

## TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

Procedura di Esecuzione Immobiliare N. 281/2013 R.G.E.I.

RIUNITA ALLA PROCEDURA 223/2017 E 34/2020

promossa da

BANCA DI SATURNIA E COSTA D'ARGENTO CREDITO COOPERATIVO

Con sede in Saturnia Manciano (GR) in Piazza Vittorio Veneto, 19 - PI n° 00069860534

Creditore Intervenuo

EQUITALIA CF n° 03078981200

CONTRO

[REDACTED]  
nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED]

[REDACTED]  
nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED]

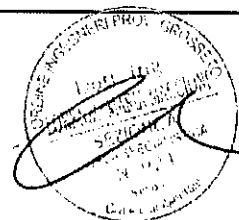
[REDACTED]  
nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Giudice Delegato: Dr.ssa Cristina NICOLÒ

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Redatta dal C.T.U. Ing. Lorenzo Maria MACCIONI

Grosseto, 04/03/2022



Ing. Lorenzo Maria MACCIONI Corso Carducci, 85 58100 Grosseto Gr – T/F 3201787990 – l.maccioni@ingegneriaperambiente.it





## 1. Premessa

Il sottoscritto Ing. Lorenzo Maria MACCIONI, libero professionista con Studio in Grosseto, Corso Carducci 85, iscritto all'albo degli ingegneri di Grosseto al n° 924, veniva indicato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

Il sottoscritto nominato dall'Ill.mo Signor Giudice Dr. Vincenzo PEDONE, in seguito a convocazione, e dopo aver dichiarato di accettare l'incarico ed aver prestato giuramento di rito in data 13/12/2013 depositava 21/06/2014 perizia di stima e in data 19/04/2021 risposta a quesito integrativo. In data 29 Novembre 2021 l'Ill.mo Giudice Cristina Nicolò riunisce al presente fascicolo le procedure iscritte ai nn. R.G.E.I 223/2017 e R.G.E.I 34/2020 con termine 12 Marzo 2022 per il deposito dell'aggiornamento della perizia di stima al fine di verificare all'attualità l'effettivo valore dei beni oggetto di pignoramento

**1° Quesito:** *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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 risultasse dalla documentazione in atti).*

**2° Quesito:** *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).*

**3° Quesito:** *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati nel pignoramento, pur corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

**4° Quesito:** *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*

**5° Quesito:** *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

**6° Quesito:** *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 combinato disposto dagli*



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

**7° Quesito:** *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

**8° Quesito:** *Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n°1078.*

**9° Quesito:** *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del 21 marzo 1978, n°59, convertito in L. 18 maggio 1978, n°191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.*

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

**11° Quesito:** *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

**12° Quesito:** *Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 14/12/2021 e in data 03/03/2022 è stato effettuato sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima congiuntamente al CUSTODE nominato per la procedura, Dr. Adolfo TONINI. Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono poi proseguite in date successive.

\*\*\*\*\*

Di seguito si riassumono i dati necessari per individuare il più probabile valore dei beni di cui si tratta e per rispondere ai quesiti formulati.

**1° Quesito:** *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative*



*all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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 risultasse dalla documentazione in atti).*

Risultando mancanti le **CERTIFICAZIONI DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI** previste dall'art. 567 c.p.c., il tutto relativamente al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, oltre alle visure storiche degli immobili e allo stralcio di mappa catastale relativo agli edifici oggetto di causa, nonché le planimetrie catastali rappresentanti la consistenza e la distribuzione interna degli immobili de quo, il sottoscritto ha provveduto ad acquisire tale documentazione (Modello BN) e le visure catastali per immobili aggiornati.

Dalla richiesta 37768 del 16/07/2013 presso l'Agenzia del Territorio, nonché dalle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici pubblici competenti, esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri dell'Ufficio del Territorio di Grosseto, presa visione della perizia di stima redatta dal Geom. Tognarelli in data 16/09/2021 (Es. Imm. 34/2020 R.G.E.I) e dall'Ing. Biagini si rileva che gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono individuati da "piena proprietà" di:

- un **IMMOBILE** in MAGLIANO IN TOSCANA (GR) Strada Statale 1 Aurelia Piano T... *censito al catasto fabbricati nel Comune di Magliano in Toscana Foglio 60 Particella 131 Subalterno* - è di proprietà del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF [REDACTED] per la proprietà di 1/2 e della Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] CF [REDACTED] per la Proprietà di 1/2.

Si precisa che nominativi degli intestatari attuali non risultano allineati con i titoli di provenienza che determinano l'attuale proprietà dei beni. Le visure catastali riportano ancora tra i soggetti la Sig.ra [REDACTED] con indicazione del titolo di piena proprietà pari a 1/2; indicazione errata in quanto la Sig.ra [REDACTED] risulta essere deceduta e la relativa quota di proprietà è stata trasferita tramite accettazione espressa di eredità al Sig. [REDACTED] (anch'egli oggi deceduto) il quale sulla base delle risultanze degli atti di provenienza, detiene la quota di 1/1 di piena proprietà sul bene oggetto di procedura. In data 16/02/2022 è stata fatta nota di trascrizione n.1699 R.P. per accettazione tacita di eredità

- un **IMMOBILE** in MAGLIANO IN TOSCANA (GR) Strada Statale 1 Aurelia ... *censito al catasto terreni nel Comune di Magliano in Toscana Foglio 60 Particella 120 Subalterno - qualità seminativo, classe 2, superficie 1 ha 15 are 34 ca* è di proprietà del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF [REDACTED] per la proprietà di 1/2 e della Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] CF [REDACTED] per la Proprietà di 1/2. (bene pignorato con Verbale di pignoramento immobiliare del 11/02/2020, nota di trascrizione del pignoramento immobiliare del 05/10/2020 R.G. n. 11428 R.P. n. 8193)

Si precisa che nominativi degli intestatari attuali non risultano allineati con i titoli di provenienza che determinano l'attuale proprietà dei beni. Le visure catastali riportano ancora tra i soggetti la Sig.ra [REDACTED] con indicazione del titolo di piena proprietà pari a 1/2; indicazione errata in quanto la Sig.ra [REDACTED] risulta essere deceduta e la relativa quota di proprietà è stata trasferita tramite accettazione espressa di eredità al Sig. [REDACTED] (anch'egli oggi deceduto) il



quale sulla base delle risultanze degli atti di provenienza, detiene la quota di 1/1 di piena proprietà sul bene oggetto di procedura. In data 16/02/2022 è stata fatta nota di trascrizione n.1699 R.P. per accettazione tacita di eredità

- un **IMMOBILE** in ORBETELLO (GR) LOC. POGGIO SUGHERAIA, Piano T... *censito al catasto fabbricati nel Comune di Orbetello Foglio 9 Particella 41 Subalterno 2* è di proprietà del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la proprietà di 1/2 e della Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per la proprietà di 1/2

- un **IMMOBILE** in ORBETELLO (GR) LOC. POGGIO SUGHERAIA, Piano 1... *censito al catasto fabbricati nel Comune di Orbetello Foglio 9 Particella 41 Subalterno 3* è di proprietà del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la proprietà di 1/2 e della Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per la proprietà di 1/2

- un **IMMOBILE** in ORBETELLO (GR) Via del Melograno, 14 LOC. Fonteblanda, Piano T e 1 ... *censito al catasto fabbricati nel Comune di Orbetello Foglio 13 Particella 301 Subalterno 7 e Particella 662 Subalterno* - è di proprietà del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la proprietà di 1/6, del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la proprietà di 1/6 e del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la proprietà di 4/6

Si precisa che nominativi degli intestatari attuali non risultano allineati con i titoli di provenienza che determinano l'attuale proprietà dei beni. Le visure catastali riportano ancora tra i soggetti il [REDACTED] con indicazione del titolo di piena proprietà pari a 4/6; indicazione errata in quanto il Sig. [REDACTED] risulta essere deceduto. In data 16/02/2022 è stata fatta nota di trascrizione n.1698 R.P. per accettazione tacita di eredità

Dalle suddette certificazioni ed in considerazioni anche delle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici competenti, esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri dell'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Grosseto, dal ventennio a tutto il 23/02/2022 relativamente agli immobili de quo oggetto di stima, sono emerse le formalità a favore e contro di seguito riportate.

### ***1.A) ISCRIZIONI IPOTECARIE***

#### **IMMOBILE LOTTO VENDITA 1 Fabbricato nel Comune di Magliano in Toscana (Gr) F. 60 part 131 cat C/1**

- nota di ISCRIZIONE del 13/10/2005 - Registro Particolare 4108 Registro Generale 17616 Pubblico ufficiale BALDASSARRI ROBERTO Repertorio 19236/9319 del 12/10/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- nota di ISCRIZIONE del 02/07/2008 - Registro Particolare 1903 Registro Generale 9516 Pubblico ufficiale EQUITALIA GERIT S.P.A. AGENTE RISC. PROV. GROSSETO Repertorio 11395 del 18/06/2008 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 D.P.R. 602/73 E D.LGS.46/99

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 779 del 06/05/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

- nota di ISCRIZIONE del 17/01/2011 - Registro Particolare 102 Registro Generale 542 Pubblico ufficiale EQUITALIA GERIT S.P.A. AGENTE RISC.PROV.GROSSETO Repertorio 5100031/2011 del 13/01/2011 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL' ART 77 DPR 602/73 E DGLS 46/99



RELAZIONE TECNICA DI STIMA – ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 281/2013 R.G.E.I. RIUNITA ALLA  
PROCEDURA 223/2017 E 34/2020

- nota di ISCRIZIONE del 04/11/2019 - Registro Particolare 2284 Registro Generale 15171 Pubblico ufficiale  
GIUDICE DI PACE DI GROSSETO Repertorio 1883/2016 del 07/11/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da  
DECRETO INGIUNTIVO

**IMMOBILE LOTTO VENDITA 1 Terreno nel Comune di Magliano in Toscana (Gr) F. 60 part 120**

- nota di ISCRIZIONE del 09/06/2005 - Registro Particolare 2150 Registro Generale 9795 Pubblico ufficiale  
SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. GROSSETO Repertorio 68 del 08/06/2005 IPOTECA LEGALE derivante  
da IPOTECA LEGALE AI SENSI DEL'ART.77 D.P.R. 602/73 E D.LGS.46/99

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3143 del 16/11/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- nota di ISCRIZIONE del 09/06/2005 - Registro Particolare 2154 Registro Generale 9799 Pubblico ufficiale  
SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. GROSSETO Repertorio 3086 del 08/06/2005 IPOTECA LEGALE  
derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DEL'ART.77 D.P.R. 602/73 E D.LGS.46/99

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1822 del 04/07/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- nota di ISCRIZIONE del 07/03/2007 - Registro Particolare 1219 Registro Generale 4271 Pubblico ufficiale  
GERIT SPA - AGENTE RISC. PROV. GROSSETO Repertorio 8421 del 05/03/2007 IPOTECA LEGALE derivante da  
IPOTECA LEGALE AI SENSI DEL'ART.77 D.P.R. 602/73 E D.LGS.46/99

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 631 del 23/03/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- nota di ISCRIZIONE del 02/07/2008 - Registro Particolare 1903 Registro Generale 9516 Pubblico ufficiale  
EQUITALIA GERIT S.P.A. AGENTE RISC. PROV. GROSSETO Repertorio 11395 del 18/06/2008 IPOTECA LEGALE  
derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DEL'ART.77 D.P.R. 602/73 E D.LGS.46/99

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 779 del 06/05/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

- nota di ISCRIZIONE del 17/01/2011 - Registro Particolare 102 Registro Generale 542 Pubblico ufficiale  
EQUITALIA GERIT S.P.A. AGENTE RISC.PROV.GROSSETO Repertorio 5100031/2011 del 13/01/2011 IPOTECA  
LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DEL'ART.77 D.P.R. 602/73 E D.LGS.46/99

- nota di ISCRIZIONE del 04/11/2019 - Registro Particolare 2284 Registro Generale 15171 Pubblico ufficiale  
GIUDICE DI PACE DI GROSSETO Repertorio 1883/2016 del 07/11/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da  
DECRETO INGIUNTIVO

**IMMOBILE LOTTO VENDITA 2 Fabbricato nel Comune di Orbetello F. 9 part 41 sub 2 cat A/3**

- nota di ISCRIZIONE del 03/01/2003 - Registro Particolare 5 Registro Generale 26 Pubblico ufficiale  
SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI - CONC. GROSSETO Repertorio 2002/23309 del 02/01/2003 IPOTECA  
LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 D.P.R. 602/73 E DECRETO LEGISLATIVO 46/99

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2279 del 16/10/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)



- nota di ISCRIZIONE del 13/09/2003 - Registro Particolare 2700 Registro Generale 14399 Pubblico ufficiale  
ABBATE ANTONIO Repertorio 23160/11490 del 12/09/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da  
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

- nota di ISCRIZIONE del 07/03/2007 - Registro Particolare 1264 Registro Generale 4316 Pubblico ufficiale  
GERIT SPA - AGENTE RISC. PROV. GROSSETO Repertorio 8526 del 05/03/2007 IPOTECA LEGALE derivante da  
IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 636 del 23/03/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

**IMMOBILE LOTTO VENDITA 3 Fabbricato nel Comune di Orbetello F. 9 part 41 sub 3 cat A/3**

- nota di ISCRIZIONE del 03/01/2003 - Registro Particolare 5 Registro Generale 26 Pubblico ufficiale  
SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI - CONC. GROSSETO Repertorio 2002/23309 del 02/01/2003 IPOTECA  
LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 D.P.R. 602/73 E DECRETO LEGISLATIVO 46/99

