# TRIBUNALE DI GROSSETO
## SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 159 / 2023

PROMOSSA DA

[redacted]

CONTRO

[redacted]

*GIUDICE DELEGATO:* ***Dott.ssa Cristina Nicolò***

C.T.U. Ing. Enrico ROMUALDI

# RELAZIONE PERITALE
## relativa alla stima di beni immobili

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI

[redacted]

**SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI**

Il sottoscritto Ingegnere Enrico Romualdi, libero professionista con Studio in Grosseto, Via G. [redacted], iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Gr[redacted] veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

Lo scrivente in data **12/06/2024** compariva davanti all'Ill.mo Giudice Dottoressa Cristina Niccolò delegato alle esecuzioni e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico ed aver prestato il giuramento di rito, veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

**1) Verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (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);
fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;
accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
**2) segnalare** tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);
**3) effettuare** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;
se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
**verificare** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;
**segnalare** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; **segnalare,** per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
**procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere 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; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari

titoli abilitativi;
4) **predisporre** l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
5) **acquisire,** ove non depositati, le mappe censuarie ritenute 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;
**indicare** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
**indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;
6) **predisporre** la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;
7) **descrivere, 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 indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;
8) **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
**dire,** se l'immobile è pignorato solo ***pro quota***, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere 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: procedere, 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)*** **accertare** se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
**segnalare, in caso di contratto di locazione,** l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;
**10) indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli

eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;
**11) determinare** il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.
L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno **28 giugno 2024**, allorchè è stato effettuato il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima. Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono poi proseguite in date successive, con accessi sia presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto e a quello della Agenzia delle Entrate ( con sopralluogo presso i luoghi in data **28 novembre 2024 )** che presso gli Uffici del Comune di Sorano. Dal Comune la documentazione è pervenuta in data 27 novembre 2024 ed in data 4/12/2024, rendendo necessario ulteriore tempo rispetto a quanto concesso per l'esame delle pratiche edilizie ed il loro confronto con i numerosi cespiti immobiliari direttamente sui luoghi. I certificati di destinazione urbanistica dal Comune sono stati rilasciati in data 18/02/2025.

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

***QUESITO***

**1) Verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (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);
fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;
accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali,

hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
**2) segnalare** tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);
**3) effettuare** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;
se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
**verificare** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;
**segnalare** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; **segnalare,** per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
**procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere 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; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
**4) predisporre** l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

I beni oggetto del pignoramento sono identificati come da estratto dell'atto di pignoramento che si riporta in estratto di seguito: ( in allegato si riporta la nota di trascrizione)

Ciò premesso, [redacted] come sopra rappresentata e difesa,

**CHIEDE**

di sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione **i seguenti beni immobili**:

■ DI PROPRIETÀ PIENA ED ESCLUSIVA DELLA SOCI[redacted]., e precisamente: - **porzioni di fabbricati**, posti in Comune di Sorano (GR), rappresentate **al Catasto Fabbricati di detto Comune** come segue:

- nel Foglio di Mappa 120, dalle particelle 642 e 643, Cat. F2, via di Montorio senza numero civico, piano terreno;

- nel Foglio di Mappa 120, dalle particelle 386 sub. 3; 387 sub. 3 e 389, Cat. D2, via di Montorio senza numero civico, piano terreno, via del Borgo n. 14, piani terreno e primo;

- nel Foglio di Mappa 120, dalle particelle 1 sub. 9; 330 sub. 7; 331; 332 sub. 4; 338 sub. 3, Cat. D2, via del Ghetto 20, piani terreno, primo, secondo e terzo;

- nel Foglio di Mappa 120, dalla particella 390, Cat. B8, via del Borgo n. 58, piano terreno;

- nel Foglio di Mappa 120, dalla particella 339 sub. 1, Cat. B8, via del Ghetto n. 34, piano terreno;

- nel Foglio di Mappa 120, dalla particella 332 sub. 1, Cat. B8, via del Ghetto n. 28, piano terreno;

- **terreni** posti in Comune di Sorano (GR), rappresentati **al Catasto Terreni di detto Comune** come segue:

- nel Foglio di Mappa 120, dalle particelle 225, di are 31 e centiare 30; 384, di are 2 e centiare 90 e 649, di are 67 e centiare 1.

Si riportano le visure catastali

**1. Immobili siti nel Comune di SORANO (Codice I841) Catasto dei Fabbricati**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Sez Urbana | Foglio | Numero | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo<br>Dati derivanti da | |
| 1 | | 120 | 332 | 1 | | | B/8 | 3 | 206m³ | Totale: 28 m² | Euro 88,30<br>Lire 170.980 | VIA DEL GHETTO n. 28 Piano T<br>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | |
| 2 | | 120 | 390 | | | | B/8 | 4 | 36m³ | | Euro 18,03<br>Lire 34.920 | VIA DEL BORGO n. 58 Piano T<br>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | |
| 3 | | 120 | 642<br>643 | | | | F/2 | | | | | VIA DI MONTORIO n. SNC Piano T<br>VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/09/2011 Pratica n. GR0154692 in atti dal 16/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 67823.1/2011) | |
| 4 | | 120 | 386<br>387<br>389 | 3<br>3 | | | D/2 | | | | Euro 1.889,25 | VIA DEL BORGO n. 14 Piano T-1<br>VARIAZIONE del 15/12/2003 Pratica n. GR0129632 in atti dal 15/12/2003 CONFERMA CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 13105.1/2003) | |
| 5 | | 120 | I<br>330<br>331<br>332<br>338 | 9<br>7<br>4<br>3 | | | D/2 | | | | Euro 3.459,50 | VIA DEL GHETTO n. 20 Piano T-1 - 2-3<br>VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 14/10/2020 Pratica n. GR0038406 in atti dal 14/10/2020 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 12098.1/2020) | |

**2. Immobili siti nel Comune di SORANO (Codice I841) Catasto dei Fabbricati**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Sez Urbana | Foglio | Numero | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo<br>Dati derivanti da | Da |
| 1 | | 120 | 339 | 1 | | | B/8 | 4 | 142m³ | Totale: 72 m² | Euro 71,14<br>Lire 137.740 | VIA DEL GHETTO n. 34 Piano T<br>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | |

**Totale: m³ 142 Rendita: Euro 71,14**

**Intestazione degli immobili indicati al n.2**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | [redacted] | [redacted] | (1) Proprieta' 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA | [redacted] | | |

**3. Immobili siti nel Comune di SORANO (Codice I841) Catasto dei Terreni**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | | Superficie(m²) | | | Deduz. | Reddito | | Dati derivanti da | Dati |
| | | | | | | | ha | are | ca | | Dominicale | Agrario | | |
| 1 | 120 | 225 | | - | BOSCO CEDUO | 03 | | 31 | 30 | | Euro 1,13<br>Lire 2.191 | Euro 0,97<br>Lire 1.878 | Impianto meccanografico del 15/04/1977 | |
| 2 | 120 | 384 | | - | PASCOLO | 03 | | 02 | 90 | | Euro 0,09<br>Lire 174 | Euro 0,09<br>Lire 174 | Impianto meccanografico del 15/04/1977 | |
| 3 | 120 | 649 | | - | BOSCO CEDUO | 03 | | 67 | 01 | | Euro 2,42<br>Lire 4.691 | Euro 2,08<br>Lire 4.021 | Tipo Mappale del 23/02/2001 Pratica n. 142466 in atti dal 23/02/2001 (n. 383.1/2001) | Annotazione |

*****

**E' stata fatta richiesta telematica al servizio SISTER della agenzia del Territorio delle Entrate per le planimetrie catastali corrispondenti.**

Le riportiamo : SI RAVVISA UNA DUPLICAZIONE DI NUMERI DI PARTICELLA

Le particelle sono tutte catastalmente rappresentate

**Si riporta la relazione notarile la quale dimostra la continuità delle trascrizioni nel novennio**

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Visura n.: T244693/2025

# Visura attuale sintetica per soggetto
## Situazione degli atti informatizzati al 14/02/2025

| | |
|---|---|
| **Dati della richiesta** | Terreni e Fabbricati siti nel comune di SORANO (I841) provincia GROSSETO |
| **Soggetto individuato** | [redacted] |

**1. Immobili siti nel Comune di SORANO (Codice I841) Catasto dei Fabbricati**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Sez Urbana | Foglio | Numero | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo Dati derivanti da | Dati Ulteriori |
| 1 | | 120 | 332 | 1 | | | B/8 | 3 | 206m³ | Totale: 28 m² | Euro 88,30 Lire 170.980 | VIA DEL GHETTO n. 28 Piano T<br>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | |
| 2 | | 120 | 390 | | | | B/8 | 4 | 36m³ | | Euro 18,03 Lire 34.920 | VIA DEL BORGO n. 58 Piano T<br>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | |
| 3 | | 120 | 642<br>643 | | | | F/2 | | | | | VIA DI MONTORIO n. SNC Piano T<br>VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/09/2011 Pratica n. GR0154692 in atti dal 16/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 67823.1/2011) | |
| 4 | | 120 | 386<br>387<br>389 | 3<br>3 | | | D/2 | | | | Euro 1.889,25 | VIA DEL BORGO n. 14 Piano T-1<br>VARIAZIONE del 15/12/2003 Pratica n. GR0129632 in atti dal 15/12/2003 CONFERMA CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 13105.1/2003) | |
| 5 | | 120 | I<br>330<br>331<br>332<br>338 | 9<br>7<br><br>4<br>3 | | | D/2 | | | | Euro 3.459,50 | VIA DEL GHETTO n. 20 Piano T-1 - 2-3<br>VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 14/10/2020 Pratica n. GR0038406 in atti dal 14/10/2020 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 12098.1/2020) | |

**Totale: m³ 242 Rendita: Euro 5.455,08**

Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

# Visura attuale sintetica per soggetto
## Situazione degli atti informatizzati al 14/02/2025

**Intestazione degli immobili indicati al n.1**

| N. | DATI ANAGRAFICI | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|
| 1 | [redacted] | (1) Proprieta' 1/1 |
| **DATI DERIVANTI DA** | RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 14/10/2020 - ISTANZA 38375/20 AGGIORNAMENTO SEDE Voltura n. 3082.1/2020 - Pratica n. GR0038410 in atti dal 14/10/2020 | |

**2. Immobili siti nel Comune di SORANO (Codice I841) Catasto dei Fabbricati**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Sez Urbana | Foglio | Numero | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo Dati derivanti da | Dati Ulteriori |
| 1 | | 120 | 339 | 1 | | | B/8 | 4 | 142m³ | Totale: 72 m² | Euro 71,14 Lire 137.740 | VIA DEL GHETTO n. 34 Piano T<br>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | |

**Totale: m³ 142 Rendita: Euro 71,14**

**Intestazione degli immobili indicati al n.2**

| N. | DATI ANAGRAFICI | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|
| 1 | [redacted] | (1) Proprieta' 1/1 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Atto dal 29/10/2002 Pubblico Ufficiale [redacted] di [redacted] ENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11847.1/2002 Reparto PI | |

**3. Immobili siti nel Comune di SORANO (Codice I841) Catasto dei Terreni**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | | Superficie(m²) ha | are | ca | Deduz. | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | Dati derivanti da | Dati Ulteriori |
| 1 | 120 | 225 | | - | BOSCO CEDUO | 03 | | 31 | 30 | | Euro 1,13 Lire 2.191 | Euro 0,97 Lire 1.878 | Impianto meccanografico del 15/04/1977 | |
| 2 | 120 | 384 | | - | PASCOLO | 03 | | 02 | 90 | | Euro 0,09 Lire 174 | Euro 0,09 Lire 174 | Impianto meccanografico del 15/04/1977 | |
| 3 | 120 | 649 | | - | BOSCO CEDUO | 03 | | 67 | 01 | | Euro 2,42 Lire 4.691 | Euro 2,08 Lire 4.021 | Tipo Mappale del 23/02/2001 Pratica n. 142466 in atti dal 23/02/2001 (n. 383.1/2001) | Annotazione |

Visura n.: T244693/2025

Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

# Visura attuale sintetica per soggetto
## Situazione degli atti informatizzati al 14/02/2025

**Immobile 3:** **Annotazione:** di immobile: sr

**Totale: Superficie 1.01.21 Redditi: Dominicale Euro 3,64 Agrario Euro 3,14**

**Intestazione degli immobili indicati al n.3**

| N. [redacted] | DATI ANAGRAFICI [redacted] | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|
| 1 | | (1) Proprieta' 1/1 |
| **DATI DERIVANTI DA** | RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 14/10/2020 - ISTANZA 38375/20 AGGIORNAMENTO SEDE Voltura n. 3082.1/2020 - Pratica n. GR0038410 in atti dal 14/10/2020 | |

**Totale Generale: m³ 384 Rendita: Euro 5.526,22**

**Totale Generale: Superficie 1.01.21 Redditi: Dominicale Euro 3,64 Agrario Euro 3,14**

Unità immobiliari n. 9

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica

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

Dichiarazione protocollo n. 000059429 del 20/05/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sorano

Via Del Ghetto civ. 20

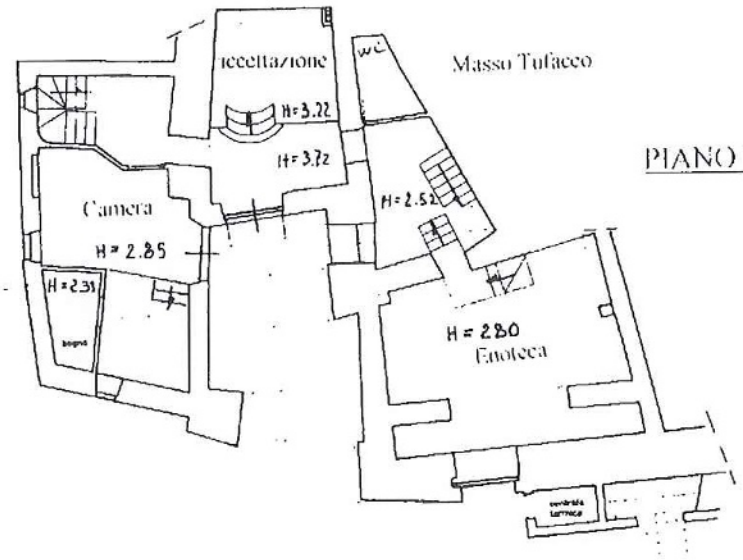
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 120
Particella: 330
Subalterno: 7

