

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 135/2017

PROMOSSA DA
XXXXXXXXXX

P.IVA XXXXXXXXXXXX

CONTRO
XXXXXXXXXX

C.F. XXXXXXXXXXXX

RIUNITA con

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 27/2018

PROMOSSA DA
XXXXXXXXXX

P.IVA XXXXXXXXXXXX

CONTRO
XXXXXXXXXX

C.F. XXXXXXXXXXXX

GIUDICE delle ESECUZIONI: Dott.ssa Claudia Frosini
Custode Giudiziario: Dott. Mario Veninata
C.T.U. : Pianificatore Territoriale Roberto Picchianti

RELAZIONE PERITALE
relativa alla stima di beni immobili

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto **Pianificatore Territoriale Roberto Picchianti**, libero professionista con Studio in Grosseto, Via Repubblica di San Marino, 14 iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Grosseto al n. 502, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

In data 11/06/2018 lo scrivente compariva davanti all'Ill.mo Giudice Dott.ssa Claudia Frosini 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° Quesito: *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti e inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*

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

3° Quesito: *accerti le 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 in pignoramento, pur non*

corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

5° Quesito: ***indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

6° Quesito: ***indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47;*

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

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

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

alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

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

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

In data 16/05/2018, il G.E. disponeva la riunione della Esecuzione Immobiliare n. **135/2017** con l' Esecuzione Immobiliare n. **27/2018**.

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 25/06/2018, per poi proseguire in date successive, ed in data 29/11/2018 è stato effettuato il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima congiuntamente al CUSTODE nominato per la procedura, Dott. Mario Veninata che, contestualmente redigeva, alla presenza del Sig. **XXXXXXXXXX** verbale di accesso ed immissione in possesso dei beni oggetto di causa. Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono state completate in date successive.

PREMESSA

La presente relazione di stima è la riunione di numero due Esecuzioni Immobiliari così come di seguito riportato:

- Esecuzione Immobiliare n. 135/2017 promossa dalla XXXXXXXXXXXX
- Esecuzione Immobiliare n. 27/2018 promossa dalla XXXXXXXXXXXX

I beni immobili oggetto delle Esecuzioni n. 135/2017 e 27/2018 sono costituiti da:

- n. 2 Aree Urbane in Loc. Puntone, Strada Provinciale Puntone - Via scarlinese snc, presso Residence "Ombra Verde" – Comune di Scarlino (GR)
- n. 3 Fabbricati con destinazione Albergo in Loc. Puntone, Strada Provinciale Puntone - Via scarlinese snc, presso Residence "Ombra Verde" – Comune di Scarlino (GR)
- n. 11 Terreni in Loc. Puntone – Comune di Scarlino (GR)

I suddetti immobili, siti nel Comune di Scarlino sono rappresentati al N.C.E.U. come segue:

Aree urbane

- Foglio 55, particella 322, sub 2, cat. Area Urbana, consistenza 570 mq;

Intestato a:

XXXXXXXXXX, nato in XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 bene personale;

- Foglio 55, particella 320, sub 4, cat. Area Urbana, consistenza 602 mq;

Intestata a:

XXXXXXXXXX, nato in XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di comunione di beni;

XXXXXXXXXX, nata in XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di comunione di beni;

XXXXXXXXXX, nata in XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/3;

Fabbricati

- Foglio 55, particella 339, sub 1 (graffata a sub. 2), cat. D/2, piano terra e primo, rendita € 6.402,00;
- Foglio 55, particella 341, sub 1 (graffata a sub. 2), cat. D/2, piano terra e primo, rendita € 20.767,17;

Intestati a:

XXXXXXXXXX nato in XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di comunione di beni;

XXXXXXXXXX, nata in XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di comunione di beni;

XXXXXXXXXX, nata in XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/3;

- Foglio 55, particella 325, sub 1 (graffata a sub. 2), cat. D/2, piano terra, primo e secondo, rendita € 5.230,00;

Intestato a:

XXXXXXXXXX, nato in XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Terreni

- Foglio 55, particella 27, PASCOLO CESPUGLIATO, cl. 2, superficie 03are 80ca, reddito Domenicale € 0,08, reddito Agrario € 0,08;
- Foglio 6, particella 115, SEMINATIVO, cl. 3, superficie 00are 92ca, reddito Domenicale € 0,21, reddito Agrario € 0,26;
- Foglio 6, particella 117, SEMINATIVO, cl. 3, superficie 12are 45ca, reddito Domenicale € 2,89, reddito Agrario € 3,54;

Intestati a:

XXXXXXXXXX, nato in XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

- Foglio 40, particella 154, SEMINATIVO, cl. 1, superficie 04are 22ca, reddito Domenicale € 2,94, reddito Agrario € 2,62;