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2279 del 16/10/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- nota di ISCRIZIONE del 13/09/2003 - Registro Particolare 2700 Registro Generale 14399 Pubblico ufficiale  
ABBATE ANTONIO Repertorio 23160/11490 del 12/09/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da  
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

- nota di ISCRIZIONE del 07/03/2007 - Registro Particolare 1264 Registro Generale 4316 Pubblico ufficiale  
GERIT SPA - AGENTE RISC. PROV. GROSSETO Repertorio 8526 del 05/03/2007 IPOTECA LEGALE derivante da  
IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 636 del 23/03/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

**IMMOBILE LOTTO VENDITA 4 Fabbricato nel Comune di Orbetello (Gr) F. 13 part 301 sub 7 cat A/2 e F. 13  
part 662**

- nota di ISCRIZIONE del 20/04/1996 - Registro Particolare 639 Registro Generale 5116 Pubblico ufficiale  
CIAMPOLINI GIORGIO Repertorio 132964 del 19/04/1996 IPOTECA VOLONTARIA derivante da  
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1079 del 19/07/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data  
10/05/2006.  
Cancellazione totale eseguita in data 20/07/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.  
Lgs 385/1993)

- nota di ISCRIZIONE del 09/06/2005 - Registro Particolare 2150 Registro Generale 9795 Pubblico ufficiale  
SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. GROSSETO Repertorio 68 del 08/06/2005 IPOTECA LEGALE derivante  
da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 3143 del 16/11/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- nota di ISCRIZIONE del 09/06/2005 - Registro Particolare 2154 Registro Generale 9799 Pubblico ufficiale  
SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. GROSSETO Repertorio 3086 del 08/06/2005 IPOTECA LEGALE  
derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1822 del 04/07/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)





RELAZIONE TECNICA DI STIMA – ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 281/2013 R.G.E.I. RIUNITA ALLA  
PROCEDURA 223/2017 E 34/2020

- nota di ISCRIZIONE del 16/05/2008 - Registro Particolare 1358 Registro Generale 7062 Pubblico ufficiale GERIT SPA - AGENTE RISC. PROV. GROSSETO Repertorio 27872 del 13/05/2008 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 787 del 06/05/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- nota di ISCRIZIONE del 02/07/2008 - Registro Particolare 1903 Registro Generale 9516 Pubblico ufficiale EQUITALIA GERIT S.P.A. AGENTE RISC. PROV. GROSSETO Repertorio 11395 del 18/06/2008 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 D.P.R. 602/73 E D.LGS.46/99

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 779 del 06/05/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)  
Presenza graffati

- nota di ISCRIZIONE del 21/05/2010 - Registro Particolare 1667 Registro Generale 7809 Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 114060/51 del 18/05/2010 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE Ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 788 del 06/05/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)  
Presenza graffati

- nota di ISCRIZIONE del 06/08/2012 - Registro Particolare 1036 Registro Generale 8898 Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 10/5112 del 01/08/2012 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Presenza graffati

### ***1.B) TRASCRIZIONI DOMANDE GIUDIZIALI***

#### **IMMOBILE LOTTO VENDITA 1 Fabbricato nel Comune di Magliano in Toscana (Gr) F. 60 part 131 cat C/1**

- nota di TRASCRIZIONE del 22/10/2013 - Registro Particolare 8419 Registro Generale 11309 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3479 del 16/10/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- nota di TRASCRIZIONE del 09/05/2018 - Registro Particolare 4532 Registro Generale 6234 Pubblico ufficiale SENSI COSTANZA Repertorio 24162/15017 del 07/05/2018 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'

- nota di TRASCRIZIONE del 05/10/2020 - Registro Particolare 8193 Registro Generale 11428 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 272 del 11/02/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- nota di TRASCRIZIONE del 16/02/2022 - Registro Particolare 1699 Registro Generale 2215 Pubblico ufficiale BALDASSARRI ROBERTO Repertorio 19236 del 12/10/2005 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'



**IMMOBILE LOTTO VENDITA 1 Terreno nel Comune di Magliano in Toscana (Gr) F. 60 part 120**

- nota di TRASCRIZIONE del 26/02/1991 - Registro Particolare 2264 Registro Generale 2892 Pubblico ufficiale UFFICIO REGISTRO Repertorio 19/218 del 18/01/1991 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

- nota di TRASCRIZIONE del 21/11/1992 - Registro Particolare 9799 Registro Generale 13510 Pubblico ufficiale PREFETTO Repertorio 1552 del 31/08/1992 ATTO AMMINISTRATIVO - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'

- nota di TRASCRIZIONE del 09/05/2018 - Registro Particolare 4532 Registro Generale 6234 Pubblico ufficiale SENSI COSTANZA Repertorio 24162/15017 del 07/05/2018 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'

- nota di TRASCRIZIONE del 05/10/2020 - Registro Particolare 8193 Registro Generale 11428 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 272 del 11/02/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**IMMOBILE LOTTO VENDITA 2 Fabbricato nel Comune di Orbetello F. 9 part 41 sub 2 cat A/3**

- nota di TRASCRIZIONE del 23/07/2001 - Registro Particolare 6880 Registro Generale 9739 Pubblico ufficiale MENCHETTI RICCARDO Repertorio 2959 del 12/07/2001 ATTO TRA VIVI – DIVISIONE

- nota di TRASCRIZIONE del 13/09/2003 - Registro Particolare 9735 Registro Generale 14398 Pubblico ufficiale ABBATE ANTONIO Repertorio 23159/11489 del 12/09/2003 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

- nota di TRASCRIZIONE del 22/10/2013 - Registro Particolare 8419 Registro Generale 11309 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3479 del 16/10/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- nota di TRASCRIZIONE del 16/10/2017 - Registro Particolare 9575 Registro Generale 13038 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE GROSSETO Repertorio 2436 del 21/09/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**IMMOBILE LOTTO VENDITA 3 Fabbricato nel Comune di Orbetello F. 9 part 41 sub 3 cat A/3**



- nota di TRASCRIZIONE del 23/07/2001 - Registro Particolare 6880 Registro Generale 9739  
Pubblico ufficiale MENCHETTI RICCARDO Repertorio 2959 del 12/07/2001 ATTO TRA VIVI –  
DIVISIONE

- nota di TRASCRIZIONE del 13/09/2003 - Registro Particolare 9735 Registro Generale 14398  
Pubblico ufficiale ABBATE ANTONIO Repertorio 23159/11489 del 12/09/2003 ATTO TRA VIVI –  
COMPRAVENDITA

- nota di TRASCRIZIONE del 22/10/2013 - Registro Particolare 8419 Registro Generale 11309  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3479 del 16/10/2013 ATTO ESECUTIVO O  
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- nota di TRASCRIZIONE del 16/10/2017 - Registro Particolare 9575 Registro Generale 13038  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE GROSSETO Repertorio 2436 del 21/09/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**IMMOBILE LOTTO VENDITA 4 Fabbricato nel Comune di Orbetello (Gr) F. 13 part 301 sub 7 cat A/2 e F. 13  
part 662**

- nota di TRASCRIZIONE del 22/10/2013 - Registro Particolare 8419 Registro Generale 11309 Pubblico  
ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3479 del 16/10/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE  
DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Presenza graffati

- nota di TRASCRIZIONE del 16/02/2022 - Registro Particolare 1698 Registro Generale 2214 Pubblico  
ufficiale PANUCCIO UGO Repertorio 75262 del 02/05/2011 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE  
TACITA DI EREDITA'

***1.c) PROVENIENZE AL VENTENNIO***

Dalle *Visure n. T423788, T424017, T424113, T424233, T424347, e T423339* del 23/02/2022 e dalle indagini  
effettuate dallo scrivente presso gli uffici pubblici competenti, gli immobili in oggetto sono pervenuti:

**IMMOBILE LOTTO VENDITA 1 Fabbricato nel Comune di Magliano in Toscana (Gr) F. 60 part 131 cat C/1**

- a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la  
proprietà di 1/2 e a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]  
per la proprietà di 1/2 dalla data dell'08/11/1995 per fusione e cambio di destinazione dei  
seguenti immobili soppressi, originari foglio 60 particella 120 subalterno 1, foglio 60 particella 120  
subalterno 2 e foglio 60 particella 120 subalterno 3



**IMMOBILE LOTTO VENDITA 1 Terreno nel Comune di Magliano in Toscana (Gr) F. 60 part 120**

- a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per la proprietà di 1/2 e a [redacted] nata a [redacted] il [redacted] per la proprietà di 1/2 per DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/03/1989 in atti dal 15/12/1989 Registrazione: UR Sede: ORBETELLO Volume: 218 n: 19 del 26/09/1989 (n. 3596.1/1989)

**IMMOBILE LOTTO VENDITA 2 Fabbricato nel Comune di Orbetello F. 9 part 41 sub 2 cat A/3**

- al Sig. [redacted] nato a [redacted] per la proprietà di 1/4, alla Sig. ra [redacted] nata a [redacted] per la proprietà di 1/4, alla Sig.ra [redacted] nata a [redacted] per la proprietà di 1/4 e alla Sig.ra [redacted] nata a [redacted] per la proprietà di 1/4 mediante costituzione del 04/08/2000 n. 1149.1/2000 in atti dal 04/08/2000 (protocollo n. 95612)

- alla Sig.ra [redacted] nata a [redacted] per la proprietà di 1/1 mediante ATTO PUBBLICO del 12/07/2001 Voltura n. 101337 .1/2001 in atti dal 17/01/2002 (protocollo n. 6714) Repertorio n.: 2959 Rogante: MENCHETTI Sede: GROSSETO Registrazione: UR Sede: GROSSETO Volume: 1 n: 1946 del 20/07/2001

- al Sig. [redacted] nato a [redacted] per la proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] e alla Sig.ra [redacted] nata a [redacted] per la proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] mediante ATTO PUBBLICO di compravendita del 12/09/2003 Nota presentata con Modello Unico n. 9735 .1/2003 in atti dal 15/09/2003 Repertorio n.: 23159 Rogante: ABBATE ANTONIO Sede: GROSSETO

**IMMOBILE LOTTO VENDITA 3 Fabbricato nel Comune di Orbetello F. 9 part 41 sub 3 cat A/3**

- al Sig [redacted] nato a [redacted] per la proprietà di 1/4, alla Sig. ra [redacted] nata a [redacted] per la proprietà di 1/4, alla Sig.ra [redacted] nata a [redacted] per la proprietà di 1/4 e alla Sig.ra [redacted] nata a [redacted] per la proprietà di 1/4 mediante costituzione del 04/08/2000 n. 1149.1/2000 in atti dal 04/08/2000 (protocollo n. 95612)

- alla Sig.ra [redacted] nata a [redacted] per la proprietà di 1/1 mediante ATTO PUBBLICO del 12/07/2001 Voltura n. 101337 .1/2001 in atti dal 17/01/2002 (protocollo n. 6714) Repertorio n.: 2959 Rogante: MENCHETTI Sede: GROSSETO Registrazione: UR Sede: GROSSETO Volume: 1 n: 1946 del 20/07/2001

- al Sig. [redacted] nato a [redacted] per la proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] e alla Sig.ra [redacted] nata a [redacted] per la proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] mediante ATTO PUBBLICO di compravendita del 12/09/2003 Nota



presentata con Modello Unico n . 9735 .1/2003 in atti dal 15/09/2003 Repertorio n .: 23159  
Rogante: ABBATE ANTONIO Sede: GROSSETO

**IMMOBILE LOTTO VENDITA 4 Fabbricato nel Comune di Orbetello (Gr) F. 13 part 301 sub 7 cat A/2 e F. 13 part 662**

- alla Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED]  
per la proprietà in regime di comunione dei beni e al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]  
[REDACTED] per la proprietà in regime di comunione dei beni

- al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] per la proprietà di 1/6, al Sig.  
[REDACTED] nato a GROSSETO il [REDACTED] per la proprietà di 1/6, al Sig. [REDACTED]  
[REDACTED] nato a [REDACTED] per la proprietà di 4/6 mediante  
DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 19/12/2009 n . 328 .1/2011 in atti dal 21/01/2011  
(protocollo n . GR0010277) Registrazione: UR Sede: GROSSETO Volume: 9990 n: 2141 del 17/12/2010  
SUCCESIONE [REDACTED]

All'istanza di vendita risulta allegata in atti la seguente documentazione:

- Estratto del catasto;
- Certificazione della Conservatoria dei RR.II. attestante:
  - a) gli eventuali cambi di proprietà del ventennio;
  - b) iscrizioni;
  - c) trascrizioni.

**2° Quesito:** *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).*

**2.A) LA LOCALITA' – LA ZONA**

**IMMOBILE LOTTO VENDITA 1 Fabbricato nel Comune di Magliano in Toscana (Gr) F. 60 part 131 cat C/1 e Particella di terreno F. 60 part 120**

- L'unità immobiliare consistente in un fabbricato adibito a ristorante oltre a corte esterna esclusiva è ubicato lungo la Strada Statale 1 Aurelia con doppio accesso carrabile diretto dalla suddetta via, nel Comune di Magliano in Toscana (GR) situato al piano terreno. All'immobile si accede esclusivamente dalla SS1 oltre a appezzamento di terreno agricolo adiacente con qualità seminativo, adibito in parte a area di parcheggio a servizio del fabbricato con uso ristorante. L'area è di tipo agricolo e si trova nei pressi dello svincolo per la Strada Provinciale 56; l'area risulta essere ben servita dai servizi pubblici quali bus Fermata Uccellina Linea 39/O, 40/O e 41/P, si precisa che nelle vicinanze non vi sono scuole e centri commerciali.