Compilata da: [redacted]

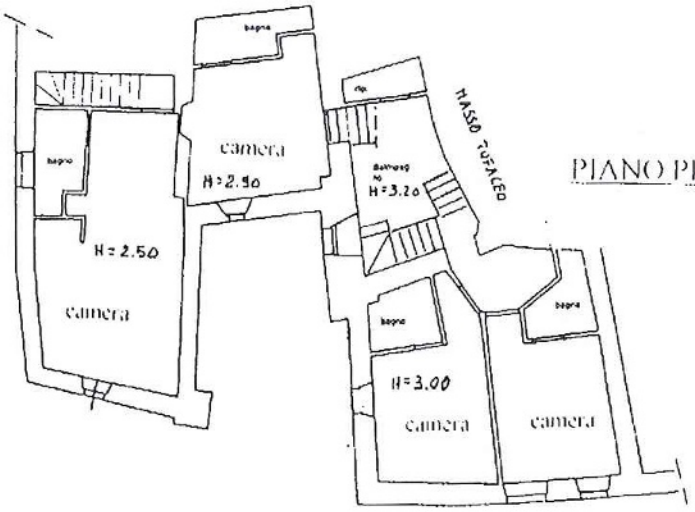
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Grosseto N. 883

Scheda n. 1 Scala 1:200

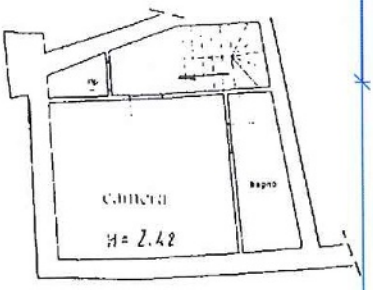


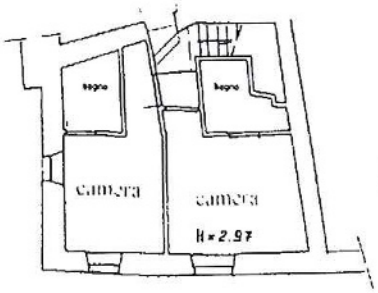

PIANO TERRA



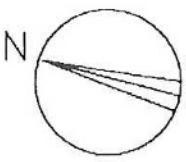

PIANO PRIMO

PIANO TERZO




PIANO SECONDO




Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/06/2024 - Comune di SORANO(I841) - < Foglio 120 - Particella 332 - Subalterno 4 > - Uiu graffata
VIA DEL GHETTO n. 20 Piano T-1 - 2-3

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. 000059441 del 20/05/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sorano

Via Del Borgo civ. 14

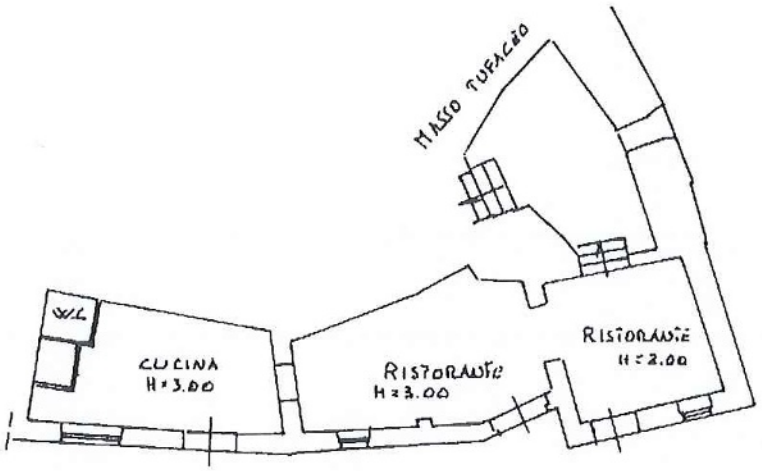
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 120
Particella: 386
Subalterno: 3

Compilata da: [redacted]

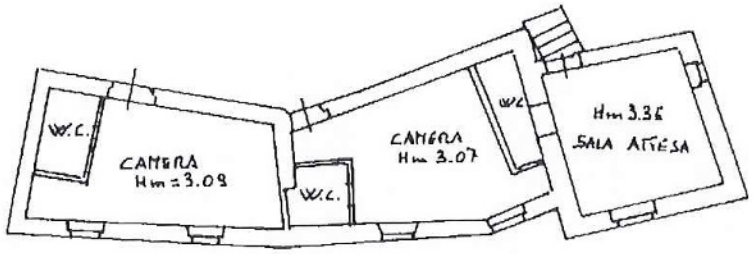
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Grosseto N. 883

Scheda n. 1 Scala 1: 200




PIANO TERRA




PIANO PRIMO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/06/2024 - Comune di SORANO(I841) - < Foglio 120 - Particella 387 - Subalterno 3 > - Uiu graffata
VIA DEL BORGO n. 14 Piano T-1

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 15/11/1939 - Data: 27/06/2024 - n. T[redacted]2B

3892

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

# ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N.652)

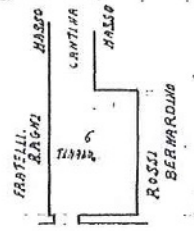
*Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N.* 20157317

*Comune* SORANO *Ditta*[1] PICHINI DOMENICO DI GIUSEPPE

*Via* DEL GHETTO N°28

[1] Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)
COMUNE di SORANO
Talloncino di riscontro DELLA SCHEDA NUMERO
20157317




P. T.

VIA. DEL. GHETTO

ORIENTAMENTO

SCALA di 1:200

Compilata da:
(Nome, cognome e qualifica del tecnico)
Iscritto all'Albo de
della Provincia di
Data 4-5-40 Firma Pichini Domenico

ALLUVIONATA

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 15/11/1939 - Data: 27/06/2024 - n. T394[redacted]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/06/2024 - Comune di SORANO(I841) - < Foglio 120 - Particella 332 - Subalterno 1 >
VIA DEL GHETTO n. 28 Piano T
10 metri

Data presentazione: 01/01/1965 - Data: 27/06/2024 - n. T394692[redacted]

3382

MODULARIO F. - Cat. 3. 1. - 315

ACCETTABILE Mod B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 20

85

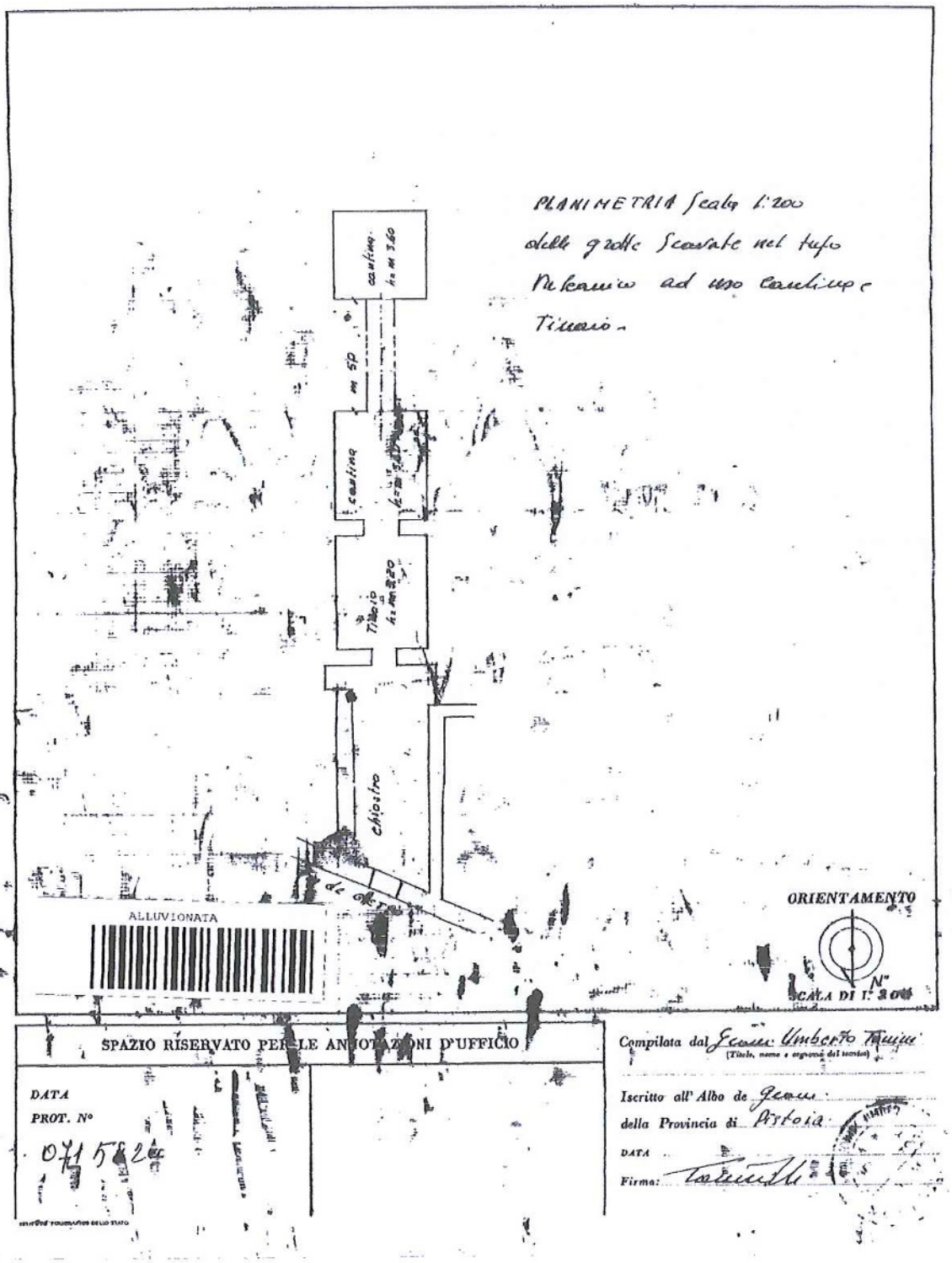
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

*Planimetria dell'immobile situato nel Comune di* Sorano *Via* del Ghetto n° 26

*Ditta* [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Grosseto




Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/06/2024 - Comune di SORANO(I841) - < Foglio 120 - Particella 339 - Subalterno 1 >
VIA DEL GHETTO n. 34 Piano T
10 mm

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 01/01/1965 - Data: 27/06/2024 - n. T394692[redacted]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data presentazione: 24/04/2001 - Data: 27/06/2024 - n. T394[redacted]

MODULARIO
F. rig. rend. 497

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

MOD. BN (CEU)

LIRE 200

Planimetria di u.i.u. in Comune di SORANO via DI MONTORIO civ. SNC

PIANOTERRA

FOSSO INTERBDERALE

FOSSO DEL MATATOIO

10 metri

VIA DI MONTORIO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/06/2024 - Comune di SORANO(I841) - < Foglio 120 - Particella 643 - Subalterno > - Uin graffiata
VIA DI MONTORIO n. SNC Piano T

| | | |
|---|---|---|
| Dichiarazione di N.C. ☑<br>Denuncia di variazione ☐<br>Ultima planimetria in atti | Compilata dal [redacted]<br>(Nome, cognome e titolo) | RISERVATO ALL'UFFICIO |
| Identificativi catastali:<br>Sez. 12D<br>n. 643 sub. | Iscritto all'albo de I GEOMETRI<br>della provincia di ROMA<br>data 20.07.98 Firma [redacted] | COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI ROM.<br>N. 5495<br>CASTEL MADAMA<br>P.IVA N. 00651811002 |

Data presentazione: 24/04/2001 - Data: 27/06/2024 - n. T394689 - Richiedente: RMLNRC60D[redacted]
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

[redacted]

Firenze, 29 gennaio 2024

## CERTIFICATO AI SENSI DELL'ARTICOLO 567, II COMMA, C.P.C.

In riferimento al Procedimento di esecuzione immobiliare, p[redacted]

2024 (Rep. n. 1208/2023) e trascritto, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Grosseto Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 16 gennaio 2024, al numero 430 del Registro Particolare, il sottoscritto, dottor Andrea Venturini, notaio in Montespertoli (FI), iscritto al Collegio dei Distretti Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, esaminate le risultanze delle relative catastali e dei registri immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione dell'Atto di pignoramento sopra indicato,

ATTESTA

quanto segue:

1) **DESCRIZIONE FISICA E CATASTALE DEI BENI EMARGINATI**
**(come risultante dall'Atto di pignoramento)**

Piena ed esclusiva proprietà, pari all'intero, dei seguenti beni immobili, posti in Comune di Sorano (GR), e, più precisamente e rispettivamente,

- porzioni di fabbricati, rappresentate, in conto di [redacted]

A) nel **foglio 120**, dalla **particella 642**, graffata alla **particella 643**, Via di Montorio n. SNC piano T, categoria F/2, privo di rendita: dati derivanti, in particolare, da Costituzione n. 619.1/2001, del 24 aprile 2001 (Pratica n. 53936), in atti del Catasto da pari data.
Ai fini della continuità storica ipocatastale, si precisa che tale unità trova correlazione, al Catasto Terreni, con la particella 642, del foglio 120, ente

urbano, a partita 1, della superficie di are 00 e centiare 04; e con la particella 643, ente urbano, a partita 1, della superficie di are 00 e centiare 95: dati derivanti, per entrambe le particelle, da Tipo mappale n. 383.1/2001, del 23 febbraio 2001 (Pratica n. 142466), in atti del Catasto da pari data; già particella 226, qualità bosco ceduo, classe 3, della superficie di are 68 e centiare 00; ancora particella 226, qualità bosco ceduo, classe 3, della superficie di are 49 e centiare 30, dall'impianto meccanografico del 15 aprile 1977;

B) nel **foglio 120**, dalla **particella 386, sub. 3**, graffata alla **particella 387, sub. 3, e alla particella 389**, Via del Borgo n. 14 piano T-1, categoria D/2, rendita Euro 1.889,25: dati derivanti, in particolare, da Costituzione n. 619.1/2001, del 24 aprile 2001 (Pratica n. 53936), in atti del Catasto da pari data.
Ai fini della continuità storica ipocatastale, si precisa che tale unità risulta essere stata originata dalla soppressione, in particolare, dei seguenti immobili, tutti rappresentati allo stesso Catasto dell'omonimo Comune, rispettivamente:

- nel foglio 120, dalla particella 386, sub. 1, graffata alla particella 387, sub. 2, Via del Borgo - Sorano n. 14 piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza 44 mm. qq.;

- nel foglio 120, dalla particella 386, sub. 2, Via del Borgo - Sorano n. 54 piano T, categoria A/5, classe 2, consistenza 1 vano;

- nel foglio 120, dalla particella 387, sub. 1, Via del Borgo - Sorano n. 56 piano T, categoria A/5, classe 2, consistenza 2 vani.