- Foglio 40, particella 156, SEMINATIVO, cl. 1, superficie 02are 04ca, reddito Domenicale € 1,42, reddito Agrario € 1,26;
- Foglio 40, particella 158, SEMINATIVO, cl. 1, superficie 03are 28ca, reddito Domenicale € 2,29, reddito Agrario € 2,03;
- Foglio 42, particella 253, SEMINATIVO, cl. 1, superficie 1ha 08are 35ca, reddito Domenicale € 75,54, reddito Agrario € 67,15;
- Foglio 42, particella 254, SEMINATIVO, cl. 1, superficie 73are 25ca, reddito Domenicale € 51,07, reddito Agrario € 45,40;

Intestati a:

XXXXXXXXXX, nata in XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

- Foglio 55, particella 151, SEMINATIVO, cl. 2, superficie 01are 45ca, reddito Domenicale € 0,64, reddito Agrario € 0,64;

Intestato a:

XXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

- Foglio 40, particella 151, SEMINATIVO, cl. 1, superficie 1ha 02are 78ca, reddito Domenicale € 71,66, reddito Agrario € 63,70;
- Foglio 40, particella 218, SEMINATIVO, cl. 1, superficie 78are 16ca, reddito Domenicale € 54,49, reddito Agrario € 48,44;

Intestati a:

XXXXXXXXXX, nato in XXXXXXXXXX il 08/07/1972, c.f. XXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Le procedure esecutive n. 135/2017 e 27/2018 sono promosse da:

- XXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXX, Via XXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXX;

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.

N.B. - Le unità immobiliari censite al foglio 55, part. 151; foglio 40, part. 151; foglio 40, part. 218 sono state escluse dalla presente procedura in quanto alla data della notifica del provvedimento risultavano di proprietà di altro soggetto. Vedasi quanto riferito nell'istanza presentata dal sottoscritto CTU al G.E. in data 21/02/2019 e le relative disposizioni dello stesso G.E. pervenute in data 03/04/2019.

1. QUESITO N.1

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

1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa. E' stato verificato che nella suddetta documentazione in atti non erano presenti le visure e le planimetrie catastali degli immobili; il sottoscritto ha provveduto ad acquisirne copia presso gli uffici competenti e saranno allegate alla presente memoria.

1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Effettuata opportuna indagine di aggiornamento presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto, relativamente alla proprietà delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, risulta quanto segue:

Oggetto: pignoramento immobili di cui all'Atto Giudiziario del 30.05.2017 notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto, trascritto in data 08.06.2017 al n. 7242 del Reg. Gen. E n. 5397 del Reg. Part., a favore della Società **XXXXXXXXXX**. con sede in **XXXXXXXXXX** Via **XXXXXXXXXX**, c.f. **XXXXXXXXXX**

Oggetto: pignoramento immobili di cui all'Atto Giudiziario del 22.01.2018 notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto, trascritto in data 27.02.2018 al n. 2863 del Reg. Gen. E n. 2126 del Reg. Part., a favore della Società **XXXXXXXXXX**. con sede in **XXXXXXXXXX** Via **XXXXXXXXXX**, c.f. **XXXXXXXXXX**

I suddetti pignoramenti sono gravanti sui seguenti immobili:

- Area Urbana in Loc. Puntone, Strada Provinciale Puntone - Via scarlinese snc, presso Residence "Ombra Verde" – Comune di Scarlino (GR) censita al N.C.E.U. del Comune di Scarlino al Foglio 55, particella 320, sub. 4
- Fabbricato con destinazione Albergo in Loc. Puntone, Strada Provinciale Puntone - Via scarlinese snc, presso Residence "Ombra Verde" – Comune di Scarlino (GR) censita al N.C.E.U. del Comune di Scarlino al Foglio 55, particella 339, sub. 1, e sub. 2 (graffata)
- Fabbricato con destinazione Albergo in Loc. Puntone, Strada Provinciale Puntone - Via scarlinese snc, presso Residence "Ombra Verde" – Comune di Scarlino (GR) censita al N.C.E.U. del Comune di Scarlino al Foglio 55, particella 341, sub. 1, e sub. 2 (graffata)

per entrambi i pignoramenti

- Area Urbana in Loc. Puntone, Strada Provinciale Puntone - Via scarlinese snc, presso Residence "Ombra Verde" – Comune di Scarlino (GR) censita al N.C.E.U. del Comune di Scarlino al Foglio 55, particella 322, sub 2
- Fabbricato con destinazione Albergo in Loc. Puntone, Strada Provinciale Puntone - Via scarlinese snc, presso Residence "Ombra Verde" – Comune di Scarlino (GR) censita al N.C.E.U. del Comune di Scarlino al Foglio 55, particella 325, sub 1 (graffata a sub. 2)
- Terreno in Loc. Puntone – Comune di Scarlino (GR) censita al N.C.E.U. del Comune di Scarlino al Foglio 55, particella 27