- L'immobile è un fabbricato adibito a ristorante di numero 1 piani fuori terra con accesso diretto dalla corte esclusiva carrabile, alla corte che funge in parte da parcheggio per cliente (sul prospetto principale) e da area accessoria al ristorante (sul prospetto tergale) si accede tramite doppio accesso dalla SS1. L'adiacente particella di terreno ( part 120) permette l'accesso all'immobile, che circonda totalmente il fabbricato e sulla quale sono presenti il parcheggio a servizio dell'attività di ristorazione, il serbatoio GPL a servizio fabbricato, l'attuale fossa settica per il trattamento dei liquami e gli accessi carrabili dalla SS1 Aurelia. La zona è servita dai mezzi di comunicazione ed è completamente urbanizzata, sia per quanto concerne l'urbanizzazione di tipo primario che quella di tipo secondario.

#### **IMMOBILE LOTTO VENDITA 2 Fabbricato nel Comune di Orbetello F. 9 part 41 sub 2 cat A/3**

- L'unità immobiliare consistente in appartamento ubicato in Località Fonteblanda nel Comune di Orbetello (GR) con accesso dalla Strada Provinciale Talamone situato al piano terreno di un immobile composto da 2 piani fuori terra. Alla immobile si accede tramite strada bianca con accesso dalla Strada Provinciale Talamone; l'area è di tipo periferica / agricola e si trova nei pressi del centro abitato di Fonteblanda; l'area non risulta essere ben servita dai servizi pubblici quali bus, si precisa che nelle vicinanze non vi sono scuole e centri commerciali.
- L'immobile è un appartamento all'interno di un fabbricato di 2 piani fuori terra (piano terreno e piano primo) situato al piano terreno con accesso diretto dalla corte. La zona è servita dai mezzi di comunicazione ed è completamente urbanizzata, sia per quanto concerne l'urbanizzazione di tipo primario che quella di tipo secondario.

#### **IMMOBILE LOTTO VENDITA 3 Fabbricato nel Comune di Orbetello F. 9 part 41 sub 3 cat A/3**

- L'unità immobiliare consistente in appartamento ubicato in Località Fonteblanda nel Comune di Orbetello (GR) con accesso dalla Strada Provinciale Talamone situato al piano primo di un immobile composto da 2 piani fuori terra. Alla immobile si accede tramite strada bianca con accesso dalla Strada Provinciale Talamone; l'area è di tipo periferica / agricola e si trova nei pressi del centro abitato di Fonteblanda; l'area non risulta essere ben servita dai servizi pubblici quali bus, si precisa che nelle vicinanze non vi sono scuole e centri commerciali.
- L'immobile è un appartamento all'interno di un fabbricato di 2 piani fuori terra (piano terreno e piano primo) situato al piano primo con accesso diretto dalla corte tramite scale a comune con altre Unità Immobiliari. La zona è servita dai mezzi di comunicazione ed è completamente urbanizzata, sia per quanto concerne l'urbanizzazione di tipo primario che quella di tipo secondario.



**IMMOBILE LOTTO VENDITA 4 Fabbricato nel Comune di Orbetello (Gr) F. 13 part 301 sub 7 cat A/2 e F. 13 part 662**

- L'unità immobiliare consistente in appartamento ubicato in Località Fonteblanda nel Comune di Orbetello (GR) con accesso Via del Melograno situato al piano primo di un immobile composto da 2 piani fuori terra. Alla immobile si accede dalla corte esclusiva con accesso da pubblica Via facente capo al numero civico 14; l'area è di tipo residenziale e si trova nel centro abitato di Fonteblanda; l'area risulta essere ben servita dai servizi pubblici quali bus, si precisa che nelle vicinanze non vi sono scuole e centri commerciali.
- L'immobile è un appartamento all'interno di un fabbricato di 2 piani fuori terra (piano terreno e piano primo) situato al piano primo con accesso diretto dalla corte esclusiva tramite scale a servizio della sola unità immobiliare oggetto di stima. La zona è servita dai mezzi di comunicazione ed è completamente urbanizzata, sia per quanto concerne l'urbanizzazione di tipo primario che quella di tipo secondario.

**2.B) DESCRIZIONE SOMMARIA ED UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI**

**IMMOBILE LOTTO VENDITA 1 Fabbricato nel Comune di Magliano in Toscana (Gr) F. 60 part 131 cat C/1 e Particella di terreno F. 60 part 120**

- L'immobile oggetto di stima è costituito da un fabbricato adibito a ristorante consistente in un ampio vano adibito a sala, oltre a bar, cucina, servizi, spogliatoi e aree accessorie alle lavorazioni; la proprietà del Sig. ██████████ individuata dal Catasto Fabbricati del Comune di Magliano in Toscana al Foglio 60 particella 131 sub --- categoria C/1 risulta libero sui quattro lati e con accessi da corte esclusiva. L'immobile ha una forma in pianta assimilabile ad un rettangolo ed è corredato di ampi spazi esterni adibiti a parcheggio (sul prospetto principale) e aree a verde sul prospetto tergale. L'immobile si sviluppa su di un unico piano. Le pareti esterne sono intonacate con intonaco civile e pitturate con colori medio/chiaro, la copertura è realizzata coppi e tegole di colore rosso e la raccolta delle acque di displuvio è fatta tramite gronde con calate a terra in cattivo stato di manutenzione, si precisa che buona parte delle gronde e delle calate a terra risultano essere state manomesse e in parte risultano mancanti.

Gli infissi esterni sono in parte in legno e in parte in metallo con vetro doppio con chiusura a battente; le finestre sono dotate di persiane per l'oscuramento notturno in metallo verniciato di colore scuro in mediocre buono di conservazione. Nella sua totalità l'immobile presenta un buono stato di manutenzione e conservazione e non si ritengono necessari lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria riguardanti l'immobile nel suo complesso ad eccezione del ripristino delle gronde e relative calate e della messa in opera della caldaia.

**IMMOBILE LOTTO VENDITA 2 Fabbricato nel Comune di Orbetello F. 9 part 41 sub 2 cat A/3**



- L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento di 6 vani oltre servizio situato al piano terreno; la proprietà del Sig. [REDACTED] individuata dal Catasto Fabbricati del Comune di Orbetello al Foglio 9 particella 41 sub 2 categoria A/3 risulta confinante in parte con altre unità immobiliari oltre che con il vano scale. L'immobile ha una forma in pianta assimilabile ad un rettangolo e si sviluppa su di un unico piano. Le pareti esterne sono intonacate con intonaco civile e pitturate con colori medio/chiaro, la copertura è realizzata coppi e tegole di colore rosso e la raccolta delle acque di displuvio è fatta tramite gronde con calate a terra in mediocre stato di manutenzione.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro doppio con chiusura a battente; le finestre sono dotate di persiane per l'oscuramento notturno in legno verniciato di colore scuro. Nella sua totalità l'appartamento presenta un buono stato di manutenzione e conservazione e non si ritengono necessari lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria riguardanti l'immobile nel suo complesso.

**IMMOBILE LOTTO VENDITA 3 Fabbricato nel Comune di Orbetello F. 9 part 41 sub 3 cat A/3**

- L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento di 6 vani oltre servizio situato al piano primo non servito da ascensore condominiale; la proprietà del Sig. [REDACTED] individuata dal Catasto Fabbricati del Comune di Orbetello al Foglio 9 particella 41 sub 3 categoria A/3 risulta confinante in parte con altre unità immobiliari oltre che con il vano scale. L'immobile ha una forma in pianta assimilabile ad un rettangolo ed è corredato di una terrazza con accesso dal soggiorno. L'appartamento si sviluppa su di un unico piano. Le pareti esterne sono intonacate con intonaco civile e pitturate con colori medio/chiaro, la copertura è realizzata coppi e tegole di colore rosso e la raccolta delle acque di displuvio è fatta tramite gronde con calate a terra in mediocre stato di manutenzione.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo con chiusura a battente; le finestre sono dotate di persiane per l'oscuramento notturno in legno verniciato di colore scuro. Nella sua totalità l'appartamento presenta un buono stato di manutenzione e conservazione e non si ritengono necessari lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria riguardanti l'immobile nel suo complesso.

**IMMOBILE LOTTO VENDITA 4 Fabbricato nel Comune di Orbetello (Gr) F. 13 part 301 sub 7 cat A/2 e F. 13 part 662**

- L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento di 6 vani oltre servizio situato al piano primo non servito da ascensore condominiale; la proprietà del Sig. [REDACTED] del Sig. [REDACTED] e del Sig. [REDACTED] individuata dal Catasto Fabbricati del Comune di Orbetello al Foglio 13 particella 301 sub 7 categoria A/2 risulta confinante in parte con altre unità immobiliari. L'immobile





RELAZIONE TECNICA DI STIMA – ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 281/2013 R.G.E.I. RIUNITA ALLA  
PROCEDURA 223/2017 E 34/2020

ha una forma in pianta assimilabile ad un rettangolo ed è corredato di tre terrazze con accesso dal soggiorno, da una camera e dalle scale di ingresso all'immobile. L'appartamento si sviluppa su di un unico piano. Le pareti esterne sono intonacate con intonaco civile e pitturate con colori medio/chiaro, la copertura è realizzata coppi e tegole di colore rosso e la raccolta delle acque di displuvio è fatta tramite gronde con calate a terra in buono stato di manutenzione.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo con chiusura a battente; le finestre sono dotate di persiane per l'oscuramento notturno in legno verniciato di colore scuro in mediocre stato di conservazione. Nella sua totalità l'appartamento presenta un buono stato di manutenzione e conservazione e non si ritengono necessari lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria riguardanti l'immobile nel suo complesso.



**2.c) CONSISTENZA – DATI E INDICI METRICI DEGLI IMMOBILI**

**IMMOBILE LOTTO VENDITA 1 Fabbricato nel Comune di Magliano in Toscana (Gr) F. 60 part 131 cat C/1 e Particella di terreno F. 60 part 120**

- L'immobile oggetto di stima è costituito da un fabbricato adibito a ristorante distribuito su un unico livello posto al piano terreno con accesso da corte esclusiva dalla SS 1 Aurelia. Al fabbricato si accede da molteplici accessi tramite la corte esclusiva che circonda il fabbricato sui quattro lati e che permettono di accedere direttamente alla sala, alla cucina, al bar e all'area destinata ai servizi e agli spogliatoi del personale.. I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

**NEGOZIO / BOTTEGA C/1 – ADIBITO A RISTORANTE**

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct..... mq 258,48
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature ..... mq 225,22
- altezza H. all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto)  
Altezza H .....ml 3,23
- servizi igienici ..... n° 5
- corte esterna n° 1 = in ct ..... mq 132,80

**Volumetria lorda dell'appartamento:**

- mt. 258,48 x h 3,23..... mc 834,890
- Totale volume** ..... mc 834,890

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito dal negozio ad uso ristorante, ha una superficie commerciale di mq 265,687 così calcolata:

Negozio / Bottega	mq 258,48	pari a 100%	mq 258,48
Centrale termica	mq 1,89	pari al 30%	mq 0,567
Corte esterna	mq 132,80	pari al 5%	mq 6,64
			<b>mq 265,687</b>

**PARTICELLA DI TERRENO**

qualità seminativo, classe 2, superficie 1 ha 15 are 34 ca

**IMMOBILE LOTTO VENDITA 2 Fabbricato nel Comune di Orbetello F. 9 part 41 sub 2 cat A/3**

- L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento distribuito su un unico livello posto al piano terreno con accesso da corte esterna carrabile dalla Strada Provinciale Talamone. All'appartamento si accede direttamente dalla corte, dal portone di ingresso si accede ad un soggiorno che permette l'accesso a un disimpegno che collega la cucina e il reparto notte che si



compone di due camere, un bagno e un ripostiglio. Dalla cucina si accede e dal soggiorno si accede alle aree esterne tramite portafinestra. I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

**APPARTAMENTO**

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct..... mq 102,51
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature ..... mq 77,95
- altezza H. all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto)
- Altezza H .....ml 2,73
- vani – locali..... n° 6
- servizi igienici ..... n° 1

Volumetria lorda dell'appartamento:

mt. 102,51 x h 2,73..... mc 279,852  
**Totale volume** ..... mc 279,852

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito dal APPARTAMENTO ad uso civile, ha una superficie commerciale di mq 102,51 così calcolata:

Appartamento	mq 102,51	pari a 100%	mq 102,51
			mq 102,51

**IMMOBILE LOTTO VENDITA 3 Fabbricato nel Comune di Orbetello F. 9 part 41 sub 3 cat A/3**

- L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento distribuito su un unico livello posto al piano primo con accesso da corte esterna carrabile dalla Strada Provinciale Talamone. All'appartamento si accede tramite scala a comune con altra Unità Immobiliare che permette l'accesso a una veranda dalla quale si accede al portone di ingresso che affaccia su un disimpegno. L'appartamento si compone di un soggiorno dotato di porta finestra per l'accesso a una terrazza, una cucina, tre camere e un bagno.. I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

**APPARTAMENTO**

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct..... mq 103,32
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature ..... mq 79,97
- altezza H. all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto)
- Altezza H .....ml 2,91
- vani – locali..... n° 6
- servizi igienici ..... n° 1
- terrazza n° 1 = in ct ..... mq 3,96



-veranda n° 1 = in ct ..... mq 15,69

Volumetria lorda dell'appartamento:

mt. 103,32 x h 2,91 ..... mc 300,661  
Totale volume ..... mc 300,661

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito dal APPARTAMENTO ad uso civile, ha una superficie commerciale di mq 108,819 così calcolata:

Appartamento	mq 103,32	pari a 100%	mq 103,32
Terrazza	mq 3,96	pari al 20%	mq 0,792
Veranda	mq 15,69	pari al 30%	mq 4,707
			mq 108,819

**IMMOBILE LOTTO VENDITA 4 Fabbricato nel Comune di Orbetello (Gr) F. 13 part 301 sub 7 cat A/2 e F. 13 part 662**

- L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento distribuito su un unico livello posto al piano primo con accesso da corte esclusiva da via del Melograno, 14. All'appartamento si accede tramite scala a servizio della sola Unità Immobiliare che permette l'accesso a una terrazza dalla quale si accede al portone di ingresso permette l'accesso a un ampio soggiorno. L'appartamento si compone di un soggiorno dotato di porta finestra per l'accesso a una terrazza, una cucina, due camere, uno studio, disimpegno e due bagni. Una camera è dotata di porta finestra per l'accesso a una terza terrazza.. I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

**APPARTAMENTO**

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct..... mq 125,03

- superficie utile calpestabile, al netto delle murature ..... mq 112,03

- altezza H. all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto

Altezza H .....ml 2,78

- vani – locali..... n° 6

- servizi igienici ..... n° 2

-terrazza n° 3 = in ct ..... mq 30,06

-corte esclusiva n° 1 = in ct ..... mq 29,00

Volumetria lorda dell'appartamento:

mt. 125,03 x h 2,78..... mc 347,583

Totale volume ..... mc 347,583

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito dal APPARTAMENTO ad uso civile, ha una superficie commerciale di mq 110,782 così calcolata:



Appartamento	mq 125,03	pari a 100%	mq 103,32
Terrazze	mq 30,06	pari al 20%	mq 6,012
Corte Esclusiva	mq 29,00	pari al 5%	mq 1,45
			mq 110,782

## 2.D) CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

### **IMMOBILE LOTTO VENDITA 1 Fabbricato nel Comune di Magliano in Toscana (Gr) F. 60 part 131 cat C/1 e Particella di terreno F. 60 part 120**

- IMMOBILE COMMERCIALE – il fabbricato è situato al piano terreno e risulta essere libero sui quattro lati con accesso dalla SS1 Aurelia nel Comune di Magliano in Toscana. All’immobile si accede tramite la particella di terreno 120, date le caratteristiche dell’immobile (adibito a ristorante) i terreni circostanti oltre che essere necessari per il corretto accesso all’immobile risultano funzionali ai fini dell’attività di ristorazione in quanto utilizzati come parcheggio. Il fabbricato si sviluppa su un unico livello, è dotato di molteplici ingressi dal marciapiede al contorno ed è costituito da un ampia sala con accesso diretto ai servizi per la clientela rappresentati da due WC, un WC disabili e un antibagno. Il fabbricato comprende inoltre una area adibita a bar e l’area cucina dotata di dispensa/magazzino e una seconda area adibita al personale comprendente lo spogliatoio, due WC e un antibagno. Completa la proprietà un piccolo vano esterno adibito a centrale termica. Le pareti e i soffitti dei singoli vani sono realizzati in forati con intonaco civile tinteggiato a tempera di colorazione prevalente chiara e in mediocre stato di manutenzione. Nella loro interità non presentano segni di infiltrazioni e/o umidità e non denotano la necessità di opere di manutenzione ordinaria ad eccezione di piccole infiltrazioni e/o umidità puntuali riconducibili al non continuo utilizzo del bene. La pavimentazione dei locali è in formelle in cotto formato 30x30 e nei servizi sono presenti mattonelle in monocottura formato 20x20 di colore grigio e le pareti dei servizi sono piastrellate fino ad un altezza di 2,40 m con mattonelle 20x20 in monocottura di colore chiaro. Le pareti della sala e del bar sono rivestite in parte fino all’altezza di 1 m e in parte fino ad una altezza di 2,40 m con mattonelle; i pavimenti della cucina e dei servizi per i dipendenti sono con piastrelle formato 20x30 di colore grigio e tutte le pareti sono rivestite a tutta altezza con mattonelle di colore bianco formato 20x20. Nei bagni sono installati apparecchi sanitari (lavabo, bidè e vaso) con rubinetterie dotati di miscelatori cromati. Gli infissi sono in legno o in metallo a battente prevalentemente con vetro doppio e sono dotati di persiane in metallo per l’oscuramento notturno.



La particella 120 del medesimo foglio circonda totalmente il fabbricato e sulla quale sono presenti il parcheggio a servizio dell'attività di ristorazione, il serbatoio GPL a servizio fabbricato, l'attuale fossa settica per il trattamento dei liquami e gli accessi carrabili dalla SS1 Aurelia.

- IMPIANTI- l'impianto di riscaldamento è realizzato con radiatori nei singoli vani, si precisa che al momento del sopralluogo il generatore non risulta installato all'interno della apposita centrale termica. La produzione di acqua calda è garantita mediante tale impianto alimentato a GPL. Sono presenti nell'unità immobiliare impianti di acqua potabile municipale, di energia elettrica, prese e punti luce a sufficienza, realizzati sotto-traccia; è presente l'impianto antenna TV. L'immobile è allacciato alla rete fognaria comunale. Gli impianti sono da considerarsi a norma, per ulteriori dettagli si rimanda alla Consulenza Tecnica redatta ai sensi del D.M. 37/2008 depositata agli atti della procedura
- APPREZZAMENTI GENERALI - lo stato di manutenzione e conservazione è buono nella sua generalità e le caratteristiche costruttive dell'immobile non risultano essere particolari e di pregio.

#### **IMMOBILE LOTTO VENDITA 2 Fabbricato nel Comune di Orbetello F. 9 part 41 sub 2 cat A/3**

- APPARTAMENTO – L'appartamento è situato al piano terreno di un immobile con ingresso dalla Strada provinciale Talamone in Loc. Poggio Sugherino – Fonteblanda nel Comune di Orbetello. All'immobile si accede direttamente da corte a comune con altre unità immobiliari.  
L'appartamento si sviluppa su un unico livello, dal portone di ingresso si accede ad un soggiorno che permette l'accesso a un disimpegno dal quale si accede a una cucina, a un piccolo ripostiglio, a un bagno dotato di finestra con anta a battente e a due camere; una delle due camere è dotata di un piccolo ripostiglio nel sottoscala. Le pareti e i soffitti dei singoli vani sono realizzati in muratura con intonaco civile tinteggiati a tempera di colorazione prevalentemente differente a seconda dei singoli vani e in buono stato di manutenzione. Nella loro interità presentano parziali segni di infiltrazioni e/o umidità e denotano la necessità di opere di manutenzione ordinaria; parte delle pareti dell'angolo cottura della cucina e del bagno sono rivestite con piastrelle. La pavimentazione della cucina e degli altri vani ad eccezione del bagno è in cotto formato 30X30 messo in opera in diagonale, le pareti della cucina sono rivestite con piastrelle in monocottura formato 10X10 di colore chiaro fino ad un'altezza di circa 1,60 mt a protezione dell'area ove sono presenti i fuochi e i piani di lavoro. La pavimentazione del bagno è con mattonelle in monocottura formato 20X20 di colore chiaro messo in opera in diagonale, i rivestimenti sono in monocottura formato 20X20 di colore chiaro fino a un'altezza di 2,4 mt rappresentanti un disegno geometrico simil mosaico. Nel bagno sono installati apparecchi sanitari (lavabo, bidè, vaso e doccia) con rubinetterie dotati di miscelatori cromati. Gli infissi sono in legno a battente e vetro doppio e sono dotati di persiane in legno per l'oscuramento notturno.



- IMPIANTI- l'impianto di riscaldamento è realizzato con pompe di calore dotate di split interno e compressore esterno con tecnologia a Inverter. La produzione di acqua calda è garantita mediante boiler elettrico. Sono presenti nell'unità immobiliare impianti di acqua potabile municipale, di energia elettrica, prese e punti luce a sufficienza, realizzati sotto-traccia; è presente l'impianto antenna TV. L'appartamento è allacciato alla rete fognaria comunale. Gli impianti sono da considerarsi a norma, per ulteriori dettagli si rimanda alla Consulenza Tecnica redatta ai sensi del D.M. 37/2008 depositata agli atti della procedura
- APPREZZAMENTI GENERALI - lo stato di manutenzione e conservazione è buono nella sua generalità e le caratteristiche costruttive dell'immobile non risultano essere particolari e di pregio.

**IMMOBILE LOTTO VENDITA 3 Fabbricato nel Comune di Orbetello F. 9 part 41 sub 3 cat A/3**

- APPARTAMENTO – L'appartamento è situato al piano primo di un immobile con accesso dalla Strada provinciale Talamone in Loc. Poggio Sugherino – Fonteblanda nel Comune di Orbetello. All'immobile si accede direttamente da corte a comune con altre unità immobiliari ove è presente una scala esterna che permette l'accesso all'immobile in oggetto oltre che ad altra unità abitativa, la rampa di scale sbarca nella veranda esterna dalla quale si accede a un disimpegno che permette l'accesso a un soggiorno dotato di portafinestra per l'accesso alla terrazza, a una cucina, a tre camere e a un bagno dotato di finestra con ante a battente. Le pareti e i soffitti dei singoli vani sono realizzati in muratura con intonaco civile tintecciato a tempera di colorazione prevalentemente medio/chiaro e in buono stato di manutenzione. Nella loro interità non presentano segni di infiltrazioni e/o umidità e non denotano la necessità di opere di manutenzione ordinaria; parte delle pareti dell'angolo cottura della cucina e del bagno sono rivestite con piastrelle. La pavimentazione della cucina e dell'ingresso sono in monocottura di colore marrone formato 10X20, la pavimentazione del soggiorno è in monocottura formato 20x20 messo in opera in modo da formare un disegno geometrico rappresentante una serie di quadrati, la pavimentazione di due camere è in formelle di graniglia mentre la pavimentazione della terza camera è analoga a quella presente nel soggiorno; le pareti della cucina sono rivestite con piastrelle in monocottura formato 20X20 di colore bianco con decori floreali fino ad un'altezza di circa 2,00 mt a protezione dell'area ove sono presenti i fuochi e i piani di lavoro. La pavimentazione del bagno è con mattonelle in monocottura formato 20X20 di colore rosa, i rivestimenti sono in monocottura formato 20X20 di colore rosa fino a un'altezza di 2,4 mt. Nel bagno sono installati apparecchi sanitari (lavabo, bidè, vaso e doccia) con rubinetterie dotati di miscelatori cromati. Gli infissi sono in legno a battente e vetro singolo e sono dotati di persiane in legno per l'oscuramento notturno.



- IMPIANTI- l'impianto di riscaldamento è realizzato con caldaia a gasolio e radiatori in alluminio installati nei singoli vani oltre a stufa a legna installata nel soggiorno. La produzione di acqua calda è garantita mediante boiler elettrico. Sono presenti nell'unità immobiliare impianti di acqua potabile municipale, di energia elettrica, prese e punti luce a sufficienza, realizzati sotto-traccia; è presente l'impianto antenna TV. L'appartamento è allacciato alla rete fognaria comunale. Gli impianti sono da considerarsi a norma, per ulteriori dettagli si rimanda alla Consulenza Tecnica redatta ai sensi del D.M. 37/2008 depositata agli atti della procedura
- APPREZZAMENTI GENERALI- lo stato di manutenzione e conservazione è mediocre nella sua generalità e le caratteristiche costruttive dell'immobile non risultano essere particolari e di pregio.

**IMMOBILE LOTTO VENDITA 4 Fabbricato nel Comune di Orbetello (Gr) F. 13 part 301 sub 7 cat A/2 e F. 13 part 662**

- APPARTAMENTO – L'appartamento è situato al piano primo di un immobile con ingresso da corte esclusiva con accesso da Via del Melograno, 14 Loc. Fonteblanda nel Comune di Orbetello. All'immobile si accede tramite scala esterna a servizio della sola unità. L'appartamento si sviluppa su un unico livello, dal portone di ingresso si accede ad ampio soggiorno che permette l'accesso a una cucina e a una terrazza tramite due portefinestra, dal soggiorno si accede a un disimpegno che collega il reparto notte che si compone di uno studio, un bagno, una camera e una seconda camera con accesso diretto a un secondo bagno e a una terrazza. Le pareti e i soffitti dei singoli vani sono realizzati in forati con intonaco civile tinteggiato a tempera di colorazione prevalentemente medio/chiaro e in buono stato di manutenzione. Nella loro interità non presentano segni di infiltrazioni e/o umidità e non denotano la necessità di opere di manutenzione ordinaria; parte delle pareti dell'angolo cottura della cucina e del bagno sono rivestite con piastrelle. La pavimentazione della cucina è in monocottura formato 30X30 di colore marrone chiaro, le pareti sono rivestite con piastrelle formato 20X30 di colore marrone chiaro fino ad un'altezza di circa 1,60 mt a protezione dell'area ove sono presenti i fuochi e i piani di lavoro. Il pavimento del soggiorno, dell'ingresso, del reparto notte è realizzato con monocottura di colore marrone formato 30X30. La pavimentazione del bagno è con mattonelle in monocottura formato 20X30 di colore turchese, i rivestimenti sono in monocottura formato 20X30 di colore turchese fino a un'altezza di 2,1 mt. Nel bagno sono installati apparecchi sanitari (lavabo, bidè, vaso e vasca) con rubinetterie dotati di miscelatori cromati, nel secondo bagno sono installati apparecchi sanitari (lavabo, vaso e doccia) con rubinetterie dotati di miscelatori cromati. Gli infissi sono in legno a battente e vetro singolo e sono dotati di persiane in legno per l'oscuramento notturno. Completa la proprietà corte esclusiva non carrabile con accesso da Via del Melograno.