Per tutti questi immobili, dati derivanti da Variazione per fusione - da abitazione e stalle - albergo n. 4626.1/2003, del 20 maggio 2003 (Pratica n. 59441), in atti del Catasto da pari data; e, così, dall'impianto meccanografico del 30 giugno 1987.

Inoltre, tale unità graffata (foglio 120, particella 386, sub. 3, graffata alla particella 387, sub. 3, e alla particella 389) trova correlazione, al Catasto Terreni, con la particella 386, del foglio 120, ente urbano, a partita 1, della superficie di are 00 e centiare 26, dall'impianto meccanografico del 15 aprile 1977; con la particella 387, ente urbano, a partita 1, della superficie di are 00 e centiare 30, dall'impianto meccanografico del 15 aprile 1977; con la particella 389, ente urbano, a partita 1, della superficie di are 00 e centiare 24, giusta Tipo mappale n. 595.1/1996 (Atto in deroga), del 29 febbraio 1996, in atti del Catasto da pari data; e, così, dall'impianto meccanografico del 15 aprile 1977;

C) nel **foglio 120**, dalla **particella 331**, graffata alla **particella 330, sub. 7**, alla **particella 332, sub. 4**, alla **particella 338, sub. 3**, e alla **particella I, sub. 9**, Via del Ghetto n. 20 piano T-1-2-3, categoria D/2, rendita Euro 3.459,50: tale unità risulta essere stata originata dall'immobile, rappresentato nel foglio 120, dalla particella 331, graffata alla particella 330, sub. 7, alla particella 338, sub. 3, e alla particella I, sub. 9, giusta Variazione per modifica identificativo n. 12098.1/2020, del 14 ottobre 2020 (Pratica n. GR0038406), in atti del Catasto da pari data; a sua volta originata dall'unità, rappresentata nel foglio 120, dalla particella 330, sub. 7, graffata alla particella 338, sub. 3, e alla particella I, sub. 9, in forza della Variazione per modifica identificativo n. 4321.1/2020, del 5 maggio 2020 (Pratica GR0017126), in atti del Catasto da pari data.
Ai fini della continuità storica ipocatastale, si precisa che tale ultima unità risulta essere stata originata dalla soppressione dei seguenti immobili, tutti rappresentati allo stesso Catasto dell'omonimo Comune, rispettivamente:

- nel foglio 120, dalla particella 330, sub. 5, graffata alla particella I, sub. 7, Via del Ghetto piano T-1, categoria C/2, classe 6, consistenza 30 mm. qq. (originata dall'unità, rappresentata nel foglio 120, dalla particella 330,

sub. 4, graffata alla particella I, sub. 6, categoria A/4, classe 2, consistenza 7,5 vani, giusta Variazione per divisione n. 13563.1/1995, del 28 maggio 1995, in atti del Catasto dal 30 agosto 1995; a sua volta originata dalla soppressione dell'unità, rappresentata nel foglio 120, dalla particella I, sub. 2, graffata alla particella 330, sub. 1, categoria A/5, classe 3, consistenza 2,5 vani, giusta Variazione per fusione e modifiche interne n. 12423.1/1994, del 17 agosto 1994, in atti del Catasto dal 20 agosto 1994; e, così, dall'impianto meccanografico del 30 giugno 1987; e dalla soppressione dell'unità, rappresentata nel foglio 120, dalla particella I, sub. 3, graffata alla particella 330, sub. 2, categoria B/8, classe 3, consistenza 148 metri cubi, giusta Variazione per fusione e modifiche interne n. 12423.1/1994, del 17 agosto 1994, in atti del Catasto dal 20 agosto 1994; e, così, dall'impianto meccanografico del 30 giugno 1987);

- nel foglio 120, dalla particella 330, sub. 6, graffata alla particella I, sub. 8, Via del Ghetto piano T-1-2-3, categoria A/4, classe 2, consistenza 7 vani (originata dall'unità, rappresentata nel foglio 120, dalla particella 330, sub. 4, graffata alla particella I, sub. 6, categoria A/4, classe 2, consistenza 7,5 vani, giusta Variazione per divisione n. 13563.1/1995, del 28 maggio 1995, in atti del Catasto dal 30 agosto 1995; a sua volta originata dalla soppressione dell'unità, rappresentata nel foglio 120, dalla particella I, sub. 2, graffata alla particella 330, sub. 1, categoria A/5, classe 3, consistenza 2,5 vani, giusta Variazione per fusione e modifiche interne n. 12423.1/1994, del 17 agosto 1994, in atti del Catasto dal 20 agosto 1994; e, così, dall'impianto meccanografico del 30 giugno 1987; e dalla soppressione dell'unità, rappresentata nel foglio 120, dalla particella I, sub. 3, graffata alla particella 330, sub. 2, categoria B/8, classe 3, consistenza 148 metri cubi, giusta Variazione per fusione e modifiche interne n. 12423.1/1994, del 17 agosto 1994, in atti del Catasto dal 20 agosto 1994; e, così, dall'impianto meccanografico del 30 giugno 1987);

- nel foglio 120, dalla particella 338, sub. 1, Via del Ghetto n. 30 piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza 35 mm. qq.; giusta Variazione per fusione da abitazione magazzino e stalla in albergo n. 4621.1/2003, del 20 maggio 2003 (Pratica n. 59429), in atti del Catasto da pari data.

Per tutti questi immobili, dati derivanti da Variazione per fusione - da abitazione e stalle - albergo n. 4626.1/2003, del 20 maggio 2003 (Pratica n. 59441), in atti del Catasto da pari data; e, così, dall'impianto meccanografico del 30 giugno 1987.

Inoltre, tale unità graffata (foglio 120, particella 331, graffata alla particella 330, sub. 7, alla particella 332, sub. 4, alla particella 338, sub. 3, e alla particella I, sub. 9) trova correlazione, al Catasto Terreni, con la particella I, del foglio 120, ente urbano, a partita 1, della superficie di are 01 e centiare 50, dall'impianto meccanografico del 15 aprile 1977; con la particella 330, ente urbano, a partita 1, della superficie di are 00 e centiare 44, dall'impianto meccanografico del 15 aprile 1977; con la particella 331, ente urbano, a partita 1, della superficie di are 00 e centiare 06, dall'impianto meccanografico del 15 aprile 1977; con la particella 332, ente urbano, a partita 1, della superficie di are 00 e centiare 20, dall'impianto meccanografico del 15 aprile 1977; con la particella 338, ente urbano, a partita 1, della superficie di are 00 e centiare 48, dall'impianto meccanografico del 15 aprile 1977;

D) nel **foglio 120**, dalla **particella 390**, Via del Borgo n. 58 piano T, categoria B/8, classe 4, consistenza 36 metri cubi, rendita Euro 18,03; e, così, dall'impianto meccanografico del 30 giugno 1987.
Tale unità trova correlazione, al Catasto Terreni, con la particella 390, del foglio 120, ente urbano, a partita 1, della superficie di are 00 e centiare 28, dall'impianto meccanografico del 15 aprile 1977;

E) nel **foglio 120**, dalla **particella 339, sub. 1**, Via del Ghetto n. 34 piano T, categoria B/8, classe 4, consistenza 142 metri cubi, rendita Euro 71,14; e, così, dall'impianto meccanografico del 30 giugno 1987.

Tale unità trova correlazione, al Catasto Terreni, con la particella 339, del foglio 120, ente urbano, a partita 1, della superficie di are 01 e centiare 00, dall'impianto meccanografico del 15 aprile 1977;

F) nel **foglio 120**, dalla **particella 332, sub.** 1, Via del Ghetto n. 28 piano T, categoria B/8, classe 3, consistenza 206 metri cubi, superficie catastale totale 28 mm. qq., rendita Euro 88,30; e, così, dall'impianto meccanografico del 30 giugno 1987.
Tale unità trova correlazione, al Catasto Terreni, con la particella 332, del foglio 120, ente urbano, a partita 1, della superficie di are 00 e centiare 20, dall'impianto meccanografico del 15 aprile 1977.

- Terreni, rappresentati, in [redacted] con sede in Sorano (GR), codic[redacted]all'attualità, si precisa che la società S.T.S. S.r.l., originariamente con sede in Prato, ha trasferita la propria sede da Sorano (GR) a Roma, codice fiscale: 01742010976], al **Catasto Terreni** del Comune di Sorano,

G) nel **foglio 120**, dalla **particella 225**, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie, are 31; centiare 30; redditi: dominicale, Euro 1,13; agrario, Euro 0,97; e, così, dall'impianto meccanografico del 15 aprile 1977;

H) nel **foglio 120**, dalla **particella 384**, qualità pascolo, classe 3, superficie, are 02; centiare 90; redditi: dominicale, Euro 0,09; agrario, Euro 0,09; e, così, dall'impianto meccanografico del 15 aprile 1977;

I) nel **foglio 120**, dalla **particella 649**, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie, are 67; centiare 01; redditi: dominicale, Euro 2,42; agrario, Euro 2,08; e, così, dall'impianto meccanografico del 15 aprile 1977: originata dall'unità, identificata dalla particella 226, dello stesso foglio 120, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie, are 68, centiare 00 (che comprende la particella 227), giusta Tipo mappale n. 383.1/2001, del 23 febbraio 2001 (Pratica n. 142466), in atti del Catasto da pari data; già particella 226, bosco ceduo, classe 3, superficie, are 49, centiare 30, dall'impianto meccanografico del 15 aprile 1977.

2) **STORIA IPOTECARIA DEI BENI EMARGINATI**
(PROVENIENZE E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI)

2.1)

A tutto il giorno 26 gennaio 2024:

- **l'unità, di cui alla superiore lettera A)**, risulta essere, per la piena proprietà, pari all'intero (1/1), della[redacted]., con sede in Prato, codi[redacted] per essere alla stessa p[redacted]o [redacted]R) il 29 luglio 1949, codice f[redacted] I841O, e dalla [redacted]ta Sorano il 25 giugno 1923, codice fiscale:[redacted]iascuno per la quota indivisa di piena proprietà, pari a un mezzo (1/2) dell'intero, con Atto di compravendita, ricevuto dal Notaio En-[redacted] sede di Manciano (GR), in data 20 luglio 2000, Rep. n. 43611, trascritto, presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Grosseto - Servizio di Pubblicità Immobiliare, il giorno 27 successivo, al n. 7347 del Reg. Part., e, pertanto in forza di **titolo ultraventennale**: si trasferisce, oltre maggior consistenza, l'unità immobiliare, rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Sorano nel foglio 120, dalla particella 226;

- **l'unità, di cui alla superiore lettera B)**, risulta essere, per la piena proprietà, pari all'intero (1/1), della società [redacted]r essere alla stessa pervenuta come segue:

- quanto alle unità, rispettivamente rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Sorano nel foglio 120, dalla particella 386, sub. 2, e dalla particella 387, sub. 1, dai s[redacted] nato a Roma il giorno 8 agosto 1919, codice fiscale: [redacted] nato a Roma il giorno 26 agosto 1954, codice fisca[redacted], nato a Roma il giorno 26 agosto 1954, codice fiscal[redacted] ciascuno per la quota indivisa di piena proprietà, pari a un terzo (1/3) dell'intero, con Atto di compravendita, autenticato dal Notaio Bruno Detti, allora alla sede di Pitigliano (GR), in data 9 luglio 1998, Rep. n. 4628, trascritto, presso la Conservatoria dei RR. II. di Grosseto, il giorno 21 successivo, al n. 6489 del Reg. Part., e, pertanto in forza di **titolo ultraventennale**;

- quanto alle unità, rispettivamente rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Sorano nel foglio 120, dalla particella 386, sub. 1, graffata alla particella 387, sub. 2, e nel foglio 120, dalla particella 389, dal signor Fer[redacted] Sorano il 29 gennaio 1925, codice [redacted] I841F, e dalla[redacted]a a Sorano il 12 agosto 1928, codice fiscal[redacted] con Atto di compravendita, autenticato dal Notaio Bruno Detti, allora alla sede di Pitigliano (GR), in data 9 luglio 1998, Rep. n. 4628, trascritto, presso la Conservatoria dei RR. II. di Grosseto, il giorno 21 successivo, al n. 6491 del Reg. Part., e, pertanto in forza di **titolo ultraventennale**;

- **l'unità, di cui alla superiore lettera C)**, risulta essere, per la piena proprietà, pari all'intero (1/1), della società [redacted] per essere alla stessa pervenuta come segue:

- quanto alle unità, rispettivamente rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Sorano nel foglio 120, dalla particella 330, sub. 6, e dalla particella I, sub. 8, dal [redacted]ato a Terni il 18 maggio 1924, codice fisca[redacted] con Atto di compravendita, autenticato dal Notaio Bruno Detti, allora alla sede di Pitigliano (GR), in data 9 luglio 1998, Rep. n. 4629, trascritto, presso la Conservatoria dei RR. II. di Grosseto, il giorno 17 successivo, al n. 6307 del Reg. Part., e, pertanto in forza di **titolo ultraventennale**;

- quanto all'unità, rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Sorano nel foglio 120, dalla particella 330, sub. 5, graffata alla particella [redacted] sub. 7, dal signor[redacted]to a Delianuova (RC) il 9 agosto 1932, codice fiscale: [redacted]n Atto di compravendita, autenticato dal Notaio [redacted]a sede di Pitigliano (GR), in data 23 luglio 1998, Rep. n. 4915, trascritto, presso la Conservatoria dei RR. II. di Grosseto, il 1° agosto successivo, al n. 6912 del Reg. Part., e, pertanto in forza di **titolo ultraventennale**;