- Terreno in Loc. Puntone – Comune di Scarlino (GR) censita al N.C.E.U. del Comune di Scarlino al Foglio 6, particella 115
- Terreno in Loc. Puntone – Comune di Scarlino (GR) censita al N.C.E.U. del Comune di Scarlino al Foglio 6, particella 117
- Terreno in Loc. Puntone – Comune di Scarlino (GR) censita al N.C.E.U. del Comune di Scarlino al Foglio 40, particella 154
- Terreno in Loc. Puntone – Comune di Scarlino (GR) censita al N.C.E.U. del Comune di Scarlino al Foglio 40, particella 156
- Terreno in Loc. Puntone – Comune di Scarlino (GR) censita al N.C.E.U. del Comune di Scarlino al Foglio 40, particella 158
- Terreno in Loc. Puntone – Comune di Scarlino (GR) censita al N.C.E.U. del Comune di Scarlino al Foglio 42, particella 253
- Terreno in Loc. Puntone – Comune di Scarlino (GR) censita al N.C.E.U. del Comune di Scarlino al Foglio 42, particella 254
- Terreno in Loc. Puntone – Comune di Scarlino (GR) censita al N.C.E.U. del Comune di Scarlino al Foglio 55, particella 151
- Terreno in Loc. Puntone – Comune di Scarlino (GR) censita al N.C.E.U. del Comune di Scarlino al Foglio 40, particella 151
- Terreno in Loc. Puntone – Comune di Scarlino (GR) censita al N.C.E.U. del Comune di Scarlino al Foglio 40, particella 218

per il solo pignoramento di cui alla Nota del 27.02.2018 al n. 2863 del Reg. Gen. E n. 2126 del Reg. Part. (Procedura n. 27/2018)

N.B. - Le unità immobiliari censite al foglio 55, part. 151; foglio 40, part. 151; foglio 40, part. 218 sono state escluse dalla presente procedura in quanto alla data della notifica del provvedimento risultavano di proprietà di altro soggetto. Vedasi quanto riferito nell'istanza presentata dal sottoscritto CTU al G.E. in data 21/02/2019 e le relative disposizioni dello stesso G.E. pervenute in data 03/04/2019.

1.2.1 ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE GRAVANTI SULL'IMMOBILE

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo** iscritta presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17/03/2009 al Reg. Part. n. 665 e Reg. Gen. n. 3960, atto Pubblico Ufficiale GRAZIOSI SERGIO al Repertorio n. 33933/15368 del 12/03/2009 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CASTAGNETO CARDUCCI – SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Castagneto Carducci (LI), c.f. 00149160491, contro i sig.ri **XXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXX**, come sopra generalizzati, e **XXXXXXXXXX**, nata a **XXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXX** comproprietari per la quota di 1/3 ciascuno.

Debitore non datore di Ipoteca: **XXXXXXXXXX** con sede in **XXXXXXXXXX**, c.f. **XXXXXXXXXX**

Per il solo immobile censito al Foglio 55, part. 341, sub. 1

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo** iscritta presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09/07/2009 al Reg. Part. n. 1964 e Reg. Gen. n. 10088, atto Pubblico Ufficiale GRAZIOSI SERGIO al Repertorio n. 34408/15706 del 03/07/2009;

- Iscrizione n. 2171 del 24/07/2009

- Annotazione n. 67 del 22/01/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

Per i soli immobili censiti al Foglio 6, part. 115 e al Foglio 6, part. 117

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo** iscritta presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/07/2009 al Reg. Part. n. 2171 e Reg. Gen. n. 11028, atto Pubblico Ufficiale GRAZIOSI SERGIO al Repertorio n. 34408/15706 del 03/07/2009;

- Annotazione n. 68 del 22/01/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

Per i soli immobili censiti al Foglio 6, part. 115 e al Foglio 6, part. 117

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo** iscritta presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio, Servizio di Pubblicità

Immobiliare in data 15/12/2009 al Reg. Part. n. 3751 e Reg. Gen. n. 18232, atto Pubblico Ufficiale GRAZIOSI SERGIO al Repertorio n. 34912/16050 del 10/12/2009;

- Comunicazione n. 1313 del 24/10/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23/09/2013

- Cancellazione totale eseguita in data 25/10/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40bis D.Lgs 385/1993)

Per il solo immobile censito al Foglio 55, part. 339,sub.1

- **Ipoteca Legale** ai sensi art. 77 dpr 602/73 modificato da D.Lgs 46/99 e dal D.Lgs 193/01 iscritta presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/04/2010 al Reg. Part. n. 1164 e Reg. Gen. n. 5109, atto Pubblico Ufficiale EQUITALIA GERIT S.P.A. al Repertorio n. 110860/51 del 02/04/2010;

Per il solo immobile censito al Foglio 55, part. 325,sub.1

- **Ipoteca Giudiziale** iscritta presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 01/06/2010 al Reg. Part. n. 1801 e Reg. Gen. n. 8446, atto Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIENA SEZ. DISTACCATA DI POGGIBONSI. al Repertorio n. 207 del 20/11/2009;