- **IMPIANTI-** l'impianto di riscaldamento risulta realizzato con radiatori in alluminio installati nei singoli vani, al momento del sopralluogo non risulta installata la caldaia. Nella camera risulta installato uno split interno e compressore esterno per il riscaldamento e la climatizzazione estiva. La produzione di acqua calda è garantita mediante boiler elettrico. Sono presenti nell'unità immobiliare impianti di acqua potabile municipale, di energia elettrica, prese e punti luce a sufficienza, realizzati sotto-traccia; è presente l'impianto antenna TV, il citofono con apertura del portone. L'appartamento è allacciato alla rete fognaria comunale. Gli impianti sono da considerarsi a norma, per ulteriori dettagli si rimanda alla Consulenza Tecnica redatta ai sensi del D.M. 37/2008 depositata agli atti della procedura
- **APPREZZAMENTI GENERALI** - lo stato di manutenzione e conservazione è buono nella sua generalità e le caratteristiche costruttive dell'immobile non risultano essere particolari e di pregio.

**3° Quesito:** *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati nel pignoramento, pur corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

I dati indicati nell'atto di pignoramento di cui alla nota di trascrizione n°4442 del 30 Maggio 2013, del 5 ottobre 2020 RP 8193 RG 11428 e n°2436 del 21 settembre 2017, così come riportato al § 1.B) della presente memoria, **individuano gli immobili correttamente e consentono la loro univoca identificazione.**

**4° Quesito:** *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*

#### **4.A) SITUAZIONE CATASTALE – COERENZE**

##### **IMMOBILE LOTTO VENDITA 1 Fabbricato nel Comune di Magliano in Toscana (Gr) F. 60 part 131 cat C/1 e Particella di terreno F. 60 part 120**

L'immobile oggetto di esecuzione è censito al CATASTO FABBRICATI del Comune del Magliano in Toscana (Gr) intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] CF [REDACTED] per la proprietà di 10/20 e a [REDACTED] nata a [REDACTED] per la proprietà di 1/2 il tutto attualmente rappresentato nel foglio di mappa 60 Particella 131 sub --.



La particella di terreno oggetto di esecuzione è censita al CATASTO TERRENI del Comune del Magliano in Toscana (Gr) intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la proprietà di 10/20 e a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per la proprietà di 1/2 il tutto attualmente rappresentato nel foglio di mappa 60 Particella 120 sub --.

Le proprietà indicate nelle visure catastali non sono state variate a seguito della morte di [REDACTED] e di [REDACTED]. L'allineamento dell'asse ereditario deve essere effettuato prima della vendita, è stata fatta la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità del 16/02/2022 ma la volturazione catastale non è ancora avvenuta

**IMMOBILE LOTTO VENDITA 2 Fabbricato nel Comune di Orbetello F. 9 part 41 sub 2 cat A/3**

L'appartamento oggetto di esecuzione è censito al CATASTO FABBRICATI del Comune del Orbetello (Gr) intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF [REDACTED] per la proprietà di 1/2 e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per la proprietà di 1/2 il tutto attualmente rappresentato nel foglio di mappa 90 particella 41 sub 2.

**IMMOBILE LOTTO VENDITA 3 Fabbricato nel Comune di Orbetello F. 9 part 41 sub 3 cat A/3**

L'appartamento oggetto di esecuzione è censito al CATASTO FABBRICATI del Comune del Orbetello (Gr) intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la proprietà di 1/2 e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per la proprietà di 1/2 il tutto attualmente rappresentato nel foglio di mappa 90 particella 41 sub 3.

**IMMOBILE LOTTO VENDITA 4 Fabbricato nel Comune di Orbetello (Gr) F. 13 part 301 sub 7 cat A/2 e F. 13 part 662**

L'appartamento oggetto di esecuzione è censito al CATASTO FABBRICATI del Comune del Orbetello (Gr) intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la proprietà di 1/6, [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la proprietà di 1/6 e a [REDACTED] nato a [REDACTED]



██████████ il ██████████ per la proprietà di 4/6 il tutto attualmente  
rappresentato nel foglio di mappa 13 particella 301 sub 7 e particella 662 sub --

Le proprietà indicate nelle visure catastali non sono state variate a seguito della morte di ██████████  
██████████ l'allineamento dell'asse ereditario deve essere effettuato prima della vendita, è stata fatta la  
trascrizione dell'accettazione tacita di eredità del 16/02/2022 ma la volturazione catastale non è  
ancora avvenuta

#### **4.B) CONGRUITÀ CATASTALE**

##### **IMMOBILE LOTTO VENDITA 1 Fabbricato nel Comune di Magliano in Toscana (Gr) F. 60 part 131 cat C/1 e Particella di terreno F. 60 part 120**

L'immobile oggetto di esecuzione censito al CATASTO FABBRICATI del Comune del Magliano  
in Toscana (Gr) intestato a ██████████ nato a ██████████ il ██████████  
██████████ per la proprietà di 10/20 e a ██████████ nata a  
██████████ il ██████████ per la proprietà di 1/2 il tutto  
attualmente rappresentato nel foglio di mappa 60 Particella 131 sub -- è rappresentato catastalmente  
con corrispondenza AGGIORNATA.

##### **IMMOBILE LOTTO VENDITA 2 Fabbricato nel Comune di Orbetello F. 9 part 41 sub 2 cat A/3**

L'appartamento oggetto di esecuzione censito al CATASTO FABBRICATI del Comune del  
Orbetello (Gr) intestato a ██████████ ██████████ nato a ██████████ ██████████ il ██████████ ██████████  
██████████ per la proprietà di 1/2 e ██████████ nata a ██████████ ██████████ il  
██████████ per la proprietà di 1/2 il tutto attualmente rappresentato nel  
foglio di mappa 90 particella 41 sub 2 è rappresentato catastalmente con corrispondenza NON  
AGGIORNATA.

#### **NOTA TECNICA**

Lo scrivente CTU durante il sopralluogo effettuato in data 03/03/2014 ha rilevato incongruità  
catastali in quanto le geometrie interne dell'immobile risultano difformi da quanto riportato nelle  
planimetrie catastali. A seguito del sopralluogo è stata fatta richiesta di accesso agli atti presso il  
Comune di Orbetello al fine di verificare se le opere realizzate in difformità a quanto riportato nelle  
planimetrie catastali presso l'ag. del territorio fossero state regolarizzate con apposita procedura  
edilizia. La richiesta di accesso agli atti si è conclusa con esito positivo in quanto lo scrivente CTU ha  
provveduto a verificare la presenza di titoli edilizi riconducibili sia agli immobile (ricerca tramite  
identificazione catastale) sia per gli aventi diritto (Sig. ██████████ Sig. ██████████ Sig. ██████████



██████████ e Sig. ██████████ all' Uff. Tecnico del Comune di Orbetello risulta presente pratica edilizia presentata in data 28/10/2013 con Prot. 811/03 inerente attività di manutenzione straordinaria interna ed esterna con cambio di destinazione d'uso da magazzino a civile abitazione mediante scala interna.

In base a quanto richiesto al Punto 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." lo scrivente CTU ha provveduto a effettuare l'aggiornamento catastale presso l'Agenzia delle Entrate già Agenzia del Territorio della Provincia di Grosseto.

**IMMOBILE LOTTO VENDITA 3 Fabbricato nel Comune di Orbetello F. 9 part 41 sub 3 cat A/3**

L'appartamento oggetto di esecuzione censito al CATASTO FABBRICATI del Comune del Orbetello (Gr) intestato a ██████████ ██████████ nato a ██████████ ██████████ il ██████████ CF ██████████ per la proprietà di 1/2 e ██████████ nata a ██████████ il ██████████ per la proprietà di 1/2 il tutto attualmente rappresentato nel foglio di mappa 90 particella 41 sub 3 è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.

**IMMOBILE LOTTO VENDITA 4 Fabbricato nel Comune di Orbetello (Gr) F. 13 part 301 sub 7 cat A/2 e F. 13 part 662**

L'appartamento oggetto di esecuzione censito al CATASTO FABBRICATI del Comune del Orbetello (Gr) intestato a ██████████ ██████████ nato a ██████████ ██████████ il ██████████ ██████████ per la proprietà di 1/6, ██████████ nato a ██████████ il ██████████ per la proprietà di 1/6 e a ██████████ nato a ██████████ per la proprietà di 4/6 il tutto attualmente rappresentato nel foglio di mappa 13 particella 301 sub 7 e particella 662 sub -- è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.

**5° Quesito: Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.**

**IMMOBILE LOTTO VENDITA 1 Fabbricato nel Comune di Magliano in Toscana (Gr) F. 60 part 131 cat C/1 e Particella di terreno F. 60 part 120**

Per quanto riguarda la NORMATIVA URBANISTICA, l'immobile de quo, in base al Regolamento Urbanistico - Disciplina degli Interventi nel Territorio Aperto, inserisce l'area di interesse tra le aree



con specifica regolamentazione in quanto è previsto il rifacimento dell'asse viario principale SS1 Aurelia.

nello specifico l'immobile oggetto di pignoramento insiste su un area con denominazione "Ristorante Uccellina" e localizzazione U.d.P. del Collecchio ove la norma di riferimento del Piano Strutturale all'art. 31 pag. 99 conferma la previsione già contenuta nel PRG per il mantenimento dell'attività di ristorazione esistente con aumento di volume consentendo inoltre la destinazione ad attività ricettive fino a un massimo di 20 posti letto e un alloggio per il conducente dell'attività.

Il Piano Strutturale consente anche di riqualificare l'atea pertinente alla struttura con nuovi impianti vegetazionali ed eventuali nuove sistemazioni esterne più funzionali realizzate secondo un disegno complessivo unitario. Di seguito si riporta l'estratto della Scheda 1 e relativa cartografia con inquadramento generale 1:5000 estratto dal Regolamento Urbanistico - Disciplina degli Interventi nel Territorio Aperto.



**scheda 1. Complesso turistico ricettivo e alloggio conducente attività**

**Denominazione:**

Ristorante "Uccellina"

**Localizzazione:**

U.d.P. del Collecchio

**Norma di riferimento del Piano Strutturale (art. 31, pag. 99)**

- *si conferma la previsione, contenuta nel PRG, che prevede il mantenimento dell'attività di ristorazione esistente, con aumento di Volume, consentendo anche la destinazione ad attività ricettive fino ad un massimo di 20 pl e un alloggio per il conducente dell'attività. Il P.S. consente anche la riqualificazione dell'area pertinente alla struttura, con nuovi impianti vegetazionali ed eventuali nuove sistemazioni esterne più funzionali, realizzate secondo un disegno complessivo unitario.*

**Parametri urbanistici:**

superficie territoriale (mq)	14854
destinazione d'uso attuale:	commerciale
destinazioni d'uso ammissibili:	commerciale, abitativa e turistico – ricettiva (di tipo alberghiero)
Distanze dalle strade	quelle previste dalle normative attuali
Distanze fra fabbricati (mt)	10
Distanze dai confini (mt)	5

**Zona Bc - Parametri attività residenziale**

Numero di alloggi	1
altezza massima (ml)	7.5
volume massimo (mc)	240

**Zona Dtp - Parametri attività ricettiva**

Posti letto	20
Volume per posto letto in funzione dei servizi offerti dalla struttura:	
☆ = 40 mc   ☆☆ = 65 mc   ☆☆☆ o più = 80 mc	
altezza massima	7.5

**Tipo di intervento edilizio:**

ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia;

**Modalità di attuazione:**

l'intervento potrà essere attuato mediante piano attuativo di iniziativa privata o permesso a costruire ai sensi della LR 1/2005

**Prescrizioni progettuali**



- L'intervento dovrà consistere nell'ampliamento dell'edificio esistente mediante sopraelevazione.
- Le coperture dovranno essere del tipo a falda con pendenza fra il 30 e il 35 %, manto di copertura in coppi e tegoli, canali e discendenti in rame
- Le finiture esterne dovranno essere in intonaco con tinteggiatura con colori neutro terrosi, gli infissi in colore verde o marrone
- Le schermature di verde dovranno essere approntate con essenze autoctone a gruppi di disegno unitario
- Gli impianti per l'energia alternativa dovranno essere integrati con le strutture

#### Criteri insediativi

- Il complesso dovrà avere forma conclusa in aggregazione significativa con l'esistente, la porzione di nuova edificazione e la parte esistente dovranno avere le stesse finiture
- Nel caso in cui l'esistente presentasse elementi incongrui questi si dovranno uniformare alle prescrizioni di cui sopra.