- quanto all'unità, rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Sorano nel foglio 120, dalla particella 338, sub. 1, dalla s[redacted] nata a Civita Castellana (VT) il 25 giugno 1965, codice fiscale: MGL MRE 65H64 C765 M, con Atto di compravendita, autenticato dal Notaio Bruno Detti, allora alla sede di Pitigliano (GR), in data 30 luglio 1998, Rep. n. 4998, trascritto, presso la Conservatoria dei RR. II. di Grosseto, il 6 agosto successivo, al n. 7094 del Reg. Part., e, pertanto in forza di **titolo ultraventennale**;

- **l'unità, di cui alla superiore lettera D)**, risulta essere, per la piena proprietà, pari all'intero (1/1), della società [redacted] codi[redacted] per essere alla stessa pervenuta, oltre maggior consistenza, dai signori[redacted]a Roma il giorno 8 agosto 1919, codice fiscale: [redacted] nato a Roma il giorno 26 agosto 1954, codice fisca[redacted] nato a Roma il giorno 26 agosto 1954, codice fiscal[redacted] ciascuno per la quota indivisa di piena proprietà, pari a un terzo (1/3) dell'intero, con Atto di compravendita, autenticato dal N[redacted]ra alla sede di Pitigliano (GR), in data 9 luglio 1998, Rep. n. 4628, trascritto, presso la Con-

servatoria dei RR. II. di Grosseto, il giorno 21 successivo, al n. 6489 del Reg. Part., e, pertanto in forza di **titolo ultraventennale**;

- **l'unità, di cui alla superiore lettera E)**, risulta essere, per la piena proprietà, pari all'intero (1/1), della [redacted], con sede in Prato, codice [redacted] per essere alla stessa pervenuta dai signori Vilma Gubernari, nata a Sorano il 27 dicembre 1930, codice [redacted], nata a Sorano il 7 giugno 1933, codice fiscale: GBR [redacted], nato a Sorano il 21 gennaio 1936, codice fiscale: [redacted] ciascuno per la quota indivisa di piena proprietà, pari a un terzo (1/3) dell'intero, con Atto di compravendita, ricevuto dal Notaio [redacted] alla sede di Manciano (GR), in data 29 ottobre 2002, Rep. n. 46571, Racc. n. 21999, trascritto, presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Grosseto - Servizio di Pubblicità Immobiliare, il giorno 8 novembre successivo, al n. 11847 del Reg. Part., e, pertanto in forza di **titolo ultraventennale**: dalla lettura del "Quadro D" della formalità in questione risulta che la parte venditrice ha dichiarato che, in favore della confinante proprietà della signora [redacted] lastrico solare, sovrastante l'immobile trasferito, servitù perpetua di uso e transito, esclusivi, con accesso dalla porta - finestra, posta sul muro, che affaccia sul suddetto lastrico solare, con facoltà, a favore della proprietaria del fondo dominante di modificare le aperture, poste sul suddetto muro, di confine; la società acquirente ha preso atto di quanto sopra dichiarato dalla parte venditrice, accettando e rinunziando a far valere qualsiasi eccezione al riguardo;

- **l'unità, di cui alla superiore lettera F)**, risulta essere, per la piena proprietà, pari all'intero (1/1), della [redacted], con sede in Prato, codi[redacted] per essere alla stessa pervenuta dalla signora Ilva [redacted] il 9 maggio 1924, codice fisca[redacted], con Atto di compravendita, autenticato [redacted] allora alla sede di Pitigliano (GR), in data 30 luglio 1998, Rep. n. 4997, trascritto, presso la Conservatoria dei RR. II. di Grosseto, il 6 agosto successivo, al n. 7095 del Reg. Part., e, pertanto in forza di **titolo ultraventennale**;

- **l'unità, di cui alla superiore lettera G)**, risulta essere, per la piena proprietà, pari all'intero (1/1), della [redacted] con sede in Prato, [redacted] per essere alla stess[redacted] luglio 1949, [redacted] nata Sorano il 25 giugno 1923, codice fiscale [redacted] ciascuno per la quota indivisa di piena proprietà, pari a un mezzo (1/2) dell'intero, con Atto di compravendita, ricevuto dal Notaio En[redacted] sede di Manciano (GR), in data 20 luglio 2000, Rep. n. 43611, trascritto, presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Grosseto - Servizio di Pubblicità Immobiliare, il giorno 27 successivo, al n. 7347 del Reg. Part., e, pertanto in forza di **titolo ultraventennale**;

- **l'unità, di cui alla superiore lettera H)**, risulta essere, per la piena proprietà, pari all'intero (1/1), della [redacted] con sede in Prato, codi[redacted] per essere alla stess[redacted] ato a Firenze il 7 agosto 1941, c[redacted] per la quota indivisa di piena proprietà, pari a un terzo (1/3) dell'intero, con Atto di compravendita, autenticat[redacted] ti, allora alla sede di Pitigliano (GR), in data 9 luglio 1998, Rep. n. 4628, trascritto, presso la Conservatoria dei RR. II. di Grosseto, il 21 successivo, al n. 6490 del Reg. Part., e, pertanto in forza di **titolo ultraventennale**;

- **l'unità, di cui alla superiore lettera I)**, risulta essere, per la piena proprietà, pari all'intero (1/1), della [redacted] con sede in Prato, [redacted] essere alla stes[redacted] luglio 1949, codice [redacted]

[redacted] ciascuno per la quota indivisa di piena proprietà, pari a un mezzo (1/2) dell'intero, con Atto di compravendita, ricevuto dal Notaio En[redacted] sede di Manciano (GR), in data 20 luglio 2000, Rep. n. 43611, trascritto, presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Grosseto - Servizio di Pubblicità Immobiliare, il giorno 27 successivo, al n. 7347 del Reg. Part., e, pertanto in forza di **titolo ultraventennale:** si trasferisce, oltre maggior consistenza, l'unità immobiliare, rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Sorano nel foglio 120, dalla particella 226.

2.2) Nel ventennio in esame i beni, sopra descritti, hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI CONTRO:

- **pignoramento**, formalità eseguita in data 16 gennaio 2024, al n. 430 del Reg. Part. a fav[redacted], come sopra estremizzata anche agli effetti fiscali, [redacted] con sede in Roma, codic[redacted]

ISCRIZIONI CONTRO:

- **ipoteca in rinnovazione (derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, eseguita il 17 aprile 2002, al n. 970 del Reg. Part.)**, formalità eseguita in data 15 marzo 2022, al n. 566 del Reg. Part. a favore di [redacted] s[redacted] indicato il domicilio ipotecario eletto, che, nella formalità originaria risulta eletto ai sensi dell'art. 39, primo comma, del D. lgs. n. 385/1993), e c[redacted]on sede in Sorano (GR), codic[redacted]per complessivi Euro 414.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, con Atto ricevuto da[redacted] ni, già alla sede di Manciano (GR), in data 9 aprile 2002, Rep. n. 45784, gravante sulle seguenti unità immobiliari, rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Sorano nel foglio 120, dalla particella 338, sub. 1; dalla particella 332, sub. 1; dalla particella 330, sub. 5; dalla particella 330, sub. 6; dalla particella 1, sub. 8; dalla particella 386, sub. 2; dalla particella 390; dalla particella 387, sub. 1; dalla particella 386, sub. 1; dalla particella 387, sub. 2; dalla particella 389; nonché sull'unità, rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Sorano nel foglio 120, dalla particella 384;

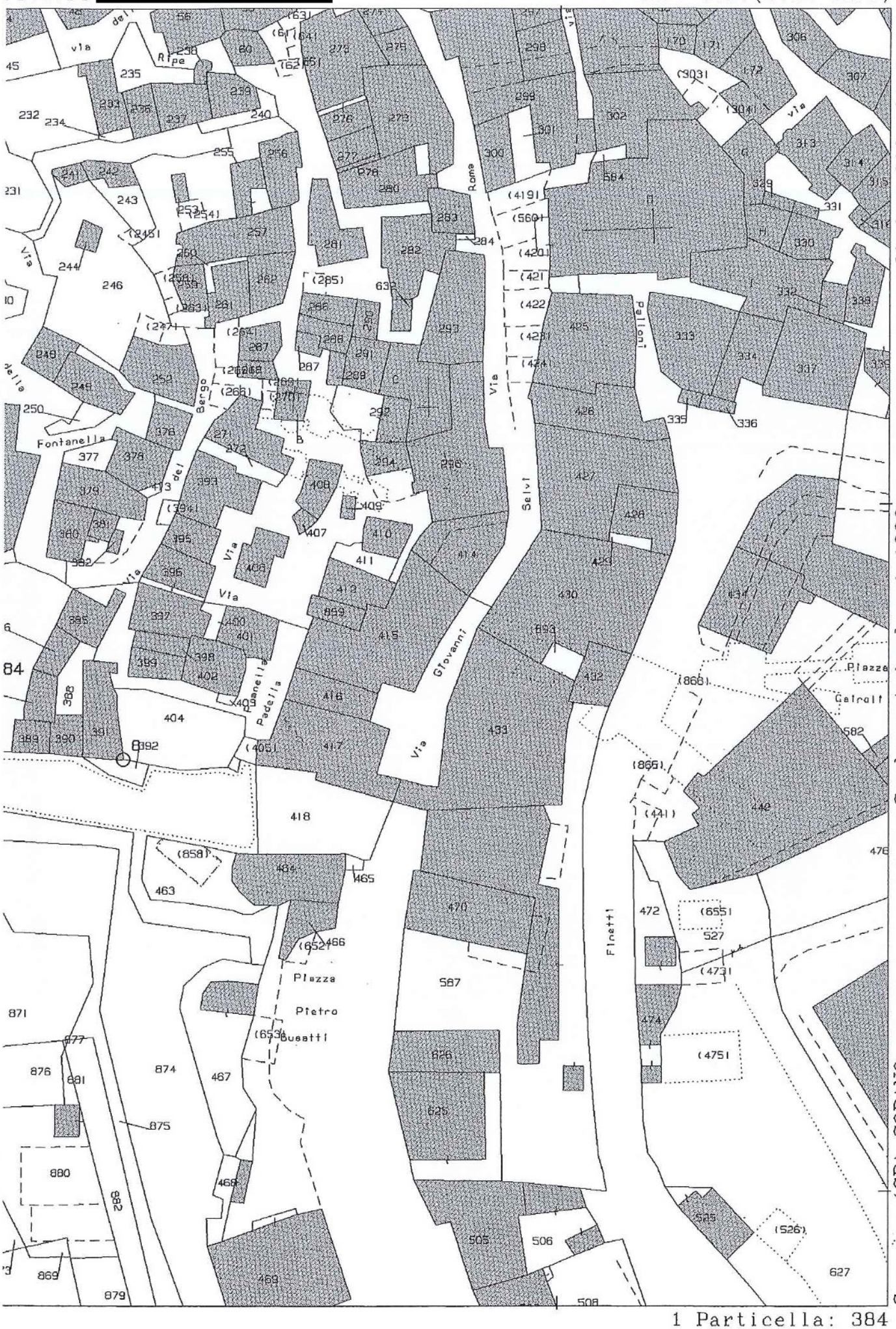
- **ipoteca giudiziale**, formalità eseguita in data 9 giugno 2023, al n. 1024 del Reg. Part., a favo[redacted], con sede in Conegliano (TV), codice [redacted] domicilio ipotecario eletto in Grosseto, presso la filiale d[redacted] **S.r.l.**, con sede in Roma, codic[redacted] per complessivi Euro 67.000,00, derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale Ordinario di Roma, in data 17 maggio 2023 (Rep. n. 9362/2023).

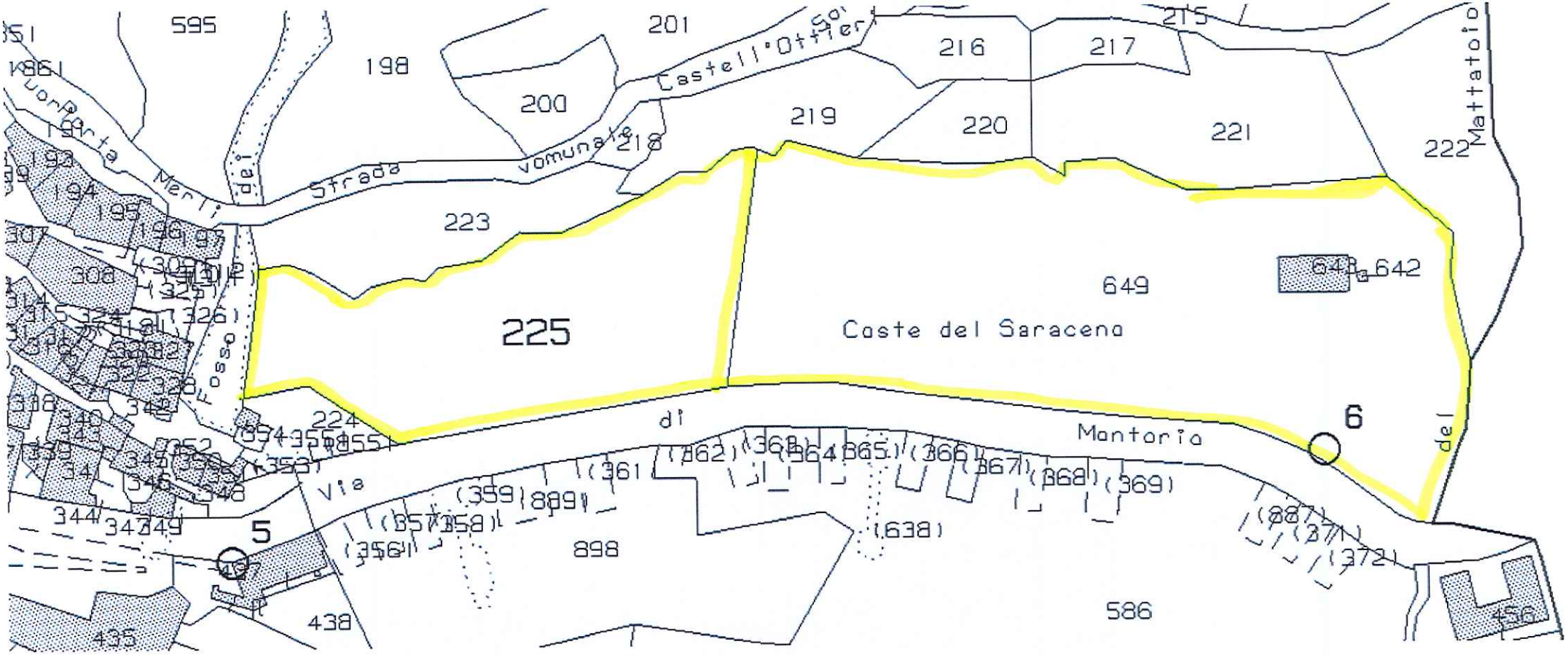
***QUESITO -***

**5) acquisire,** ove non depositati, le mappe censuarie ritenute 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;

Si riportano le mappe censuarie e i CDU in copia

rettore [redacted] Vis. tel.(0.90 euro)