Per il solo immobile censito al Foglio 55, part. 325,sub.1

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo** iscritta presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14/03/2013 al Reg. Part. n. 316 e Reg. Gen. n. 3199, atto Pubblico Ufficiale GRAZIOSI SERGIO al Repertorio n. 39165/18932 del 13/03/2013;

- Annotazione n. 69 del 22/01/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

Per i soli immobili censiti al Foglio 6, part. 115 e al Foglio 6, part. 117

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** iscritta presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/01/2016 al Reg. Part. n. 10 e Reg. Gen. n. 177, atto Pubblico

Ufficiale ABBATE FILIPPO al Repertorio n. 3122/2268 del 08/01/2016 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CASTAGNETO CARDUCCI – SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Castagneto Carducci (LI), c.f. 00149160491, contro i sig.ri **XXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXX**, come sopra generalizzati, comproprietari per la quota di 1/3 ciascuno.

Per il solo immobile censito al Foglio 55, part. 339,sub.1

1.2.2 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/02/2015 al Reg. Part. n. 1624 e Reg. Gen. n. 2051, atto dell'UFFICIALE GIUDIZIARIO del Tribunale di Grosseto al Repertorio n. 272 del 03/02/2015, gravava sulle unità immobiliari censite al **Foglio 6, part. 115; Foglio 6, part. 117, Foglio 55, part. 27; Foglio 55, part. 322, sub. 2; Foglio 55, part. 325, sub. 1**

- Annotazione n. 1458 del 14/12/2015 (CANCELLAZIONE)

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/05/2016 al Reg. Part. n. 4195 e Reg. Gen. n. 5817, atto dell'UFFICIALE GIUDIZIARIO del Tribunale di Grosseto al Repertorio n. 881 del 16/04/2016, a favore di **XXXXXXXXXX** con sede in **XXXXXXXXXX**, c.f. **XXXXXXXXXX**, contro **XXXXXXXXXX**, nato in **XXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXX**, c.f. **XXXXXXXXXX**, grava **per i solo immobile censiti al Foglio 55, part. 325, sub.1** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/06/2017 al Reg. Part. n. 5397 e Reg. Gen. n. 7242, atto dell'UFFICIALE GIUDIZIARIO del Tribunale di Grosseto al Repertorio n. 1430 del 30/05/2017, a favore di Soc. **XXXXXXXXXX** con sede in **XXXXXXXXXX**, c.f. **XXXXXXXXXX**, contro **XXXXXXXXXX**, nato in **XXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXX**, c.f. **XXXXXXXXXX**, e

XXXXXXXXXX, nata in XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, grava per i soli immobili censiti al Foglio 55, part. 320, sub.4; Foglio 55, part. 341, sub. 1; Foglio 55, part. 339, sub. 1 per il diritto di proprietà di quota parte di 1/3 in regime di comunione di beni;

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27/02/2018 al Reg. Part. n. 2126 e Reg. Gen. n. 2863, atto dell'UFFICIALE GIUDIZIARIO del Tribunale di Grosseto al Repertorio n. 59 del 22/01/2018, a favore di Soc. XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXX, nato in XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX, grava le relative unità per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e XXXXXXXXXXXX, nata in XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, grava le relative unità per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 ed, esclusivamente per le unità censiti al Foglio 55, part. 320, sub.4; Foglio 55, part. 341, sub. 1; Foglio 55, part. 339, sub. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3

Per tutti gli immobili.

N.B. - Le unità immobiliari censite al foglio 55, part. 151; foglio 40, part. 151; foglio 40, part. 218 sono state escluse dalla presente procedura in quanto alla data della notifica del provvedimento risultavano di proprietà di altro soggetto. Vedasi quanto riferito nell'istanza presentata dal sottoscritto CTU al G.E. in data 21/02/2019 e le relative disposizioni dello stesso G.E. pervenute in data 03/04/2019.

N.B. - L'unità immobiliare censita al **foglio 55, part. 325, sub. 1** è gravata da ulteriore verbale di pignoramento (identificativo - Reg. Part. n. 4195 e Reg. Gen. n. 5817 del 12/05/2016) non facente parte questa procedura. In data 03/08/2018 è stata richiesta la riunione della procedura 135/2017 con la procedura 114/2016. Il G.E. ha ritenuto di non procedere a tale riunione.

Il G.E. rinvia all'udienza del 22/01/2020 la valutazione di una riunione con la procedura 114/2016 secondo quanto richiesto e disposto all'udienza del 03/04/2019.