#### Attribuzione classe di fattibilità

si assegna fattibilità:

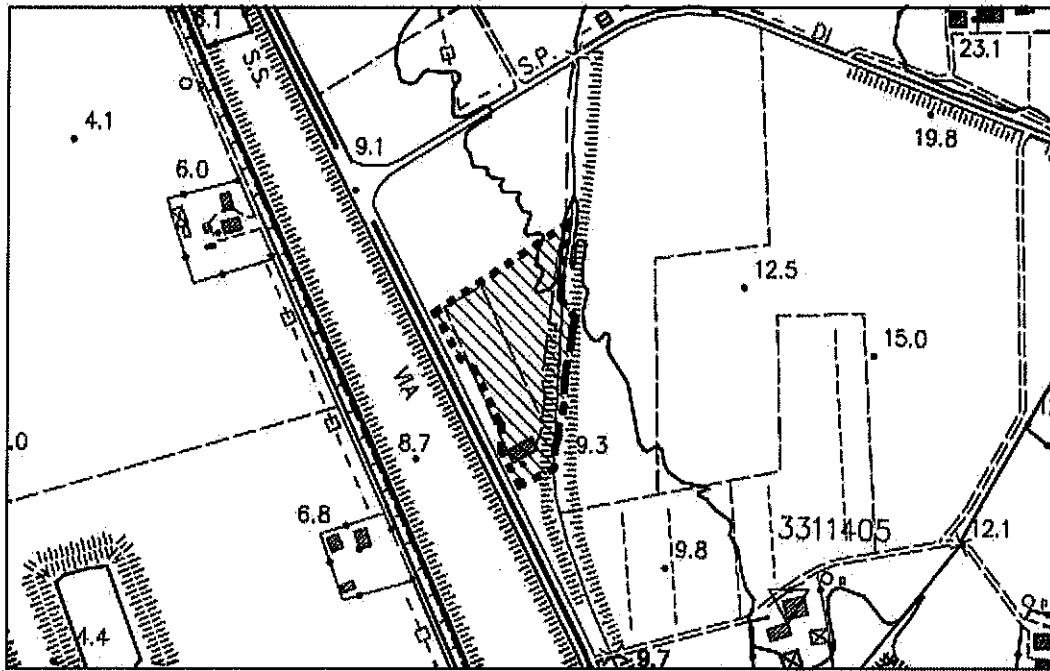
- con normali vincoli per quanto concerne gli aspetti geomorfologici, (vedi par. 1.2.2 della Relazione di Fattibilità Geologica)
- con normali vincoli per gli aspetti idraulici, dato che gli interventi non comportano aumenti della superficie coperta, e sono anche tra quelli ammessi dalle stesse Norme di P.A.I. del Bacino Ombrone alle condizioni di cui all'art.5 comma 10 (vedi par. 2.4.1 della Relazione di Fattibilità Geologica)
- senza particolari limitazioni per gli aspetti idrogeologici.



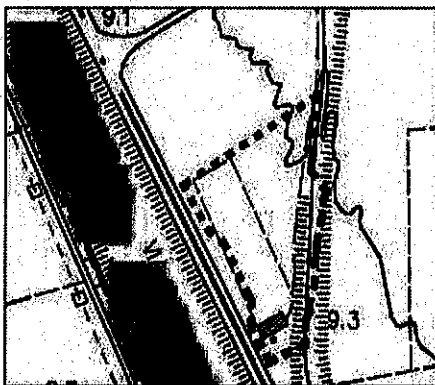
# Scheda 1

## Area interessata dall'intervento

Inquadramento generale 1:5000



### PERICOLONITÀ GEOMORFOLOGICA



### PERICOLONITÀ IDRAULICA



**SI EVIDENZIA CHE LA PARTICELLA 136 NON E' STATA INSERITA NEL  
PIGNORAMENTO PARTICELLA ADIACENTE ALLA 120**





**IMMOBILE LOTTO VENDITA 2 Fabbricato nel Comune di Orbetello F. 9 part 41 sub 2 cat  
A/3**

Per quanto riguarda la NORMATIVA URBANISTICA, l'immobile de quo, in base al Regolamento Urbanistico vigente, inserisce l'area di interesse è rappresentata nella Tav 1 di R.U. "gestione e Trasformazioni del territorio" territorio rurale scala 1:10.000 e viene classificata come Beni puntuali di valore architettonico/archeologico.

**IMMOBILE LOTTO VENDITA 3 Fabbricato nel Comune di Orbetello F. 9 part 41 sub 3 cat  
A/3**

Per quanto riguarda la NORMATIVA URBANISTICA, l'immobile de quo, in base al Regolamento Urbanistico vigente, inserisce l'area di interesse è rappresentata nella Tav 1 di R.U. "gestione e Trasformazioni del territorio" territorio rurale scala 1:10.000 e viene classificata come Beni puntuali di valore architettonico/archeologico.

**IMMOBILE LOTTO VENDITA 4 Fabbricato nel Comune di Orbetello (Gr) F. 13 part 301  
sub 7 cat A/2 e F. 13 part 662**

Per quanto riguarda la NORMATIVA URBANISTICA, l'immobile de quo, in base al Regolamento Urbanistico vigente, inserisce l'area di interesse è rappresentata nella Tav 2 Tavola di R.U. "Gestione e Trasformazioni del Territorio" centri abitati scala 1:2.000 e viene classificata come Ambiti a funzione residenziale Esclusivamente residenziali R2 e area Tessuto insediativo ad assetto recente ad isolato aperto art. 57 con tipologia in linea e/o con edifici pluripiano arretrati dal filo strada o isolati nel lotto T1.

**6° Quesito:** *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 combinato disposto dagli artt. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n°47.*

**IMMOBILE LOTTO VENDITA 1 Fabbricato nel Comune di Magliano in Toscana (Gr) F. 60  
part 131 cat C/1 e Particella di terreno F. 60 part 120**

- I. Pratica edilizia n. 8 del 1968, per la quale è stata rilasciata autorizzazione all'esecuzione dei lavori in data 29/05/1968 ed avente ad oggetto l'ampliamento del fabbricato preesistente;



- II. Pratica edilizia n. 82 del 1969, per la quale è stata rilasciata autorizzazione all'esecuzione dei lavori in data 04/02/1970, avente ad oggetto la modifica del tetto preesistente;
- III. Pratica edilizia n. 117 del 1970, rinvenuta nell'elenco delle pratiche comunali ma non fornita dall'ufficio tecnico, il quale ha provveduto a rilasciare attestazione di irreperibilità al CTU Geom. Tognarini Es Imm N° 34/2020;
- IV. Pratica edilizia n. 674 del 1975, all'interno della quale non è stata rinvenuta alcuna autorizzazione edilizia e pertanto non presa in considerazione ai fini della verifica della conformità urbanistica;
- V. Pratica edilizia n. 933 del 1978, all'interno della quale non sono state rinvenute tavole grafiche ma solo una concessione per l'esecuzione di lavori protocollata ma sprovvista di firma del Sindaco e timbro comunale e pertanto non presa in considerazione ai fini della verifica della conformità urbanistica;
- VI. In data 05/07/1991 con prot. 6278 è stata presentata pratica edilizia per ristrutturazione e modifiche al fabbricato sede della trattoria "L'uccellina" a nome di [REDACTED]
- VII. In data 04/11/1994 con prot. n. 11678 è stata presentata Pratica edilizia, art. 26, avente ad oggetto la modifica della distribuzione interna dell'immobile
- VIII. In data 09/01/1995 Prot. 85 è stata presentata sanatoria art.13 L.47/85 per installazione chiarificatore e separatore olii a servizio del fabbricato a nome di [REDACTED]
- IX. In data 22/03/1999 n. Prot. 3405 è stata presentata richiesta per autorizzazione allo scarico per impianto fossa imhoff a nome di [REDACTED]
- X. Autorizzazione allo scarico n. 5 del 1999, rilasciata in data 27/08/1999
- XI. In data 11/07/2005 con Prot. 116337/6/2 è stata presentata DIA per l'interramento di serbatoio del GPL e tubazione di alimento del fabbricato ubicato in SS1 Aurelia Sud km 163

**IMMOBILE LOTTO VENDITA 2 Fabbricato nel Comune di Orbetello F. 9 part 41 sub 2 cat**

**A/3**

- I. Autorizzazione edilizia n. 1928 del 15/02/1974 per sistemazione ed ampliamento di un fabbricato rurale, con realizzazione di due appartamenti al piano primo, rilasciata al Sig. [REDACTED]

NOTA (si rimanda alla nota seguente della perizia di stima dell'Ing. Biagini pag 11)

“Rispetto a tale autorizzazione, allo stato di fatto, l'appartamento al piano primo risulta avere delle difformità, in particolare al posto dello studio risulta esserci la cucina e al posto della cucina è presente una camera: questa camera risulta essere più grande per la traslazione della parete divisoria con la camera adiacente; il ripostiglio a servizio della camera suddetta risulta invertito con quello dell'unità immobiliare adiacente; le porte di ingresso delle camere risultano traslate. Tali difformità risultano sanabili“



- II. In data 28/10/2003 con Prot. 811/03 è stata presentata DIA a nome di [REDACTED]  
[REDACTED] per manutenzione straordinaria interna ed esterna con cambio di destinazione d'uso  
da magazzino a civile abitazione mediante scala interna

**IMMOBILE LOTTO VENDITA 3 Fabbricato nel Comune di Orbetello F. 9 part 41 sub 3 cat  
A/3**

- I. In data 28/10/2003 con Prot. 811/03 è stata presentata DIA a nome di [REDACTED]  
[REDACTED] per manutenzione straordinaria interna ed esterna con cambio di destinazione d'uso  
da magazzino a civile abitazione mediante scala interna

NOTA (si rimanda alla nota seguente della perizia di stima dell'Ing. Biagini pag 11)

“Rispetto a tale dichiarazione, allo stato attuale l'appartamento al piano terra risulta avere  
una lieve difformità, in particolare è stata traslata di circa 2 metri la parete divisoria tra  
reparto giorno e disimpegno notte, con conseguente rimpicciolimento di quest'ultimo; tale  
difformità risulta facilmente sanabile, per cui l'unità immobiliari di cui al sub. 2 della P.lla  
41 risulta nella sostanza avere la conformità urbanistica“

**IMMOBILE LOTTO VENDITA 4 Fabbricato nel Comune di Orbetello (Gr) F. 13 part 301  
sub 7 cat A/2 e F. 13 part 662**

Dalla richiesta di Accesso agli Atti presentata in data 11 Marzo 2014 al Comune di Orbetello  
non risultano pratiche edilizie riconducibili all'immobile in oggetto

**7° Quesito:** *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso,  
alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione)  
all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso,  
alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

- In merito all'opportunità della vendita in uno o più lotti, il sottoscritto C.T.U. ritiene che sia  
giustificata ed opportuna la vendita dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare in  
QUATTRO LOTTI, date anche le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche così costituiti:

**LOTTO 1**

FABBRICATO con destinazione d'uso commerciale adibito a ristorante, con accesso diretto dalla  
SS1 Aurelia nel Comune di Magliano in Toscana (GR) – Piano terreno composto da ampia sala,  
bar, servizi oltre a cucina dispensa/magazzino e area destinata a spogliatoio e wc dipendenti oltre  
PARTICELLA DI TERRENO adiacente.

- N°1 LOTTO di vendita costituito da FABBRICATO con destinazione d'uso commerciale adibito a  
ristorante, con accesso diretto dalla SS1 Aurelia nel Comune di Magliano in Toscana (GR) – Piano  
terreno composto da ampia sala, bar, servizi oltre a cucina dispensa/magazzino e area destinata a  
spogliatoio e wc dipendenti oltre PARTICELLA DI TERRENO adiacente.



### **LOTTO 2**

APPARTAMENTO, Loc. Poggio Sugherino – Fonteblanda, nel Comune di Orbetello (GR) – Piano terreno con accesso diretto da corte a comune con altre unità immobiliari, vani 6 oltre servizio costituito da cucina, soggiorno, ripostiglio, disimpegno, bagno e due camere.

- N°2 LOTTO di vendita costituito da APPARTAMENTO, Loc. Poggio Sugherino – Fonteblanda, nel Comune di Orbetello (GR) – Piano terreno con accesso diretto da corte a comune con altre unità immobiliari, vani 6 oltre servizio costituito da cucina, soggiorno, ripostiglio, disimpegno, bagno e due camere.

### **LOTTO 3**

APPARTAMENTO, Loc. Poggio Sugherino – Fonteblanda, nel Comune di Orbetello (GR) – Piano primo con accesso tramite scala a comune con altra UIU da corte a comune con altre unità immobiliari, vani 6 oltre servizio costituito da cucina, soggiorno, tre camere oltre disimpegno e bagno. Completano la proprietà una veranda e una terrazza.

- N°3 LOTTO di vendita costituito da APPARTAMENTO, Loc. Poggio Sugherino – Fonteblanda, nel Comune di Orbetello (GR) – Piano primo con accesso tramite scala a comune con altra UIU da corte a comune con altre unità immobiliari, vani 6 oltre servizio costituito da cucina, soggiorno, tre camere oltre disimpegno e bagno. Completano la proprietà una veranda e una terrazza.

### **LOTTO 4**

APPARTAMENTO, Via del Melograno, 14 Loc. Fonteblanda nel Comune di Orbetello (GR) – Piano primo con accesso tramite esterne a servizio della sola unità immobiliare da corte esclusiva, vani 6 oltre terrazze composto da ampio soggiorno, cucina, studio disimpegno, due bagni e due camere. Completano la proprietà tre terrazze.

- N°4 LOTTO di vendita costituito da APPARTAMENTO, Via del Melograno, 14 Loc. Fonteblanda nel Comune di Orbetello (GR) – Piano primo con accesso tramite esterne a servizio della sola unità immobiliare da corte esclusiva, vani 6 oltre terrazze composto da ampio soggiorno, cucina, studio disimpegno, due bagni e due camere. Completano la proprietà tre terrazze.