Via
Rifle
Roma
Via
Pallotti
Via
Selvi
Via
Giovanni
Via
Fontanella
Via
Via
Via


595
198
201
200
Castell'Ottieri
216
217
215
219
220
221
222
Mattatoio
Strada vomunale
223
225
649
642
Coste del Saracena
Montoria
224
Via
898
586
435
438
456
5
6

# COMUNE DI SORANO

**Provincia di Grosseto**

**Servizi Tecnici ed Urbanistici**

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE UR[redacted]

Vista la richiesta del Sig. Romualdi Enrico, ricevuta al protocollo del Comune di Sorano al n. 1254 in data 17/02/2025, con la quale si richiede il certificato di destinazione urbanistica dei seguenti terreni siti nel Comune di Sorano distinti al catasto come di seguito indicato:

- **Foglio 120 particelle: 225 – 384 - 649;**

- Visto l'art. 30 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, che reca norme in merito alla stipula degli atti tra vivi aventi per oggetto il trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni;
- Visto l'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 che definisce le zone omogenee territoriali ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765;
- Vista la L.R.T. del 10 novembre 2014 n° 65 e s.m.i.;
- Preso atto che il terreno non è incluso negli elenchi previsti ai sensi della L. 428/1993 e la L. 353/2000;
- Visto il Decreto del Sindaco n. 2 *in data 08/01/2025*, con il quale è stata attribuita la Responsabilità dei Servizi Tecnici ed urbanistici al Sindaco Lotti Ugo;
- Visto che con deliberazione del C. C. n 7 del 05/04/2024 è stato adottato il piano strutturale intercomunale di questo Comune;
- Visto che con deliberazione del C. C. n. 3 del 21/03/2019. è stato approvato il piano operativo di questo Comune, prorogato con Deliberazione del C.C. n. 3 del 15/03/2024 ai sensi dell'art. 95 della L.R.T. 65/2014;

### *CERTIFICA*

Che i terreni siti nel Comune di Sorano sopra descritti, risultano individuati dal vigente strumento, come di seguito specificato:

- **Foglio 120 part. 384** = Ai sensi del P.O. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 03 del 21/03/2019, prorogato con Deliberazione del C.C. n. 3 del 15/03/2024 ai sensi dell'art. 95 della L.R.T. 65/2014, parte area a prevalente funzione agricola – di cui all'Art. 4.3.1 punto 1.3, parte Tessuti Residenziali di vecchio impianto – TRv (art. 4.7.1), parte aree per il verde (private – VP), vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004 –Art. 136, 1° comma (ex legge 1497/39), Zona dell'abitato di Sorano, acquifero strategico (art. 3.1.2, punto 2), parte pertinenza paesaggistica del centro storico e del nucleo rurale (art. 3.1.9), parte boscata, vincolata ai sensi del D.Lgs 42/2004 art. 142 primo comma lettera g, parte vincolo di cui al D.Lgs 42/2004 art. 142 primo comma lettera c;
- **Foglio 120 part. 225 - 649** = Ai sensi del P.O. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 03 del 21/03/2019, prorogato con Deliberazione del C.C. n. 3 del 15/03/2024 ai sensi dell'art. 95 della L.R.T. 65/2014, Area a prevalente funzione agricola – di cui all'Art. 4.3.1 punto 1.3, vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004 –Art. 136, 1° comma (ex legge 1497/39), Zona dell'abitato di Sorano, acquifero strategico (art. 3.1.2, punto 2), pertinenza paesaggistica del centro storico e del nucleo rurale (art. 3.1.9), boscate, vincolate ai sensi del D.Lgs 42/2004 art. 142 primo comma lettera g, vincolo di cui al D.Lgs 42/2004 art. 142 primo comma lettera c, parte fasce di rispetto stradale – D.Lgs 285/1992 (art. 3.3.2, punto 5), vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267 e s.m.i.;

*"Viene altresì messa in salvaguardia l'efficacia delle previsioni derivanti dalle proroghe dei singoli Piani Operativi prescritte attraverso il comma 12 dell'art. 95 della LR 65/2014"* – (art. 47, Disciplina NTA del P.S.I.).

*"Dall'esecutività delle Delibere dei Consigli Comunali di approvazione del presente Piano Strutturale Intercomunale, fino all'approvazione dei Piani Operativi Comunali o Intercomunali ad esso conformi, non è consentita l'attuazione delle previsioni dei RUC e dei POC, ancorché vigenti, che risultino in contrasto con il presente P.S.I."* – (art. 49, Disciplina NTA del P.S.I.).

Le aree relative alle particelle sopra descritte non risultano essere percorse dal fuoco, ai sensi dell'art. 10 della Legge 21 novembre 2000 n. 353 (Legge quadro in materia di incendi boschivi);

I terreni suddetti, sono identificati nei Sistemi Territoriali PS Pitigliano – Sorano, sistema 1 – Gli speroni ed i rilievi del tufo (art. 14 comma 2 – 3), del piano strutturale adottato con deliberazione del C. C. n 7 del 05/04/2024.

Qualsiasi intervento sui terreni oggetto di richiesta deve verificare le prescrizioni di cui alla classificazione di pericolosità sismica locale (delibera del Presidente G.R. n. 26 del 27/04/2007).

***Si rilascia in carta libera, per gli usi consentiti dalla legge.***

Sorano, 18/02/2025

**IL RESPONSABILE DEI SERVIZI TECNICI ED URBANISTICI**

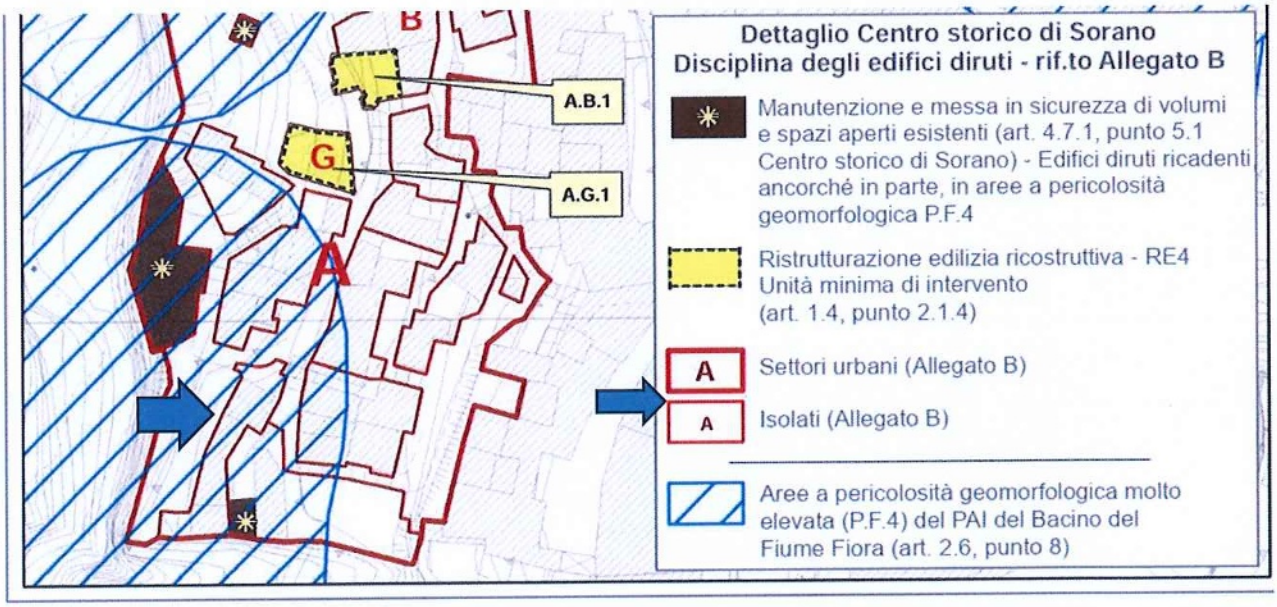
[redacted]

*QUESITO -*

5)
**acquisire,**.....
.....
.....
**indicare** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
**indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

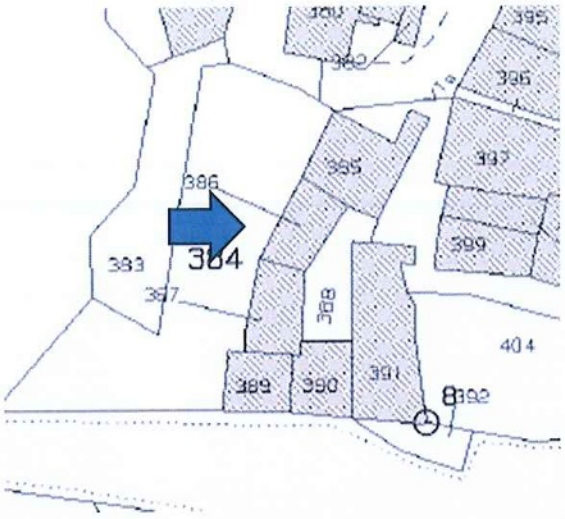
## SITUAZIONE URBANISTICA

Gli immobili oggetto della perizia sono definiti dal Piano Operativo approvato con deliberazione C.C. n° 3 del 21.03.2019.
In particolare gli immobili di cui al foglio 120 e particella 384 e confinanti in via del Borgo sono definiti dall'allegato B del centro storico e così mappati



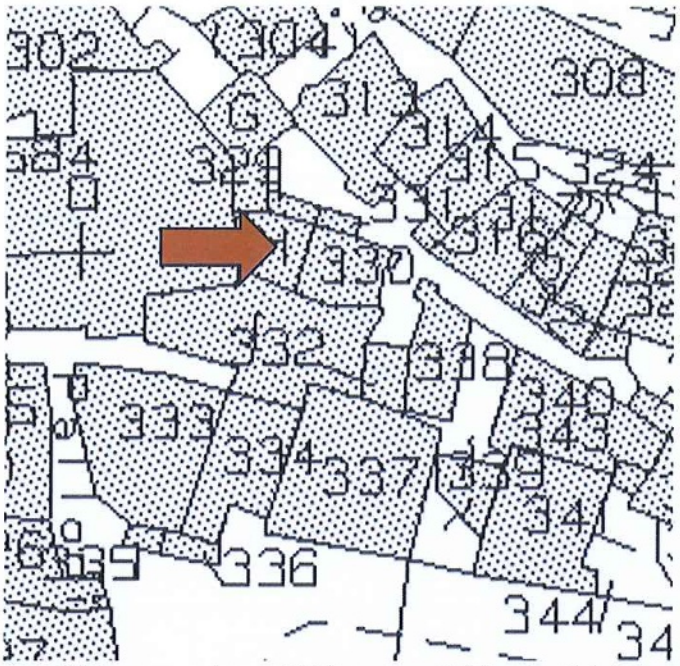


[redacted]




Si tratta di edifici del centro storico non diruti, a destinazione commerciale

Per quanto riguarda i cespiti identificati al foglio 120 particelle 330 e confinanti in via del Ghetto le mappe di riferimento sono le seguenti:




Gli interventi possibili per cespiti in via del Ghetto a destinazione alberghiera ed in via del Borgo a destinazione commerciale sono:

Ristrutturazione edilizia conservativa - RE1 (art. 1.4 - punto 2.1.1) - Edifici rappresentativi dell'identità storico-culturale (art. 3.1.7)

**Categorie di intervento edilizio-urbanistico (art. 1.4)**

- Manutenzione e messa in sicurezza di volumi e spazi aperti esistenti (art. 4.7.1 punto 5.1 Centro storico di Sorano) - Edifici diruti ricadenti, ancorché in parte, in aree a pericolosità geomorfologica P.F.4
- Restauro e risanamento conservativo - RRC (art. 1.4 - punto 1) - Edifici fondativi dell'identità storico-culturale (art. 3.1.7)
- Ristrutturazione edilizia conservativa - RE1 (art. 1.4 - punto 2.1.1) - Edifici rappresentativi dell'identità storico-culturale (art. 3.1.7)
- Ristrutturazione edilizia conservativa - RE2 (art. 1.4, punto 2.1.2)
- Ristrutturazione edilizia ricostruttiva - RE3 (art. 1.4, punto 2.1.3)
- Ristrutturazione edilizia ricostruttiva - RE4 (art. 1.4, punto 2.1.4)
- Unità minima di intervento per la categoria - RE4 (vedere dettaglio a latere)
- Sostituzione edilizia - SE (art. 1.4, punto 2.2)
- Indice funzionale - IF (art. 1.4, punto 3)

In tutte le aree per usi specialistici la sigla indica, al contempo, la categoria funzionale di appartenenza (Ac, AcP, ecc.) e la categoria di intervento edilizio consentita (RRC, RE1, IF)



[redacted]

Come previsto dal PIANO OPERATIVO dalla seguente tavola:

## TAV. 5.1 - SORANO, SOVANA

## Territorio urbanizzato: disciplina delle trasformazioni

***Stato modificato a seguito delle controdeduzioni***

scala 1:2.000

**SITUAZIONE EDILIZIA**

I titoli edilizi trovati e messi a disposizione da parte del comune sono i seguenti:

- Denuncia di Inizio Attività 494 del 20/07/2004 prot. 4896 a [redacted] obile via del Borgo foglio 120 particella 384 per

**Descrizione delle opere**

Realizzazione di un passaggio coperto in struttura mobile per consentire il collegamento dal ristorante al wc esistente. (Vedi relazione tecnica).