1.3 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Così come verificato alla data del 08/01/2019 presso gli Enti competenti, gli immobili in oggetto sono pervenuti:

Storico ventennale

Area Urbana - Foglio 55, particella 320, sub. 4

Fabbricato con destinazione Albergo - Foglio 55, particella 339, sub. 1, e sub. 2 (graffata)

Fabbricato con destinazione Albergo - Foglio 55, particella 341, sub. 1, e sub. 2 (graffata)

L'Area Urbana censita al Foglio 55, particella 320, sub. 4 del Comune di Scarlino (GR) deriva dal sub. 2 (Area Urbana) in seguito a DIVISIONE del 10/03/2011, prot. n. GR0051661. Il sub. 2 deriva dal sub. 1 (Area Urbana) in seguito a DIVISIONE del 02/10/2008, prot. n. GR0227386. Il sub. 1 deriva dalle part. 320 e 321 in seguito a FRAZIONAMENTO del 31/05/2006, prot. n. GR0558573. Le part. 320 e 321 derivano dalle part. 241 sub. 3 in seguito a DIVISIONE del 24/03/2006, prot. n. GR0033759. La part. 241 sub. 3 deriva dalle part. 241 sub. 1 e sub. 2 in seguito a DEMOLIZIONE TOTALE E FUSIONE del 17/03/2006, prot. n. GR0030646. Le part. 241 sub. 1 e sub. 2 derivano, rispettivamente, dalle part. 2 sub. 1 e 2 in seguito a ALLINEAMENTO MAPPA del 16/12/2002, prot. n. 192765 e del 24/12/2002, prot. n. 196061. Le part. 2 sub. 1 e 2 derivano dalle part. 86 e part. 87 sub. 1, 2, 5 e 6 in seguito a DIVISIONE AMPLIAMENTO del 24/07/1997. Le part. 86 e part. 87 sub. 1, 2, 5 risultano così censite sin dall'Impianto Meccanografico del 01/01/1989. La part. 87 sub. 6 deriva dalle part. 87 sub. 3 e 4 in seguito a VARIAZIONE PER FUSIONE del 20/08/1992; i sub. 3 e 4 risultano così censite sin dall'Impianto Meccanografico del 01/01/1989. Le part. 86 e part. 87 derivano dalle part. 2 così censite sin dall'Impianto Meccanografico del 28/11/1975.

Il fabbricato con destinazione Albergo - Foglio 55, particella 339, sub. 1, e sub. 2 (graffata) trae origine dalla COSTITUZIONE del 18/05/2009 prot. n. GR0066688. La part. 339 deriva dalla part. 320 (Ente Urbano) per Tipo Mappale del 13/01/2009. La part. 320 deriva dalla part. 241 (Ente Urbano) per Tipo Mappale del 22/03/2006. La part. 241 deriva dalla part. 86 (Ente Urbano) per VARIAZIONE D'UFFICIO del 10/12/2002. La part. 86 deriva dalla part. 2 per VARIAZIONE

D'UFFICIO del 24/05/1988. La part. 2 è così censita sin dall'Impianto Meccanografico del 28/11/1975.

Il fabbricato con destinazione Albergo - Foglio 55, particella 341, sub. 1, e sub. 2 (graffata) trae origine dalla VARIAZIONE DI UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA del 23/02/2009 prot. n. GR0024069 deriva dalla part. 208. La part. 208 in seguito a ALLINEAMENTO MAPPA del 24/12/2002, prot. n. 196069, deriva dalla part. 86, così censita sin dall'Impianto Meccanografico del 01/01/1989. La part. 86 deriva dalla part. 2 per VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/05/1988. La part. 2 è così censita sin dall'Impianto Meccanografico del 28/11/1975.

I suddetti immobili sono pervenuti ai Sig.ri **XXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXX**, come sopra generalizzati, coniugi in regime di comunione di beni, unitamente alla Sig.ra **XXXXXXXXXX**, nata a **XXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXX** comproprietari per la quota di 1/3 ciascuno, con Atto di Compravendita ai rogiti del notaio Sergio Graziosi di Follonica in data 07/09/2006 al Rep. n. 29799 Racc. n. 12588, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 13/09/2006 al Reg. Part. n. 10074 e al Reg. Gen. n. 15802, dal sig. **XXXXXXXXXX**, nato a **XXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXX**, che vendeva la piena proprietà dell'Ente Urbano sito nel Comune di Scarlino censito al Foglio 55, part. 320, sub. 1 e del terreno censito al Foglio 55, part.2.

N.B. Alla sig. **XXXXXXXXXX**, i relativi diritti di 1/3 della proprietà sono pervenuti per essere stata chiamata all'eredità in morte di **XXXXXXXXXX**, deceduta in data 28/03/2013, con Denuncia di Successione presentata in data 14/05/2015 al n. 759.

Al sig. **XXXXXXXXXX**, i relativi diritti di piena proprietà sugli originali immobili, censiti al Foglio 55, part. 2, sono pervenuti con Atto di Compravendita ai rogiti del notaio Antonio Savona di Massa Marittima in data 24/02/1984 al Rep. n. 86710, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 23/03/1984 al Reg. Part. n. 2734 e al Reg. Gen. n. 3525, dal sig. **XXXXXXXXXX**, nato a **XXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXX**, che vendeva la piena proprietà.