**8° Quesito:** *Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n°1078.*



**IMMOBILE LOTTO VENDITA 1 Fabbricato nel Comune di Magliano in Toscana (Gr) F. 60  
part 131 cat C/1 e Particella di terreno F. 60 part 120**

- L'immobile in oggetto costituito da: FABBRICATO censito al Catasto Fabbricati del Comune di Magliano in Toscana (Gr) nel Foglio di Mappa n° 60 particella 131 sub -, in forza dell'atto esecutivo di cui alla nota di trascrizione R.P. n°8419 del 22 Ottobre 2013 e della nota di trascrizione RP n° 8193 del 5 Ottobre 2020, riportata al precedente § 1.B) della presente memoria, è pignorato per **L'INTERA e PIENA PROPRIETÀ di 1/1.**

**IMMOBILE LOTTO VENDITA 2 Fabbricato nel Comune di Orbetello F. 9 part 41 sub 2 cat  
A/3**

- L'immobile in oggetto costituito da: APPARTAMENTO censito al Catasto Fabbricati del Comune di Orbetello (Gr) nel Foglio di Mappa n° 9 particella 41 sub 2, in forza dell'atto esecutivo di cui alla nota di trascrizione R.P. n°8419 del 22 Ottobre 2013, riportata al precedente § 1.B) della presente memoria, è pignorato per **L'INTERA e PIENA PROPRIETÀ di 1/1.**

**IMMOBILE LOTTO VENDITA 3 Fabbricato nel Comune di Orbetello F. 9 part 41 sub 3 cat  
A/3**

- L'immobile in oggetto costituito da: APPARTAMENTO censito al Catasto Fabbricati del Comune di Orbetello (Gr) nel Foglio di Mappa n° 9 particella 41 sub 3, in forza dell'atto esecutivo di cui alla nota di trascrizione R.P. n°8419 del 22 Ottobre 2013, riportata al precedente § 1.B) della presente memoria, è pignorato per **L'INTERA e PIENA PROPRIETÀ di 1/1.**

**IMMOBILE LOTTO VENDITA 4 Fabbricato nel Comune di Orbetello (Gr) F. 13 part 301  
sub 7 cat A/2 e F. 13 part 662**

- L'immobile in oggetto costituito da: APPARTAMENTO censito al Catasto Fabbricati del Comune di Orbetello (Gr) nel Foglio di Mappa n° 13 particella 301 sub 7, in forza dell'atto esecutivo di cui alla nota di trascrizione R.P. n°8419 del 22 Ottobre 2013, riportata al precedente § 1.B) della presente memoria, è pignorato per **L'INTERA e PIENA PROPRIETÀ di 6/6.**

**9° Quesito:** *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del 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.*

**IMMOBILE LOTTO VENDITA 1 Fabbricato nel Comune di Magliano in Toscana (Gr) F. 60 part 131 cat C/1 e Particella di terreno F. 60 part 120**

- Il FABBRICATO censito al Catasto Fabbricati del Comune di Magliano in Toscana (Gr) nel Foglio di Mappa n° 60 particella 131 sub -, al momento del sopralluogo risulta occupato, utilizzato ed in possesso della proprietà, quindi da un punto di vista estimativo sarà considerato **LIBERO** ad ogni effetto di legge. Si precisa che a seguito del primo pignoramento immobiliare risultano registrati i seguenti contratti di locazione:

- a nome di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] come dante causa non risultano registrati contratti di locazione;

- a nome di [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] come dante causa esistono i seguenti contratti di locazione in corso di validità, aventi per oggetto gli immobili della procedura:

1. un affitto di terreno registrato in via telematica il 13/06/2014, presso l'Ufficio di Albenga, al n. 1602 serie 3T;
2. una locazione di immobile e un affitto di fondo rustico, registrati presso l'Ufficio di Albenga, rispettivamente il 16/06/2014 al n. 1620 serie 3T e il 27/01/2015 al n. 451 serie 3T, consultabili presso quell'ufficio;
3. una locazione di immobile registrato presso l'Ufficio di Orbetello il 30/01/2015 al n. 172 serie 3T;

Si precisa inoltre che i conduttori non sono presenti all'interno dei locali. Non sono presenti impianti attrezzature e mobilio di proprietà dei conduttori e le chiavi del bene sono in possesso del Custode.

Tutti i contratti di locazione sopra indicati risultano essere stati registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare riferito alla procedura esecutiva n. 34 del 2020 R.G.E.I, e in data successiva al pignoramento riferito alla procedura esecutiva n. 281 del 2013 R.G.E.I

**IMMOBILE LOTTO VENDITA 2 Fabbricato nel Comune di Orbetello F. 9 part 41 sub 2 cat A/3**

- L' APPARTAMENTO censito al Catasto Fabbricati del Comune di Orbetello (Gr) nel Foglio di Mappa n° 9 particella 41 sub 2, al momento del sopralluogo risultano occupati, utilizzati ed in possesso della proprietà, quindi da un punto di vista estimativo saranno considerati **LIBERI** ad ogni effetto di legge.



## NOTA TECNICA

Al momento del sopralluogo è stata esibita da parte della Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] copia di diritto di abitazione emesso dal Notaio Dott. Massimo Cellesi in data 19/04/2005 a favore della Sig.ra [REDACTED] Vedova del Sig. [REDACTED]. Il diritto di abitazione si riferisce all'appartamento che in vita era adibito a residenza familiare e risulta essere **carente** dei riferimenti catastali che ne permettono una univoca identificazione, nello specifico non risulta essere precisato se il diritto insiste sull'immobile al Sub. 2 o al Sub. 3. Si precisa inoltre che il diritto di abitazione non è alienabile, non è espropriabile e risulta essere indisponibile.

Lo scrivente CTU al fine di verificare eventuale trascrizione del diritto di abitazione ha provveduto a effettuare una ispezione ipotecaria nei confronti di [REDACTED] con esito negativo in quanto, dalle ispezioni ipotecarie effettuate risultano le seguenti note che non contemplano il diritto di abitazione.

### **Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il soggetto richiesto**

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/05/1997 - Registro Particolare 4618 Registro Generale 6300 Pubblico ufficiale BERNARDINI ENZO Repertorio 38925 del 09/05/1997 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in ORBETELLO(GR) SOGGETTO CEDENTE Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/07/2001 - Registro Particolare 6881 Registro Generale 9740 Pubblico ufficiale MENCHETTI RICCARDO Repertorio 2960 del 12/07/2001 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in ORBETELLO(GR) SOGGETTO DONANTE Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/07/2001 - Registro Particolare 6882 Registro Generale 9741 Pubblico ufficiale MENCHETTI RICCARDO Repertorio 2960 del 12/07/2001 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in ORBETELLO(GR) SOGGETTO DONANTE Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/07/2001 - Registro Particolare 6883 Registro Generale 9742 Pubblico ufficiale MENCHETTI RICCARDO Repertorio 2960 del 12/07/2001 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in ORBETELLO(GR) SOGGETTO DONANTE Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/07/2001 - Registro Particolare 6884 Registro Generale 9743 Pubblico ufficiale MENCHETTI RICCARDO Repertorio 2960 del 12/07/2001 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in ORBETELLO(GR) SOGGETTO DONANTE Nota disponibile in formato elettronico



6. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/04/2003 - Registro Particolare 3957 Registro Generale  
5610 Pubblico ufficiale MENCHETTI RICCARDO Repertorio 8121 del 26/03/2003 ATTO TRA  
VIVI – RINUNZIA Immobili siti in ORBETELLO(GR) Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/08/1985 - Registro Particolare 5245 Registro Generale  
7397 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in  
formato immagine

**IMMOBILE LOTTO VENDITA 3 Fabbricato nel Comune di Orbetello F. 9 part 41 sub 3 cat  
A/3**

- L' APPARTAMENTO censito al Catasto Fabbricati del Comune di Orbetello (Gr) nel Foglio di  
Mappa n° 9 particella 41 sub 3, al momento del sopralluogo risultano occupati, utilizzati ed in  
possesso della proprietà, quindi da un punto di vista estimativo saranno considerati **LIBERI** ad  
ogni effetto di legge.

**NOTA TECNICA**

Al momento del sopralluogo è stata esibita da parte della Sig.ra [REDACTED] nata a  
[REDACTED] copia di diritto di abitazione emesso dal Notaio Dott. Massimo  
Cellesi in data 19/04/2005 a favore della Sig.ra [REDACTED] Vedova del Sig. [REDACTED]. Il diritto  
di abitazione si riferisce all'appartamento che in vita era adibito a residenza familiare e risulta  
essere **carente** dei riferimenti catastali che ne permettono una univoca identificazione, nello  
specifico non risulta essere precisato se il diritto insiste sull'immobile al Sub. 2 o al Sub. 3. Si  
precisa inoltre che il diritto di abitazione non è alienabile, non è espropriabile e risulta essere  
indisponibile.

Lo scrivente CTU al fine di verificare eventuale trascrizione del diritto di abitazione ha  
provveduto a effettuare una ispezione ipotecaria nei confronti di [REDACTED] con esito negativo in  
quanto, dalle ispezioni ipotecarie effettuate risultano le seguenti note che non contemplano il  
diritto di abitazione.

**Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il  
soggetto richiesto**

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/05/1997 - Registro Particolare 4618 Registro Generale  
6300 Pubblico ufficiale BERNARDINI ENZO Repertorio 38925 del 09/05/1997 ATTO TRA  
VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in  
ORBETELLO(GR) SOGGETTO CEDENTE Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/07/2001 - Registro Particolare 6881 Registro Generale  
9740 Pubblico ufficiale MENCHETTI RICCARDO Repertorio 2960 del 12/07/2001  
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in ORBETELLO(GR)





SOGGETTO DONANTE Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/07/2001 - Registro Particolare 6882 Registro Generale 9741 Pubblico ufficiale MENCHETTI RICCARDO Repertorio 2960 del 12/07/2001 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in ORBETELLO(GR) SOGGETTO DONANTE Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/07/2001 - Registro Particolare 6883 Registro Generale 9742 Pubblico ufficiale MENCHETTI RICCARDO Repertorio 2960 del 12/07/2001 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in ORBETELLO(GR) SOGGETTO DONANTE Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/07/2001 - Registro Particolare 6884 Registro Generale 9743 Pubblico ufficiale MENCHETTI RICCARDO Repertorio 2960 del 12/07/2001 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in ORBETELLO(GR) SOGGETTO DONANTE Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/04/2003 - Registro Particolare 3957 Registro Generale 5610 Pubblico ufficiale MENCHETTI RICCARDO Repertorio 8121 del 26/03/2003 ATTO TRA VIVI – RINUNZIA Immobili siti in ORBETELLO(GR) Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/08/1985 - Registro Particolare 5245 Registro Generale 7397 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato immagine

**IMMOBILE LOTTO VENDITA 4 Fabbricato nel Comune di Orbetello (Gr) F. 13 part 301 sub 7 cat A/2 e F. 13 part 662**

- L'APPARTAMENTO censito al Catasto Fabbricati del Comune di Orbetello (Gr) nel Foglio di Mappa n° 13 particella 301 sub 7, al momento del sopralluogo risulta occupato, utilizzato ed in possesso della proprietà, quindi da un punto di vista estimativo sarà considerato **LIBERO** ad ogni effetto di legge.

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

**IMMOBILE LOTTO VENDITA 1 Fabbricato nel Comune di Magliano in Toscana (Gr) F. 60 part 131 cat C/1 e Particella di terreno F. 60 part 120**

- Come indicato nella risposta al precedente quesito, di cui al § 9) il FABBRICATO censito al Catasto Fabbricati del Comune di Magliano in Toscana (Gr) nel Foglio di Mappa n° 60 particella 131 sub -, oggetto di stima, NON RISULTA OCCUPATO da coniuge separato o ex coniuge dei debitori esecutati.



**IMMOBILE LOTTO VENDITA 2 Fabbricato nel Comune di Orbetello F. 9 part 41 sub 2 cat  
A/3**

- Come indicato nella risposta al precedente quesito, di cui al § 9) l' APPARTAMENTO censito al Catasto Fabbricati del Comune di Orbetello (Gr) nel Foglio di Mappa n° 9 particella 41 sub 2 oggetto di stima, RISULTA ESSERE OCCUPATO da coniuge separato o ex coniuge dei debitori eseguiti. Inoltre si veda nota tecnica al Quesito 9.

**IMMOBILE LOTTO VENDITA 3 Fabbricato nel Comune di Orbetello F. 9 part 41 sub 3 cat  
A/3**

- Come indicato nella risposta al precedente quesito, di cui al § 9) l' APPARTAMENTO censito al Catasto Fabbricati del Comune di Orbetello (Gr) nel Foglio di Mappa n° 9 particella 41 sub 3 oggetto di stima, NON RISULTA OCCUPATO da coniuge separato o ex coniuge dei debitori eseguiti. inoltre si veda nota tecnica al Quesito 9.

**IMMOBILE LOTTO VENDITA 4 Fabbricato nel Comune di Orbetello (Gr) F. 13 part 301  
sub 7 cat A/2 e F. 13 part 662**

- Come indicato nella risposta al precedente quesito, di cui al § 9) l' APPARTAMENTO censito al Catasto Fabbricati del Comune di Orbetello (Gr) nel Foglio di Mappa n° 13 particella 301 sub 7 oggetto di stima, NON RISULTA OCCUPATO da coniuge separato o ex coniuge dei debitori eseguiti.

**11° Quesito:** *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilievi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

**IMMOBILE LOTTO VENDITA 1 Fabbricato nel Comune di Magliano in Toscana (Gr) F. 60  
part 131 cat C/1 e Particella di terreno F. 60 part 120**

- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, NON GRAVANO sugli immobili oggetto di stima *vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità*
- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, NON GRAVANO sull'immobile oggetto di stima oneri di natura condominiale.
- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, NON GRAVANO sugli immobili oggetto di stima *diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici.*



**IMMOBILE LOTTO VENDITA 2 Fabbricato nel Comune di Orbetello F. 9 part 41 sub 2 cat  
A/3**

- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, NON GRAVANO sugli immobili oggetto di stima *vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità*
- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, GRAVANO sull'immobile oggetto di stima oneri di natura condominiale.
- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, NON GRAVANO sugli immobili oggetto di stima *diritti demaniali* (di superficie o servitù pubbliche) o di *usi civici*.