- Denuncia di Inizio Attività 354 del 05/06/2003 prot. 3921 a no[redacted] mobile via del Ghetto 20 foglio 120 particella 330-331-332-338 per

**Descrizione dettagliata delle opere**

**Modifiche interne al progetto di recupero di alcuni fabbricati ricadenti nel centro storico del Comune di Sorano, via del Ghetto per la realizzazione di locali turistico ricettivi ed enoteca. (vedi relazione tecnica).**

- Denuncia di Inizio Attività 307 del 15/01/2003 prot. 342 a [redacted] delegat[redacted] o 20 foglio 120 particella 330-331-332-338 per

## Descrizione dettagliata delle opere

**Variante in corso d'opera alla concessione edilizia n° 1642 del 28/09/2001 per il progetto di recupero di alcuni fabbricati ricadenti nel centro storico del Co une di Sorano, settore A "Borgo Basso" Isolato S. (vedi relazione tecnica).**

Considerazioni sullo stato di conformità urbanistica

Premesso che trattasi di edifici nel centro storico del paese e quindi realizzati in periodo remoto, certamente antecedenti al secolo scorso,

- per quanto concerne gli immobili in via del Borgo utilizzati come ristorante con soprastanti camere e sala di attesa, censiti al foglio 120 sub 387 e confinanti, si è potuto ravvisare difformità riguardanti la realizzazione di una tettoia nel cortile interno piano terra per la quale non sono state rinvenute pratiche edilizie oltre esistenza di un piccolo locale tecnico al piano primo sopra la zona di ingresso al ristorante, locale non rinvenuto nella unica pratica trovata dal Comune. Tale situazione dovrà essere rimessa in pristino o presentata una pratica in sanatoria. Di ciò si terrà conto nella valutazione del cespite.
- per quanto concerne gli immobili in via del Ghetto utilizzati come struttura ricettiva su tre livelli, censiti al foglio 120 sub 330-331-332-338 confinanti fra loro, si è potuto ravvisare difformità riguardanti la mancata realizzazione di una finestra sulla muratura esterna della camera di sinistra posta al secondo livello e affacciantesi sulla corte interna; verosimilmente trattasi di un mero errore tecnico riportato sia nella pratica edilizia citata che nella planimetria catastale. Tale situazione dovrà essere rimessa in pristino o rettificata con dichiarazione di mero errore grafico da dimostrare con asseverazione o presentata una pratica in sanatoria. Di ciò si terrà conto nella valutazione del cespite.

*QUESITO -*

**6) predisporre** la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;
**7) descrivere, 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 indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

Le certificazioni energetiche sono allegate alla presente perizia e riguardano :

- albergo in via del Ghetto civico 20 cat. D2 piano terra primo secondo e terzo censito al Catasto Urbano Foglio 120 particelle 1-330-332-331-338;
- ristorante con soprastanti camere in via del Borgo civico 14 piano terra primo censito al Catasto Urbano Foglio 120 particelle 386-387-389;

**Descrizione e divisione in lotti dei cespiti immobiliari**

Riporto le VISURE CATASTALI

**1. Immobili siti nel Comune di SORANO (Codice I841) Catasto dei Fabbricati**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Sez Urbana | Foglio | Numero | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo Dati derivanti da | |
| 1 | | 120 | 332 | 1 | | | B/8 | 3 | 206m³ | Totale: 28 m² | Euro 88,30 Lire 170.980 | VIA DEL GHETTO n. 28 Piano T<br>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | |
| 2 | | 120 | 390 | | | | B/8 | 4 | 36m³ | | Euro 18,03 Lire 34.920 | VIA DEL BORGO n. 58 Piano T<br>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | |
| 3 | | 120 | 642<br>643 | | | | F/2 | | | | | VIA DI MONTORIO n. SNC Piano T<br>VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/09/2011 Pratica n. GR0154692 in atti dal 16/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 67823.1/2011) | |
| 4 | | 120 | 386<br>387<br>389 | 3<br>3 | | | D/2 | | | | Euro 1.889,25 | VIA DEL BORGO n. 14 Piano T-1<br>VARIAZIONE del 15/12/2003 Pratica n. GR0129632 in atti dal 15/12/2003 CONFERMA CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 13105.1/2003) | |
| 5 | | 120 | I<br>330<br>331<br>332<br>338 | 9<br>7<br>4<br>3 | | | D/2 | | | | Euro 3.459,50 | VIA DEL GHETTO n. 20 Piano T-1 - 2-3<br>VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 14/10/2020 Pratica n. GR0038406 in atti dal 14/10/2020 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 12098.1/2020) | |

**2. Immobili siti nel Comune di SORANO (Codice I841) Catasto dei Fabbricati**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Sez Urbana | Foglio | Numero | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo Dati derivanti da | Da |
| 1 | | 120 | 339 | 1 | | | B/8 | 4 | 142m³ | Totale: 72 m² | Euro 71,14 Lire 137.740 | VIA DEL GHETTO n. 34 Piano T<br>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | |

**Totale: m³ 142 Rendita: Euro 71,14**

**Intestazione degli immobili indicati al n.2**

| [redacted] | DATI ANAGRAFICI | [redacted] | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| | | | (1) Proprieta' 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA | Atto del 29/10/2002 Pubblico ufficiale BERNARDINI ENZO Sede MANCIANO (GR) Repertorio n. 46571 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11847. di GROSSETO in atti dal 11/11/2002 | | |

**3. Immobili siti nel Comune di SORANO (Codice I841) Catasto dei Terreni**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | | Superficie(m²) ha | are | ca | Deduz. | Reddito Dominicale | Reddito Agrario | Dati derivanti da | Dati |
| 1 | 120 | 225 | | - | BOSCO CEDUO | 03 | | 31 | 30 | | Euro 1,13 Lire 2.191 | Euro 0,97 Lire 1.878 | Impianto meccanografico del 15/04/1977 | |
| 2 | 120 | 384 | | - | PASCOLO | 03 | | 02 | 90 | | Euro 0,09 Lire 174 | Euro 0,09 Lire 174 | Impianto meccanografico del 15/04/1977 | |
| 3 | 120 | 649 | | - | BOSCO CEDUO | 03 | | 67 | 01 | | Euro 2,42 Lire 4.691 | Euro 2,08 Lire 4.021 | Tipo Mappale del 23/02/2001 Pratica n. 142466 in atti dal 23/02/2001 (n. 383.1/2001) | Annotazione |

**descrivere, 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 indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

## LOTTO 1-

Immobile ubicato nel centro storico di Sorano in via del Ghetto n° 20 piano terra -1-2-3 censito al *Catasto dei Fabbricati al foglio 120 particelle I sub. 9 -330 sub. 7 -331-332 sub 4 -338 sub. 3 categoria D2 rendita euro 3.459,50.* Immobile ubicato nel centro storico di Sorano in via del Ghetto n° 26 piano terra censito al *Catasto dei Fabbricati al foglio 120 particella 339 sub. 1 categoria B8 classe 4 rendita euro 71,14.* Immobile ubicato nel centro storico di Sorano in via del Ghetto n° 28 piano terra censito al *Catasto dei Fabbricati al foglio 120 particella 332 sub. 1 categoria B8 classe 3 rendita euro 88,30.*

- L'immobile censito al *foglio 120 particelle I sub. 9 -330 sub. 7 -331-332 sub 4 -338 sub. 3 categoria D2* è un albergo situato nel centro storico di Sorano in via del Ghetto con ingresso dal civico n° 20; si sviluppa su tre livelli , piano terra primo secondo e terzo. Al piano terra si trova zona ingresso e locale accettazione con sul retro cantina scavata nel masso tufaceo; a sinistra vano scale per i piani superiori oltre una camera con servizi; alla destra rispetto all'ingresso un altro disimpegno con scale per salire ai piani superiori, un locale wc di servizio ed un locale enoteca; al piano primo si hanno quattro camere con servizi bagno; al piano secondo due camere con bagno mentre al piano terzo una camera con bagno. I pavimenti sono in ceramica monocottura tipo cotto ed in cotto, i bagni sono dotati di rivestimenti ad altezza fino ad un metro a parte le zone docce, le porte e gli infissi esterni in legno massello. La struttura portante è muraria, le pareti interne rifinite ad intonaco come i solai mentre le facciate esterne in pietra antica di estrazione per lo più tufacea. All'esterno in dotazione locale centrale termica. La copertura in legno a vista in molte zone deteriorata da infiltrazioni di acqua dal tetto al punto da aver causato il crollo a terra del controsoffitto in cartongesso. Sia la copertura esterna in tegole che la struttura di copertura necessitano di interventi di ripristino. L'impianto di riscaldamento presenta radiatori in alluminio nelle varie stanze con impianto di tipo centralizzato alimentato da caldaia non più funzionante né alimentata. L'impianto elettrico appare organizzato con quadro elettrico generale e quadretti ad ogni piano di comando delle

singole stanze e camere: si tratta di impianto inutilizzato da tempo per il quale non sono stati rinvenute le dichiarazioni di conformità e quindi per il quale necessita una verifica globale ed un intervento di ristrutturazione. Lo stato di manutenzione è precario nel suo complesso. In altre parole si tratta di immobile in stato di abbandono. Le superficie calpestabili sono calcolate nella maniera seguente: piano terra circa 84 mq; piano primo circa mq 90; piano secondo circa mq 30; piano terzo circa mq. 31 per un totale di superficie calpestabile calcolato in mq. 235 circa. I confini sono : via del Ghetto, particelle foglio 120/ 337; foglio 120/339; foglio 120/384. Stato dei locali e dell'immobile libero ovvero nella disponibilità della società esecutata. Per quanto concerne la verifica urbanistica degli immobili in via del Ghetto utilizzati come struttura ricettiva su tre livelli, censiti al foglio 120 sub 330-331-332-338 confinanti fra loro, si è potuto ravvisare difformità riguardanti la mancata realizzazione di una finestra sulla muratura esterna della camera di sinistra posta al secondo livello e affacciantesi sulla corte interna; verosimilmente trattasi di un mero errore tecnico riportato sia nella pratica edilizia citata che nella planimetria catastale. Tale situazione dovrà essere rimessa in pristino o rettificata con dichiarazione di mero errore grafico da dimostrare con asseverazione o presentata una pratica in sanatoria. Di ciò si terrà conto nella valutazione del cespite.

- L'immobile censito al *foglio 120 particella 332 sub 1 categoria B8* costituisce un prolungamento del locale reception dell'albergo al piano terra che si prolunga come locali interrati scavati nel masso tufaceo ed utilizzati come magazzini e cantina; i confini sono : via del Ghetto, particelle foglio 120/ 337; foglio 120/339.
- L'immobile censito al *foglio 120 particella 339 sub 1 categoria B8* costituisce un locale con accesso dalla via del Ghetto al civico 26 contiguo all'albergo e corrisponde a locali interrati a sviluppo lineare scavati nel masso tufaceo ed utilizzati come magazzini e cantina; i confini sono : via del Ghetto, particelle foglio 120/ 337; foglio 120/338.

  Di tutto ciò si terrà conto nella valutazione del cespite.

## LOTTO 2-

Immobili ubicati nel centro storico di Sorano in via del Borgo n° 14 piano terra e primo censiti al *Catasto dei Fabbricati al foglio 120 particelle 386 sub. 3 -387 sub. 3 -389 categoria D2 rendita euro 1.889,25.* Oltre immobile in via del Borgo n° 14 piano terra censito al *Catasto*

*dei Fabbricati al foglio 120 particella 390 categoria B8 classe 4 rendita euro 18,03.* Oltre terreno censito al *Catasto Terreni al foglio 120 particella 384 qualità pascolo classe 3 superficie 290 mq. rendita euro 0,09.*

- Per gli immobili di cui *al foglio 120 particelle 386 sub. 3 -387 sub. 3 -389 categoria D2 e al foglio 120 particella 390 categoria B8 classe 4* si tratta di una struttura ricettiva situata nel centro storico di Sorano in via del Borgo n° 14; di fatto utilizzata al piano terreno come locale ristorante composto da locale ingresso e ricevimento, due locali sale ristorante e la cucina con servizi oltre servizi igienici esterni e terrazza coperta. Dai vari ambienti si aprono locali e passaggi interrati ricavati nel masso tufaceo. Al piano primo con accesso distinto dalla medesima via del Borgo si trovano due camere con bagno, una sala identificata come sala di attesa avente accesso da scalette a cielo aperto da terrazza scoperta e vano tecnico: attualmente le due camere sono utilizzate come dispensa a servizio del ristorante mentre la sala di attesa in pieno disuso. I pavimenti sono in ceramica monocottura tipo cotto ed in cotto, i bagni sono dotati di rivestimenti ad altezza fino ad un metro a parte le zone docce, le porte e gli infissi esterni in legno massello. La struttura portante è muraria, le pareti interne rifinite ad intonaco come i solai mentre le facciate esterne in pietra antica di estrazione per lo più tufacea. Vi sono segni di umidità ed infiltrazioni a soffitto per le camere mentre in buon stato di conservazione si presentano gli ambienti ed i locali del ristorante. L'impianto di riscaldamento presenta radiatori in alluminio nelle varie stanze al piano primo con impianto di tipo centralizzato alimentato da caldaia non più funzionante né alimentata. L'impianto elettrico appare organizzato con quadro elettrico generale e quadretti ad ogni piano di comando delle singole stanze e camere: si tratta di impianto inutilizzato da tempo per il quale non sono stati rinvenute le dichiarazioni di conformità e quindi per il quale necessita una verifica globale ed un intervento di ristrutturazione. Per i locali ristorante il riscaldamento è realizzato con split aria/aria e l'impianto elettrico è in buone condizioni e stato di conservazione. Non rinvenuta la dichiarazione di conformità impianti. Le superficie calpestabili sono calcolate nella maniera seguente: piano terra circa 80 mq; piano primo circa mq 54; per un totale di superficie calpestabile calcolato in mq. 134 circa. I confini sono : via del Borgo, particelle foglio 120/ 390; foglio 120/395. Stato dei locali e dell'immobile non libero ovvero non nella disponibilità della società esecutata gravato da contratto di locazione per uso commerciale con atto registrato ad Orbetello il 9/7/2015 al n° 1038 serie 3T. Per quanto concerne la verifica

urbanistica degli immobili in via del Borgo utilizzati come ristorante con soprastanti camere e sala di attesa, censiti al foglio 120 sub 387 e confinanti, si è potuto ravvisare difformità riguardanti la realizzazione di una tettoia nel cortile interno piano terra per la quale non sono state rinvenute pratiche edilizie oltre esistenza di un piccolo locale tecnico al piano primo sopra la zona di ingresso al ristorante, locale non rinvenuto nella unica pratica trovata dal Comune rispetto alla quale risulta realizzata ad oggi una apertura nel locale sala di attesa verso i nuovi bagni apertura finestrata che non risulta nella pratica edilizia. Tale situazione dovrà essere rimessa in pristino o presentata una pratica in sanatoria. Inoltre dovrà essere adeguato il catasto alle variazioni urbanistiche intervenute.