TRASCRIZIONI NON PREGIUDIZIEVOLI

- **Atto tra vivi – Convenzione edilizia** a rogito Notaio Cataldo Dinolfo al Repertorio n. 125905/17424 del 15/04/2011, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/04/2011 al Reg. Part. n. 3650 e Reg. Gen. 5341

Per i soli immobili censiti al Foglio 55, part. 320, sub. 4; Foglio 55, part. 339, sub. 1; Foglio 55, part. 341, sub. 1; Foglio 55, part. 325, sub. 1; Foglio 55, part. 322, sub. 2

- **Atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a titolo gratuito** a rogito Notaio Cataldo Dinolfo al Repertorio n. 125937/17445 del 02/05/2011, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13/05/2011 al Reg. Part. n. 4292 e Reg. Gen. 6310

- Servente

Per il solo immobile censito al Foglio 55, part. 320, sub. 4

- **Atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a titolo gratuito** a rogito Notaio Cataldo Dinolfo al Repertorio n. 125937/17445 del 02/05/2011, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13/05/2011 al Reg. Part. n. 4293 e Reg. Gen. 6311

- Dominante

Per il solo immobile censito al Foglio 55, part. 320, sub. 4

- **Atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a titolo gratuito** a rogito Notaio Cataldo Dinolfo al Repertorio n. 125937/17445 del 02/05/2011, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13/05/2011 al Reg. Part. n. 4296 e Reg. Gen. 6314

- Dominante

Per il solo immobile censito al Foglio 55, part. 320, sub. 4

- **Atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a titolo gratuito** a rogito Notaio Cataldo Dinolfo al Repertorio n. 125937/17445 del 02/05/2011, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio

Provinciale di Grosseto – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13/05/2011 al Reg. Part. n. 4297 e Reg. Gen. 6315

- Dominante

Per il solo immobile censito al Foglio 55, part. 320, sub. 4

- **Atto per causa morte – Certificato di denunciata successione** atto di Pubblico Ufficiale al Repertorio n. 759/9990 del 14/05/2015, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27/05/2015 al Reg. Part. n. 4596 e Reg. Gen. 5927

Per i soli immobili censiti al Foglio 55, part. 339, sub. 1; Foglio 55, part. 341, sub. 1; Foglio 40, part. 154; Foglio 40, part. 156; Foglio 40, part. 158

Area Urbana - Foglio 55, particella 322, sub 2

L'Area Urbana censita al Foglio 55, particella 322, sub 2 del Comune di Scarlino (GR) deriva dalla part. 322 (Area Urbana) in seguito a DIVISIONE del 08/03/2011, prot. n. GR0048672. La part. 322 deriva dalla part. 241 sub. 3 (Area Urbana) in seguito a DIVISIONE del 24/03/2006, prot. n. GR0033759. La part. 241 sub. 3 deriva dalla soppressione delle part. 322 sub. 1 e 2 in seguito a DEMOLIZIONE TOTALE E FUSIONE del 17/03/2006, prot. n. GR0030646. L'attuale fabbricato risulta edificato su Ente Urbano identificato al Foglio 55, part. 322, particella che deriva per Tipo Mappale n. 32015.1 del 22/03/2006 dall'Ente Urbano identificato alla part. 241, che deriva dalla part. 86 in seguito a VARIAZIONE D'UFFICIO del 10/12/2002 n.2674.1/2002 (prot. 189999) per ALLINEAMENTO MAPPE. La part. 86 deriva dalla part. 2 in seguito a VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/05/1998 n.1.2/1998. La part. 2 è così censita sin dall'Impianto Meccanografico del 28/11/1975.

Il suddetto immobile è pervenuto al Sig. ~~XXXXXXXXXX~~, come sopra generalizzato, la piena proprietà con Atto di Divisione ai rogiti del notaio Cataldo Dinolfo di Poggibonsi in data 02/05/2011 al Rep. n. 125937 Racc. n. 17445, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 12/05/2011 al Reg. Part. n. 4278 e al Reg. Gen. n. 6295, in cui il Sig.

XXXXXXXXXX, come sopra generalizzato, e la Soc. XXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, si dividevano n. 2 Aree Urbane di cui erano comproprietari per la quota di ½ ciascuno, assegnando la Piena Proprietà della suddetta area censita al Foglio 55, part. 322, sub. 2 al Sig. XXXXXXXXXXXX.

Alla Soc. XXXXXXXXXXXX, come sopra generalizzata, i relativi diritti di ½ di proprietà erano pervenuti con Atto di Compravendita ai rogiti del notaio Andrea Pacini di San Gimignano in data 03/07/2006 al Rep. n. 11125 Racc. n. 4172, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 07/07/2006 al Reg. Part. n. 7658 e al Reg. Gen. n. 12122, dal sig. XXXXXXXXXXXX che vendeva la piena proprietà del terreno sito nel Comune di Scarlino censito al Foglio 55, part. 322.