**IMMOBILE LOTTO VENDITA 3 Fabbricato nel Comune di Orbetello F. 9 part 41 sub 3 cat  
A/3**

- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, NON GRAVANO sugli immobili oggetto di stima *vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità*
- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, GRAVANO sull'immobile oggetto di stima oneri di natura condominiale.
- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, NON GRAVANO sugli immobili oggetto di stima *diritti demaniali* (di superficie o servitù pubbliche) o di *usi civici*.

**IMMOBILE LOTTO VENDITA 4 Fabbricato nel Comune di Orbetello (Gr) F. 13 part 301  
sub 7 cat A/2 e F. 13 part 662**

- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, GRAVANO sugli immobili oggetto di stima *Vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto del 1923 n° 3267- Provincia di Grosseto - dicembre 2005*
- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, GRAVANO sull'immobile oggetto di stima oneri di natura condominiale.
- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, NON GRAVANO sugli immobili oggetto di stima *diritti demaniali* (di superficie o servitù pubbliche) o di *usi civici*.

**12° Quesito:** *Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se*



*trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

#### 12.A) IL CRITERIO DI STIMA CHE VERRÀ ADOTTATO

- Nel caso di cui si tratta, tra i cinque aspetti economici, ai quali corrispondono altrettanti valori e cioè il valore di mercato, il valore di costo (di costruzione e di ricostruzione), il valore di trasformazione, il valore di surrogazione ed il valore complementare, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene immobiliare e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, e cioè nel Giugno 2014, si potrebbe verificare. Definito il criterio di stima, il metodo con il quale si opererà detta stima è quello basato sulla comparazione con esperienze di mercato analoghe. Pertanto nella presente stima si adotterà un solo procedimento di stima, che è quello diretto o sintetico (detto anche empirico).

Individuato pertanto un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inserirà i beni da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con i beni stessi. Infine, si considereranno le informazioni assunte presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO *Banca dati delle quotazioni immobiliari – OMI Provincia: ORBETELLO Semestre: 2 – 2013 Comune: Grosseto Fascia/zona: Centrale/CENTRO* per gli immobili dei Lotti 2 – 3 e 4

#### POGGIO SUGHERAIA

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1800	2650	L
Autorimesse	NORMALE	620	910	L
Ville e Villini	NORMALE	2700	3500	L

#### ABITAZIONE FONTEBLANDA

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1750	2350	L
Abitazioni civili	Ottimo	2400	3500	L
Autorimesse	Normale	930	1350	L
Ville e Villini	Normale	3300	4800	L

In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.



Per l'immobile del Lotto 1, situato nel Comune di Magliano in Toscana, non essendo presenti quotazioni OMI per la zona in cui insiste l'immobile per le destinazioni d'uso C/1, lo scrivente CTU ritiene congruo basare la stima sui valori medi di mercato ai quali, date le caratteristiche dell'immobile, sarà applicata una riduzione del 20%. La stima tiene inoltre in considerazione le previsioni contenute nel PRG ove si prevede, a seguito dei lavori previsti sull'asse viario SS1 Aurelia, le **possibilità di mantenere l'attività di ristorazione esistente con aumento di Volume consentendo anche la destinazione ad attività ricettive fino ad un massimo di 20 pl e un alloggio per il conducente dell'attività.**

## 12.B) MOTIVAZIONI – VALUTAZIONI

- Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione degli immobili e le caratteristiche della località e della zona, le caratteristiche costruttive del fabbricato e lo stato di conservazione, lo stato locativo dei beni (si considerano LIBERI - Vedi risposte 9° e 10° *Quesito*), la consistenza delle unità, la commercializzazione della piena proprietà, eventuali vincoli ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.
- Procedimento sintetico - In applicazione del metodo comparativo di cui si diceva alla risposta al 12° *Quesito*, così come richiesto dal quesito posto, si può riferire che attualmente in zona per immobili liberi aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelli oggetto di valutazione, vengono mediamente offerti i seguenti valori:

### VALORI OMI E VAM

- Immobile Lotto 1 e particella di terreno → per la destinazione d'uso del bene non sono presenti valori OMI per il fabbricato, per la particella di terreno, si ritiene congruo applicare il valore dei VAM pari a 6.501,00 €/ha.
- Appartamento Lotto 2 → da € 1800 a € 2650 circa al mq lordo.
- Appartamento Lotto 3 → da € 1800 a € 2650 circa al mq lordo.
- Appartamento Lotto 4 → da € 1750 a € 2350 circa al mq lordo.

### COMPARATIVI DI COMPRAVENDITA

- Immobile Lotto 1 e particella di terreno → dalle ricerche effettuate dallo scrivente non sono stati individuati comparativi di vendita di immobili con caratteristiche architettoniche e di destinazione d'uso equipollenti con il bene oggetto di stima. Si rimanda al comparativo di vendita 1 indicato nella perizia del Geom. Tognarini (annuncio ad oggi non più pubblicato) con valore di vendita pari a € 1230.77 al mq lordo



- Appartamento Lotto 2 → dalle ricerche effettuate dallo scrivente non sono stati individuati comparativi di vendita di immobili con caratteristiche architettoniche e di destinazione d'uso equipollenti con il bene oggetto di stima.
- Appartamento Lotto 3 → dalle ricerche effettuate dallo scrivente non sono stati individuati comparativi di vendita di immobili con caratteristiche architettoniche e di destinazione d'uso equipollenti con il bene oggetto di stima.
- Appartamento Lotto 4 → valore medio comparativi € 1875 al mq lordo (comparativo 1 € 2125 al mq lordo, comparativo 2 € 1750 al mq lordo, comparativo 3 € 1750 al mq lordo)

#### VALORE CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Si stima ipotetico canone di affitto mensile richiesto per tale bene, avente superficie netta pari a circa 200,00 mq e nell'attuale stato conservativo = 1.600,00 €/mese;

Si applica un saggio di capitalizzazione = 7%

Valore per capitalizzazione del reddito =  $(1.600,00 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi}) / 7\% = 274.285,72 \text{ €}$

Tale valore finale, diviso per la superficie commerciale (o superficie lorda ragguagliata) del bene, determina il seguente valore unitario =  $274.285,75 \text{ €} / 266,00 \text{ mq} = 1.031,15 \text{ €/mq}$

Tenuto ora conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10%;
- lo scopo della stima è di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;
- gli immobili in oggetto risultano LIBERI;

Ai fini della presente valutazione, si ritiene che per gli immobili in questione possano essere stimati i seguenti valori unitari riferiti alla Superficie Commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti e accessorie:

- Immobile Lotto 1 Fabbricato € 1050.00 mq lordo Terreno 6.501,00 €/ha
- Appartamento Lotto 2 € 1800.00 mq lordo
- Appartamento Lotto 3 € 1600.00 mq lordo
- Appartamento Lotto 4 € 1950.00 mq lordo



### VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso quanto sopra, e conoscendo le superfici commerciali degli immobili riportate al § 2.C della presente memoria, si stima il più probabile valore attuale dei beni in oggetto.

#### **IMMOBILE LOTTO VENDITA 1 Fabbricato nel Comune di Magliano in Toscana (Gr) F. 60 part 131 cat C/1 e Particella di terreno F. 60 part 120**

Fabbricato adibito a uso ristorante

$$\rightarrow \text{mq } 265,687 * 1050 \text{ €/mq} = 278.971,35$$

Diconsi: Euro duecentosettantottomilanovecentosettantuno/35;

Arrotondabili a Euro 279.000,00 ÷

Diconsi Euro duecentosettantanovemila/00

Particella di terreno

$$\rightarrow 1,1534 \text{ ha} * 6501,00 \text{ €/ha} = 7.498,25$$

Diconsi: Euro settemilaquattrocentonovantotto/25;

Arrotondabili a Euro 7.500,00 ÷

Diconsi Euro settemilacinquecento/00

#### **FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA n° ①**

- Immobile costituito da un fabbricato adibito a ristorante distribuito su un unico livello posto al piano terreno con accesso da corte esclusiva dalla SS 1 Aurelia. Al fabbricato si accede da molteplici accessi tramite la corte esclusiva che circonda il fabbricato sui quattro lati e che permettono di accedere direttamente alla sala, alla cucina, al bar e all'area destinata ai servizi e agli spogliatoi del personale. Il tutto censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di Magliano in Toscana (Gr) al foglio di mappa 60 particella 131 sub --- oltre a particella di terreno censita al CATASTO TERRENI del Comune di Magliano in Toscana (Gr) al foglio di mappa 60 particella 120 sub ---.

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO – PREZZO BASE: € 286.500,00**

**Diconsi: duecentottantaseimilacinquecento/00**

#### **IMMOBILE LOTTO VENDITA 2 Fabbricato nel Comune di Orbetello F. 9 part 41 sub 2 cat A/3**



Appartamento al piano terreno 6 vani oltre servizi

→ mq 102,51 \* 1800 €/mq = 184.518,00

Diconsi: Euro centottantaquattromilacinquecentodiciotto/00;

Arrotondabili a Euro 184.500,00 ÷

Diconsi Euro centottantaquattromilacinquecento/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

### FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA n°②

- Appartamento situato al piano terreno con accesso da corte esterna carrabile dalla Strada Provinciale Talamone. All'appartamento si accede direttamente dalla corte, dal portone di ingresso si accede ad un soggiorno che permette l'accesso a un disimpegno che collega la cucina e il reparto notte che si compone di due camere, un bagno e un ripostiglio. Dalla cucina si accede e dal soggiorno si accede alle aree esterne tramite portafinestra.. Il tutto censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di Orbetello (Gr) al foglio di mappa 9 particella 41 sub 2.

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO – PREZZO BASE: € 184.500,00**

**Diconsi: centottantaquattromilacinquecento/00**

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO DI PROPRIETA' DEL SIG. [REDACTED] – PREZZO  
BASE: € 92.250,00**

**Diconsi: novantaduemiladuecentocinquanta/00**

### IMMOBILE LOTTO VENDITA 3 Fabbricato nel Comune di Orbetello F. 9 part 41 sub 3 cat A/3

Appartamento con terrazza al piano terzo senza ascensore

→ mq 108,819 \* 1600 €/mq = 174.110,40

Diconsi: Euro centosettantaquattromilacentodieci/40;

Arrotondabili a Euro 174.000,00 ÷

Diconsi Euro centosettantaquattromila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

### FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA n°③





- Appartamento in condominio situato al piano primo con accesso da corte esterna carrabile dalla Strada Provinciale Talamone. All'appartamento si accede tramite scala a comune con altra Unità Immobiliare che permette l'accesso a una veranda dalla quale si accede al portone di ingresso che affaccia su un disimpegno. L'appartamento si compone di un soggiorno dotato di porta finestra per l'accesso a una terrazza, una cucina, tre camere e un bagno .. Il tutto censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di Orbetello (Gr) al foglio di mappa 9 particella 41 sub 3.

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO – PREZZO BASE: € 174.000,00**

**Diconsi: centosettantaquattromila /00**

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO DI PROPRIETA' DEL [REDACTED] – PREZZO  
BASE: € 87.000,00**

**Diconsi: novantaduemiladuecentocinquanta/00**

**IMMOBILE LOTTO VENDITA 4 Fabbricato nel Comune di Orbetello (Gr) F. 13 part 301  
sub 7 cat A/2 e F. 13 part 662**

Appartamento con terrazze al piano primo con accesso da corte esclusiva

→ mq 110,782 \* 1950 €/mq = 216.024,00

Diconsi: Euro duecentosedicimilaventiquattro/00;

Arrotondabili a Euro 216.000,00 ÷

**Diconsi Euro duecentosedicimila/00**

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

**FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA n°④**

- Appartamento distribuito su un unico livello posto al piano primo con accesso da corte esclusiva da via del Melograno, 14. All'appartamento si accede tramite scala a servizio della sola Unità Immobiliare che permette l'accesso a una terrazza dalla quale si accede al portone di ingresso permette l'accesso a un ampio soggiorno. L'appartamento si compone di un soggiorno dotato di porta finestra per l'accesso a una terrazza, una cucina, due camere, uno studio, disimpegno e due bagni. Una camera è dotata di porta finestra per l'accesso a una terza terrazza. Il tutto censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di Orbetello (Gr) al foglio di mappa 13 particella 301 sub 7.



**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO – PREZZO BASE: € 216.000,00**  
**Diconsi: duecentosedicimila /00**

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO ①+ LOTTO ②+ LOTTO ③+ LOTTO ④ PER L'INTERA E  
PIENA PROPRIETA' – PREZZO BASE: € 861.000,00**  
**Diconsi: ottocentosessantunomila/00**

\*\*\*\*\*

Alla presente relazione si allegano:

- Documentazione Catastale (Allegato A.01);
- Documentazione fotografica (Allegato A.02);
- Rilievo Stato Attuale (Allegato A.03);
- Estratto cartografico (Allegato A.04);
- Contratti di locazione (Allegato A.05);

La presente relazione, che si compone di n°50 pagine dattiloscritte, viene depositata mediante la cancelleria telematica.

Grosseto, 04/03/2022

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

**Ing. *Lorenzo Maria* MACCIONI**