- Per l'immobile censito al *Catasto Terreni al foglio 120 particella 384* si tratta di fatto di una particella confinante le particelle 386 e 387 e 389 del medesimo foglio e della struttura ricettiva situata nel centro storico di Sorano in via del Borgo n° 14; tale particella di fatto è in parte cortile pavimentato a servizio del locale ristorante della medesima struttura ricettiva con insistente la tettoia per la quale non si sono rinvenuti titoli edilizi giustificativi , in parte occupato dai locali servizi igienici sopra descritti e in parte infine da terreno scosceso che non ha vocazione ad una sua agevole utilizzazione agricola. Il certificato di destinazione urbanistica richiesto recita infatti: << *Foglio 120 part. 384 = Ai sensi del P.O. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 03 del 21/03/2019, prorogato con Deliberazione del C.C. n. 3 del 15/03/2024 ai sensi dell'art. 95 della L.R.T. 65/2014, parte area a prevalente funzione agricola – di cui all'Art. 4.3.1 punto 1.3, parte Tessuti Residenziali di vecchio impianto – TRv (art. 4.7.1), parte aree per il verde (private – VP), vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004 –Art. 136, 1° comma (ex legge 1497/39), Zona dell'abitato di Sorano, acquifero strategico (art. 3.1.2, punto 2), parte pertinenza paesaggistica del centro storico e del nucleo rurale (art. 3.1.9), parte boscata, vincolata ai sensi del D.Lgs 42/2004 art. 142 primo comma lettera g, parte vincolo di cui al D.Lgs 42/2004 art. 142 primo comma lettera c;* >>

Di ciò si terrà conto nella valutazione del cespite.

## LOTTO 3-

Immobili ubicati al di fuori del centro storico di Sorano lungo la strada provinciale Pitigliano-Santa Fiora censiti :

- Immobili censiti al *Catasto fabbricati al foglio 120 particelle 642 e 643 categoria F2 via di Montorio senza numero civico piano terra e senza rendita euro 1.889,25.* Si tratta infatti di due unità collabenti laddove il termine identifica immobili in stato di degrado o fatiscenti, incapaci di produrre reddito. I due immobili diruti sono all'interno della unità immobiliare censita al *Catasto Terreni al foglio 120 particella 649 qualità bosco ceduo classe 3 superficie 6701 mq. reddito dominicale euro 2,42, reddito agrario euro 2,08.*
- immobile censito al *Catasto Terreni al foglio 120 particella 225 qualità bosco ceduo classe 3 superficie 3130 mq. reddito dominicale euro 1,13, reddito agrario euro 0,97.*
- I due terreni sono terreni agricoli a prevalente funzione agricola come prevede la LRT 65/2014, sono a bosco ceduo, non facilmente accessibili e con terreno scosceso. Confinano con via di Montorio ovvero S.P. Pitigliano -Santa Fiora e particelle del foglio 120 numero 223-219-220-221-222. Il certificato di destinazione urbanistica richiesto recita infatti: << *Foglio 120 part. 225 - 649 = Ai sensi del P.O. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 03 del 21/03/2019, prorogato con Deliberazione del C.C. n. 3 del 15/03/2024 ai sensi dell'art. 95 della L.R.T. 65/2014, Area a prevalente funzione agricola – di cui all'Art. 4.3.1 punto 1.3, vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004 –Art. 136, 1° comma (ex legge 1497/39), Zona dell'abitato di Sorano, acquifero strategico (art. 3.1.2, punto 2), pertinenza paesaggistica del centro storico e del nucleo rurale (art. 3.1.9), boscate, vincolate ai sensi del D.Lgs 42/2004 art. 142 primo comma lettera g, vincolo di cui al D.Lgs 42/2004 art. 142 primo comma lettera c, parte fasce di rispetto stradale – D.Lgs 285/1992 (art. 3.3.2, punto 5), vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267 e s.m.i.;*>>

  Di ciò si terrà conto nella valutazione del cespite.

***QUESITO -***

8) **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
**dire,** se l'immobile è pignorato solo ***pro quota***, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere 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: procedere,

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;

I lotti sono individuati come al punto che precede e sono pignorati per la intera proprietà.

***QUESITO -***

*9)* **accertare** se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
**segnalare, in caso di contratto di locazione,** l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;
**10) indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

Ai quesiti evidenziati sub 9 e sub 10 abbiamo risposto nella descrizione dei lotti identificati con i numeri 1, 2 e 3.

Si riporta il contratto di locazione commerciale del ristorante e delle camere di cui al lotto 2, contratto con atto registrato ad Orbetello il 9/7/2015 al n° 1038 serie 3T, antecedente alla data di trascrizione del pignoramento.

COPIA - COPIA DELL'ATTO REGISTRATO A ORBETELLO IL 09.07.2015 AL N. 1038 SERIE 3T -

# CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata, redatta in quadruplice copia e per ogni effetto di legge tra

[redacted]dazione con sede in Sorano via del G[redacted] persona del suo legale rappresentante pro tempore [redacted]o a Cagliari il 21.03.46[redacted], di seguito **locatore**

E

[redacted]

la Ditta individ[redacted] sede[redacted], P. IVA [redacted]ersona del legale rappresentante pro tempore S[redacted] (nato a _Sorano_____ il 20/02/1966 e domiciliato presso la sede di Sorano), di seguito **conduttrice**

## PREMESSO CHE

[redacted]uidazione, ha conferito mandato per la vendita dell'intero complesso immobiliare alla [redacted]

– Il mandato a vendere ha scadenza il 31/12/2015;

– La ditta conduttrice prende atto della situazione di diritto sopra richiamata;

– il locatore è proprietario dell'immobile sito a Sorano in Via del Borgo n. 44 della superficie complessiva di commerciali mq 120 circa oltre giardino pertinenziale;

– la conduttrice intende prendere in locazione il sopra menzionato immobile per esercitarvi attività di ristorazione;

– all'atto della consegna il locatore attesta che l'immobile rispetta i requisiti edilizi ed urbanistici di cui all'articolo 1578 codice civile ed ha classificazione energetica "G.";

**le parti convengono quanto segue:**

**1) Premessa**

La premessa costituisce parte integrante del presente contratto valida ad ogni effetto di legge.

**2) Oggetto del contratto**

Il locatore cede in locazione alla conduttrice l'immobile di sua proprietà per le finalità di utilizzo commerciale dello stesso (con destinazione di attività di ristorazione). La conduttrice a tale titolo accetta, l'immobile sito a Sorano in Via del Borgo n. 44 della superficie di commerciali mq. 120 circa oltre giardino pertinenziale contraddistinto al NCEU con foglio 120 P386 -387-389 sub3 …..; contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto il locatore si impegna a fissare data di

consegna dei locali in oggetto alla Società conduttrice e dichiara che l'immobile in oggetto rispetta tutte le norme urbanistiche vigenti;

**3) Durata del contratto**

Le parti fissano la consegna dei locali per il giorno 01/07/2015. Il contratto avrà durata di sei anni a partire da questa data. Ai sensi dell'art. 27 della legge 392/1978 alla scadenza naturale il contratto verrà automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni, salvo disdetta espressa da parte della conduttrice con preavviso di almeno dodici mesi comunicato a mezzo lettera raccomandata.

**4) Canone di locazione**

Il canone annuo di locazione è stabilito in Euro 10.800,00 (diecimilaottocento/00) da pagarsi in rate mensili a partire dal mese di giugno 2016 oltre IVA se dovuta, optando comunque le parti ai sensi della legislazione vigente al sistema di fatturazione esnte da IVA..... . La conduttrice si impegna a versare detti canoni presso il domicilio del locatore entro e non oltre i primi dieci giorni di ogni mese. Decorso tale periodo il locatore si riserva di agire in tutela dei propri diritti.

**5) Aggiornamento periodico del canone di locazione**

Ai sensi dell'articolo 32 della legge 392/1978 il canone di locazione dovuto dalla conduttrice sarà automaticamente adeguato annualmente a partire dal luglio 2018 nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente. La comunicazione di adeguamento verrà inviata a mezzo raccomandata a cura del locatore. Le parti convengono che la rivalutazione ISTAT dovuta per legge resti sospesa per anni 3 dalla data di sottoscrizione del contratto e che nell'ipotesi di rinnovo dello stesso il canone venga corrisposto nella misura determinata a seguito della rivalutazione operata negli anni precedenti.

**6) Destinazione dei locali oggetto del contratto**

Sottoscrivendo il presente contratto la conduttrice si impegna a non destinare l'immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti se non dietro esplicito consenso del locatore. La richiesta di cambio di destinazione ed il relativo consenso dovranno essere redatti in forma scritta.

**7) Riparazioni ed interventi di ordinaria manutenzione**

E' onere della conduttrice provvedere ad effettuare ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria amministrazione resasi necessaria per la salvaguardia dell'immobile e per consentirne la piena possibilità di utilizzo. La conduttrice si impegna ad assumersi le relative spese economiche.

**8) Sublocazione dei locali oggetto del contratto**

Ai sensi dell'articolo 36 della legge 392/1978 le parti convengono che non è consentita la sublocazione di uno o più vani facenti parte dell'immobile locato.

**9) Divieto di migliorie e addizioni senza il consenso del locatore**

Le parti danno atto che il conduttore ha effettuato lavori di manutenzione straordinaria dell'immobile, provvedendo alla tinteggiature delle pareti, alla manutenzione degli infissi e della caldaia in uso dell'immobile e, pertanto, convengono che il canone di locazione, così come pattuito, verrà corrisposto a decorrere dalla data del 01/06/2016, restando inteso che fino a quella data la conduttrice corrisponderà euro 500,00 mensili, con l'opzione e modalità previste al precedente art.4. La conduttrice si impegna a non apportare migliorie né ad intraprendere alcun lavoro edilizio idoneo a modificare seppur in parte le condizioni originali dell'immobile locato. Eventuali interventi da intraprendere per necessità o per convenienza devono essere comunicati al locatore con congruo preavviso e a mezzo lettera raccomandata. Essi potranno essere effettuati soltanto con espresso consenso del locatore, il quale, sia in caso di concessione che di diniego, dovrà inviare a sua volta lettera raccomandata in risposta alla parte conduttrice entro trenta giorni dalla ricezione della richiesta.

**10) Recesso del conduttore e clausola risolutiva espressa**

Le parti convengono che la conduttrice si obbliga a non recedere dal contratto per anni 2 dalla sottoscrizione della presente; successivamente a tale data la conduttrice ha facoltà di recesso purché ne dia avviso con lettera raccomandata inviata con un preavviso di almeno 12 mesi. In casi di recesso anticipato per giusta causa si precisa qui come la stessa, ai sensi dell'articolo 27 legge 392/1978, debba essere esplicitamente addotta dalla conduttrice (ad esempio per motivi imprenditoriali). Nel caso si verificasse una delle ipotesi sopra esposte non sarà dovuta dal locatore alcuna indennità di avviamento.

Le parti convengono, richiamando quanto in premessa, che per l'ipotesi che si realizzi la vendita del complesso immobiliare entro la data del 31/12/2015, la conduttrice rilasci l'immobile restituendone il possesso alla locatrice, che si obbliga a corrispondere a titolo di totale ristoro del danno, anche ai sensi di quanto preveduto dalla L. 392/78, la complessiva somma di € 20.000,00 (ventimila/00) con il versamento della quale la conduttrice dichiara di non aver più nulla a pretendere in relazione al contratto di locazione commerciale.

**11) Esonero dalla responsabilità e diritto di accesso ai locali**

La conduttrice dichiara di aver preso visione dei locali e di accettarli nello stato in cui essi si trovano al momento della sottoscrizione del presente contratto. Sottoscrivendo il presente la conduttrice esonera il locatore da qualsiasi responsabilità in merito.

La conduttrice si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire alla locatrice, o suoi incaricati, l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso. Tale verifica può essere fatta in orari convenuti e non può intralciare la regolare attività della conduttrice. La stessa si impegna altresì a concedere l'accesso ai locali da parte di potenziali conduttori e/o acquirenti.

**12) Spese di registrazione del contratto**

Le spese relative al perfezionamento del presente contratto (imposta di bollo, oneri di registrazione, spese relative ad eventuali rinnovi) sono a carico della conduttrice per il primo anno, avendo il locatore pagato per lo stesso anno la TARSU per intero, e successivamente suddivise tra le parti nella misura del 50%.

**13) Modifiche alla clausole contrattuali**

Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta. L'adozione di comportamenti contrari al presente contratto non contestati dall'altra parte saranno qualificati come semplici atti di tolleranza e come tali non idonei ad incidere né a modificare per consuetudine o desuetudine sulle clausole contrattuali redatte per iscritto.

**14) Elezione di domicilio per comunicazioni**

Per le finalità di cui ai punti e per qualsiasi incombenza di legge le parti eleggono domicilio rispettivamente:

– il locatore, in Via Isonzo n. 21/E, Roma;

– la conduttrice presso la sua sede legale sita in Via Via Brigata Partigiana al n. _8 SORANO (GR)

**15) Foro competente**

Ai sensi dell'articolo 447bis codice di procedura civile in caso di controversia sorta tra le parti è competente a conoscere la causa il Tribunale del foro di Roma.

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti punti: 3) Durata del contratto; 5) Aggiornamento del canone di locazione; 7) Riparazioni ed interventi di ordinaria amministrazione; 11) Esonero dalle responsabilità e diritto di accesso ai locali; 12) Spese di registrazione del contratto; 13) Modifiche alle clausole contrattuali; 15) Foro competente.

**LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO**

Luogo, data 01/07/2015

Il Locatore

[redacted]

La conduttrice

[redacted]

***QUESITO -***

**11) determinare** il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.
L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

Nel caso di cui si tratta, dal mandato conferito, si evince che l'aspetto economico da determinare è in genere quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, cioè aprile 2025 si potrebbe verificare.
Il criterio di stima nel caso di libero mercato in questo caso è quello sintetico (detto anche empirico), tenuto conto che la valutazione dell'immobile è supportata da parametri urbanistici certi, forniti dallo strumento urbanistico vigente.
Individuato un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inserirà il bene da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con lo stesso. In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.
Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, lo stato del bene medesimo, la destinazione d'uso prevista dall'attuale strumento urbanistico, il vincolo di destinazione ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.
In particolare, si evidenzia che:
- gli immobili sono stati identificati e descritti nei 3 lotti come sopra individuati;

- per trovare il più attendibile valore di mercato si è al contempo fatto riferimento ai dati in possesso delle agenzie immobiliari della zona e ai dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare, dati che ormai da anni costituiscono la sintesi dei più recenti valori di compravendita di atti ufficiali per oggetti simili;
- che nella stima si tiene conto per ogni immobile dello stato di conservazione, del suo utilizzo, dei vincoli anche quelli derivanti dai contratti di affitto ed occupazione in essere, delle previsioni urbanistiche e in generale della situazione del mercato edilizio per immobili di centri storici che negli ultimi decenni hanno fatto registrare una forte flessione della attrattività turistica

Tutto ciò premesso e calcolato,

Procediamo alla stima dei lotti individuati:

## LOTTO 1-

Immobile ubicato nel centro storico di Sorano in via del Ghetto n° 20 piano terra -1-2-3 censito al *Catasto dei Fabbricati al foglio 120 particelle I sub. 9 -330 sub. 7 -331-332 sub 4 -338 sub. 3 categoria D2 rendita euro 3.459,50.* Immobile ubicato nel centro storico di Sorano in via del Ghetto n° 26 piano terra censito al *Catasto dei Fabbricati al foglio 120 particella 339 sub. 1 categoria B8 classe 4 rendita euro 71,14.* Immobile ubicato nel centro storico di Sorano in via del Ghetto n° 28 piano terra censito al *Catasto dei Fabbricati al foglio 120 particella 332 sub. 1 categoria B8 classe 3 rendita euro 88,30.*

- L'immobile censito al *foglio 120 particelle I sub. 9 -330 sub. 7 -331-332 sub 4 -338 sub. 3 categoria D2* è un albergo situato nel centro storico di Sorano in via del Ghetto con ingresso dal civico n° 20; si sviluppa su tre livelli , piano terra primo secondo e terzo. Al piano terra si trova zona ingresso e locale accettazione con sul retro cantina scavata nel masso tufaceo; a sinistra vano scale per i piani superiori oltre una camera con servizi; alla destra rispetto all'ingresso un altro disimpegno con scale per salire ai piani superiori, un locale wc di servizio ed un locale enoteca; al piano primo si hanno quattro camere con servizi bagno; al piano secondo due camere con bagno mentre al piano terzo una camera con bagno. I pavimenti sono in ceramica monocottura tipo cotto ed in cotto, i bagni sono dotati di rivestimenti ad altezza fino ad un metro a parte le zone docce, le porte e gli infissi esterni in legno massello. La

struttura portante è muraria, le pareti interne rifinite ad intonaco come i solai mentre le facciate esterne in pietra antica di estrazione per lo più tufacea. All'esterno in dotazione locale centrale termica. La copertura in legno a vista in molte zone deteriorata da infiltrazioni di acqua dal tetto al punto da aver causato il crollo a terra del controsoffitto in cartongesso. Sia la copertura esterna in tegole che la struttura di copertura necessitano di interventi di ripristino. L'impianto di riscaldamento presenta radiatori in alluminio nelle varie stanze con impianto di tipo centralizzato alimentato da caldaia non più funzionante né alimentata. L'impianto elettrico appare organizzato con quadro elettrico generale e quadretti ad ogni piano di comando delle singole stanze e camere: si tratta di impianto inutilizzato da tempo per il quale non sono stati rinvenute le dichiarazioni di conformità e quindi per il quale necessita una verifica globale ed un intervento di ristrutturazione. Lo stato di manutenzione è precario nel suo complesso. In altre parole si tratta di immobile in stato di abbandono. Le superficie calpestabili sono calcolate nella maniera seguente: piano terra circa 84 mq; piano primo circa mq 90; piano secondo circa mq 30; piano terzo circa mq. 31 per un totale di superficie calpestabile calcolato in mq. 235 circa. I confini sono : via del Ghetto, particelle foglio 120/ 337; foglio 120/339; foglio 120/384. Stato dei locali e dell'immobile libero ovvero nella disponibilità della società esecutata. Per quanto concerne la verifica urbanistica degli immobili in via del Ghetto utilizzati come struttura ricettiva su tre livelli, censiti al foglio 120 sub 330-331-332-338 confinanti fra loro, si è potuto ravvisare difformità riguardanti la mancata realizzazione di una finestra sulla muratura esterna della camera di sinistra posta al secondo livello e affacciantesi sulla corte interna; verosimilmente trattasi di un mero errore tecnico riportato sia nella pratica edilizia citata che nella planimetria catastale. Tale situazione dovrà essere rimessa in pristino o rettificata con dichiarazione di mero errore grafico da dimostrare con asseverazione o presentata una pratica in sanatoria. Di ciò si terrà conto nella valutazione del cespite.

- L'immobile censito al *foglio 120 particella 332 sub 1 categoria B8* costituisce un prolungamento del locale reception dell'albergo al piano terra che si prolunga come locali interrati scavati nel masso tufaceo ed utilizzati come magazzini e cantina; i confini sono : via del Ghetto, particelle foglio 120/ 337; foglio 120/339.
- L'immobile censito al *foglio 120 particella 339 sub 1 categoria B8* costituisce un locale con accesso dalla via del Ghetto al civico 26 contiguo all'albergo e corrisponde a locali interrati a

sviluppo lineare scavati nel masso tufaceo ed utilizzati come magazzini e cantina; i confini sono : via del Ghetto, particelle foglio 120/ 337; foglio 120/338.

Di tutto ciò si terrà conto nella valutazione del cespite.

[redacted]) per la piena proprietà sul bene immobile.

**PREZZO BASE DEL LOTTO 1 : €. 165.000,00**

## LOTTO 2-

Immobili ubicati nel centro storico di Sorano in via del Borgo n° 14 piano terra e primo censiti al *Catasto dei Fabbricati al foglio 120 particelle 386 sub. 3 -387 sub. 3 -389 categoria D2 rendita euro 1.889,25.* Oltre immobile in via del Borgo n° 14 piano terra censito al *Catasto dei Fabbricati al foglio 120 particella 390 categoria B8 classe 4 rendita euro 18,03.* Oltre terreno censito al *Catasto Terreni al foglio 120 particella 384 qualità pascolo classe 3 superficie 290 mq. rendita euro 0,09.*

- Per gli immobili di cui *al foglio 120 particelle 386 sub. 3 -387 sub. 3 -389 categoria D2 e al foglio 120 particella 390 categoria B8 classe 4* si tratta di una struttura ricettiva situata nel centro storico di Sorano in via del Borgo n° 14; di fatto utilizzata al piano terreno come locale ristorante composto da locale ingresso e ricevimento, due locali sale ristorante e la cucina con servizi oltre servizi igienici esterni e terrazza coperta. Dai vari ambienti si aprono locali e passaggi interrati ricavati nel masso tufaceo. Al piano primo con accesso distinto dalla medesima via del Borgo si trovano due camere con bagno, una sala identificata come sala di attesa avente accesso da scalette a cielo aperto da terrazza scoperta e vano tecnico: attualmente le due camere sono utilizzate come dispensa a servizio del ristorante mentre la sala di attesa in pieno disuso. I pavimenti sono in ceramica monocottura tipo cotto ed in cotto, i bagni sono dotati di rivestimenti ad altezza fino ad un metro a parte le zone docce, le porte e gli infissi esterni in legno massello. La struttura portante è muraria, le pareti interne rifinite ad intonaco come i solai mentre le facciate esterne in pietra antica di estrazione per lo più tufacea. Vi sono segni di umidità ed infiltrazioni a soffitto per le camere mentre in buon stato di conservazione si presentano gli ambienti ed i locali del ristorante. L'impianto di riscaldamento presenta radiatori in alluminio nelle varie stanze al piano primo con impianto di tipo centralizzato alimentato da caldaia non più funzionante né alimentata. L'impianto elettrico appare

organizzato con quadro elettrico generale e quadretti ad ogni piano di comando delle singole stanze e camere: si tratta di impianto inutilizzato da tempo per il quale non sono stati rinvenute le dichiarazioni di conformità e quindi per il quale necessita una verifica globale ed un intervento di ristrutturazione. Per i locali ristorante il riscaldamento è realizzato con split aria/aria e l'impianto elettrico è in buone condizioni e stato di conservazione. Non rinvenuta la dichiarazione di conformità impianti. Le superficie calpestabili sono calcolate nella maniera seguente: piano terra circa 80 mq; piano primo circa mq 54; per un totale di superficie calpestabile calcolato in mq. 134 circa. I confini sono : via del Borgo, particelle foglio 120/ 390; foglio 120/395. Stato dei locali e dell'immobile non libero ovvero non nella disponibilità della società esecutata gravato da contratto di locazione per uso commerciale con atto registrato ad Orbetello il 9/7/2015 al n° 1038 serie 3T. Per quanto concerne la verifica urbanistica degli immobili in via del Borgo utilizzati come ristorante con soprastanti camere e sala di attesa, censiti al foglio 120 sub 387 e confinanti, si è potuto ravvisare difformità riguardanti la realizzazione di una tettoia nel cortile interno piano terra per la quale non sono state rinvenute pratiche edilizie oltre esistenza di un piccolo locale tecnico al piano primo sopra la zona di ingresso al ristorante, locale non rinvenuto nella unica pratica trovata dal Comune rispetto alla quale risulta realizzata ad oggi una apertura nel locale sala di attesa verso i nuovi bagni apertura finestrata che non risulta nella pratica edilizia. Tale situazione dovrà essere rimessa in pristino o presentata una pratica in sanatoria. Inoltre dovrà essere adeguato il catasto alle variazioni urbanistiche intervenute.

- Per l'immobile censito al *Catasto Terreni al foglio 120 particella 384* si tratta di fatto di una particella confinante le particelle 386 e 387 e 389 del medesimo foglio e della struttura ricettiva situata nel centro storico di Sorano in via del Borgo n° 14; tale particella di fatto è in parte cortile pavimentato a servizio del locale ristorante della medesima struttura ricettiva con insistente la tettoia per la quale non si sono rinvenuti titoli edilizi giustificativi , in parte occupato dai locali servizi igienici sopra descritti e in parte infine da terreno scosceso che non ha vocazione ad una sua agevole utilizzazione agricola. Il certificato di destinazione urbanistica richiesto recita infatti: << *Foglio 120 part. 384 = Ai sensi del P.O. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 03 del 21/03/2019, prorogato con Deliberazione del C.C. n. 3 del 15/03/2024 ai sensi dell'art. 95 della L.R.T. 65/2014, parte area a prevalente funzione agricola – di cui all'Art. 4.3.1 punto 1.3, parte Tessuti Residenziali di vecchio impianto – TRv (art. 4.7.1), parte*

*aree per il verde (private – VP), vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004 –Art. 136, 1° comma (ex legge 1497/39), Zona dell'abitato di Sorano, acquifero strategico (art. 3.1.2, punto 2), parte pertinenza paesaggistica del centro storico e del nucleo rurale (art. 3.1.9), parte boscata, vincolata ai sensi del D.Lgs 42/2004 art. 142 primo comma lettera g, parte vincolo di cui al D.Lgs 42/2004 art. 142 primo comma lettera c; >>*

Di ciò si terrà conto nella valutazione del cespite.

**PREZZO BASE DEL LOTTO 2: €. 95.000,00**

[redacted] per la piena proprietà sul bene immobile.

## LOTTO 3-

Immobili ubicati al di fuori del centro storico di Sorano lungo la strada provinciale Pitigliano-Santa Fiora censiti :

- Immobili censiti al *Catasto fabbricati al foglio 120 particelle 642 e 643 categoria F2 via di Montorio senza numero civico piano terra e senza rendita euro 1.889,25.* Si tratta infatti di due unità collabenti laddove il termine identifica immobili in stato di degrado o fatiscenti, incapaci di produrre reddito. I due immobili diruti sono all'interno della unità immobiliare censita al *Catasto Terreni al foglio 120 particella 649 qualità bosco ceduo classe 3 superficie 6701 mq. reddito dominicale euro 2,42, reddito agrario euro 2,08.*
- immobile censito al *Catasto Terreni al foglio 120 particella 225 qualità bosco ceduo classe 3 superficie 3130 mq. reddito dominicale euro 1,13, reddito agrario euro 0,97.*
- I due terreni sono terreni agricoli a prevalente funzione agricola come prevede la LRT 65/2014, sono a bosco ceduo, non facilmente accessibili e con terreno scosceso. Confinano con via di Montorio ovvero S.P. Pitigliano -Santa Fiora e particelle del foglio 120 numero 223-219-220-221-222. Il certificato di destinazione urbanistica richiesto recita infatti: << *Foglio 120 part. 225 - 649 = Ai sensi del P.O. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 03 del 21/03/2019, prorogato con Deliberazione del C.C. n. 3 del 15/03/2024 ai sensi dell'art. 95 della L.R.T. 65/2014, Area a prevalente funzione agricola – di cui all'Art. 4.3.1 punto 1.3, vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004 –Art. 136, 1° comma (ex legge 1497/39), Zona dell'abitato di Sorano, acquifero strategico (art. 3.1.2, punto 2), pertinenza paesaggistica del centro storico e del nucleo rurale (art. 3.1.9), boscate, vincolate ai sensi del D.Lgs 42/2004 art. 142 primo comma lettera g, vincolo di cui al D.Lgs 42/2004 art. 142 primo comma lettera c, parte fasce di rispetto stradale –*

*D.Lgs 285/1992 (art. 3.3.2, punto 5), vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267 e s.m.i.;>>*

Di ciò si terrà conto nella valutazione del cespite.

[redacted]per la piena proprietà sul bene immobile.

**PREZZO BASE DEL LOTTO: €. 5.700,00**

*****

*Grosseto, li 28 aprile 2025*

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**
**Ing. Enrico Romualdi**

Alla presente relazione si allegano:

- ALLEGATO N.1 Documentazione catastale –( interno perizia)
- ALLEGATO N.2 Documentazione Edilizia –Urbanistica-
- ALLEGATO N.3 Relazione sugli impianti- APE
- ALLEGATO N.4 Documentazione fotografica