Al Sig. XXXXXXXXXXXX, i relativi diritti di piena proprietà sugli originali immobili sono pervenuti con Atto di Compravendita ai rogiti del notaio Antonio Savona di Massa Marittima in data 24/02/1984, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 23/03/1984 al Reg. Part. n. 2734 e al Reg. Gen. n. 3525, dal sig. XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, che vendeva la piena proprietà del Podere n. 4 sito in Comune di Scarlino (GR) e censito al Catasto Terreni al Foglio 55, part. 2 (attuale Foglio 55, part. 322, sub. 2).

N.B. Si precisa che il Sig. XXXXXXXXXXXX, in regime di comunione di beni con la Sig.ra XXXXXXXXXXXX, ha effettuato il presente acquisto nella sua esclusiva qualità di coltivatore diretto e pertanto in esclusione dalla comunione legale.

TRASCRIZIONI NON PREGIUDIZIEVOLI

- **Atto tra vivi – Convenzione edilizia** a rogito Notaio Cataldo Dinolfo al Repertorio n. 125905/17424 del 15/04/2011, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/04/2011 al Reg. Part. n. 3650 e Reg. Gen. 5341

Per i soli immobili censiti al Foglio 55, part. 320, sub. 4; Foglio 55, part. 339, sub. 1; Foglio 55, part. 341, sub. 1; Foglio 55, part. 325, sub. 1; Foglio 55, part. 322, sub. 2

- **Atto tra vivi – Divisione** a rogito Notaio Cataldo Dinolfo al Repertorio n. 125937/17445 del 02/05/2011, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/05/2011 al Reg. Part. n. 4278 e Reg. Gen. 6295
Per il solo immobili censito al Foglio 55, part. 322, sub. 2

- **Atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a titolo gratuito** a rogito Notaio Cataldo Dinolfo al Repertorio n. 125937/17445 del 02/05/2011, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13/05/2011 al Reg. Part. n. 4294 e Reg. Gen. 6312

- Servente

Per il solo immobili censito al Foglio 55, part. 322, sub. 2

- **Atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a titolo gratuito** a rogito Notaio Cataldo Dinolfo al Repertorio n. 125937/17445 del 02/05/2011, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13/05/2011 al Reg. Part. n. 4295 e Reg. Gen. 6313

- Dominante

Per il solo immobili censito al Foglio 55, part. 322, sub. 2

- **Atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a titolo gratuito** a rogito Notaio Cataldo Dinolfo al Repertorio n. 125937/17445 del 02/05/2011, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13/05/2011 al Reg. Part. n. 4297 e Reg. Gen. 6315

- Servente

Per il solo immobili censito al Foglio 55, part. 322, sub. 2

- **Atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a titolo gratuito** a rogito Notaio Cataldo Dinolfo al Repertorio n. 125937/17445 del 02/05/2011, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13/05/2011 al Reg. Part. n. 4298 e Reg. Gen. 6316

- Servente

Per il solo immobili censito al Foglio 55, part. 322, sub. 2

Fabbricato con destinazione Albergo - Foglio 55, particella 325, sub 1 (graffata a sub. 2)

Terreno - Foglio 55, particella 27

Il fabbricato - Foglio 55, particella 325, sub. 1, e sub. 2 (graffata) trae origine dalla COSTITUZIONE del 18/05/2009 prot. n. GR0066728. Il fabbricato risulta edificato su Ente Urbano censito alla part. 325. La part. 325 deriva dalla part. 2 in seguito a Tipo Mappale del 04/06/2006. La part. 2 è così censita sin dall'Impianto Meccanografico del 28/11/1975.

Il terreno censito al Foglio 55, particella 27 non ha subito variazioni ed è così censito sin dall'Impianto Meccanografico del 28/11/1975.

I suddetti immobili sono pervenuti al Sig. XXXXXXXXXX, come sopra generalizzato, la piena proprietà con Atto di Compravendita ai rogiti del notaio Antonio Savona di Massa Marittima in data 24/02/1984, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 23/03/1984 al Reg. Part. n. 2734 e al Reg. Gen. n. 3525, dal sig. XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX, che vendeva la piena proprietà del Podere n. 4 sito in Comune di Scarlino (GR) e censito al Catasto Terreni al Foglio 55, part. 2 (attuale Foglio 55, part. 325, sub. 1 e 2) e Foglio 55, part. 27.

N.B. Si precisa che il Sig. XXXXXXXXXXXX in regime di comunione di beni con la Sig.ra XXXXXXXXXXXX, ha effettuato il presente acquisto nella sua esclusiva qualità di coltivatore diretto e pertanto in esclusione dalla comunione legale.

N.B. in data 21/05/2010 si registra trascrizione di Preliminare di Compravendita del notaio Krieg al Reg. Part. n. 4935 e al Reg. Gen. n. 7771, contro il Sig. XXXXXXXXXXXX ed a favore della Sig.ra XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, della piena proprietà dei beni censiti al NCEU del Comune di Scarlino al Foglio 55, part. 323, 324, 325 (sub. 1 e 2), oltre alla quota di ½ dell'unità censita al Foglio 55, part. 322 del medesimo comune.

TRASCRIZIONI NON PREGIUDIZIEVOLI

- **Atto tra vivi – Preliminare di Compravendita** a rogito Notaio Rodolfo Krieg al Repertorio n. 62803/10869 del 20/05/2010, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/05/2010 al Reg. Part. n. 4935 e Reg. Gen. 7771

Per il solo immobile censito al Foglio 55, part. 325, sub. 1

- **Atto tra vivi – Convenzione edilizia** a rogito Notaio Cataldo Dinolfo al Repertorio n. 125905/17424 del 15/04/2011, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/04/2011 al Reg. Part. n. 3650 e Reg. Gen. 5341

Per i soli immobili censiti al Foglio 55, part. 320, sub. 4; Foglio 55, part. 339, sub. 1; Foglio 55, part. 341, sub. 1; Foglio 55, part. 325, sub. 1; Foglio 55, part. 322, sub. 2

Terreno - Foglio 6, particella 115

Terreno - Foglio 6, particella 117

Il terreno censito al Foglio 6, particella 115 deriva dalla part. 35 in seguito a FRAZIONAMENTO del 24/09/2007 prot. n. GR0182778. La part. 35 deriva dalla soppressione delle part. lle 7, 11 e 29 in seguito a VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/09/1998 n.14.17/1998. Le part. lle 7 e 11 risultano così censite sin dall'Impianto Meccanografico del 28/11/1975.

La part. 29 deriva dalla part. 10 in seguito a FRAZIONAMENTO del 25/08/1998. La part. 10 risulta così censita sin dall'Impianto Meccanografico del 28/11/1975.

Il terreno censito al Foglio 6, particella 117 deriva dalla part. 43 in seguito a FRAZIONAMENTO del 24/09/2007 prot. n. GR0182778. La part. 43 deriva dalla part. 38 in seguito a FRAZIONAMENTO del 23/03/2004 prot. n. GR0024535. La part. 38 deriva dalla part. 29 in seguito a FRAZIONAMENTO del 09/12/1998. La part. 29 deriva dalla part. 10 in seguito a FRAZIONAMENTO del 25/08/1998. La part. 10 risulta così censita sin dall'Impianto Meccanografico del 28/11/1975.

I suddetti immobili sono pervenuti al Sig. ~~XXXXXXXXXX~~, come sopra generalizzato, la piena proprietà con Scrittura Privata Autenticata dal notaio Salvatore Ripoli di Grosseto in data 18/11/1999, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 23/11/1999 al Reg. Part. n. 11556 e al Reg. Gen. n. 17017, dal sig. ASTI DANILO, nato a Scarlino (GR) il 19/11/1957, che vendeva la piena proprietà dei terreni in Comune di Scarlino (GR) e censiti al Catasto Terreni al Foglio 6, part. 35 (attuale Foglio 6, part. 115) e Foglio 6, part. 38 (attuale Foglio 6, part. 117) .

Al Sig. ASTI DANILO, come sopra generalizzato, la piena proprietà dei sopracitati terreni era pervenuta con Atto di Compravendita ai rogiti del notaio Sergio Graziosi di Gavorrano in data 09/06/1993 al Rep. n. 6615, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 25/06/1993 al Reg. Part. n. 4755 e al Reg. Gen. n. 6754, dal sig. LAURENTI MARINO, nato ad Orbetello (GR) il 13/08/1924, che vendeva la piena proprietà dei terreni siti nel Comune di Scarlino censiti al Foglio 6, part. lle 7, 10 e 11 (attuali Foglio 6, part. lle 115 e 117).

TRASCRIZIONI NON PREGIUDIZIEVOLI

- **Atto tra vivi – Preliminare di Compravendita** a rogito Notaio Rodolfo Krieg al Repertorio n. 62803/10869 del 20/05/2010, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/05/2010 al Reg. Part. n. 4935 e Reg. Gen. 7771

- Annotazione n. 515 del 25/03/2011 (RISOLUZIONE)

Per i soli immobili censiti al Foglio 6, part. lle 115 e 117.

Terreno - Foglio 40, particella 154

Terreno - Foglio 40, particella 156

Terreno - Foglio 40, particella 158

Il terreno censito al Foglio 40, particella 154 deriva dalla part. 122 in seguito a FRAZIONAMENTO del 01/02/2002 prot. n. 5493. La part. 122 deriva dalla part. 12 in seguito a FRAZIONAMENTO del 20/05/1994 prot. n. 758.1/1994. La part. 12 risulta così censita sin dall'Impianto Meccanografico del 28/11/1975.

Il terreno censito al Foglio 40, particella 156 deriva dalla part. 132 in seguito a FRAZIONAMENTO del 01/02/2002 prot. n. 5493. La part. 132 deriva dalla part. 11 in seguito a FRAZIONAMENTO del 28/11/1994 prot. n. 1784.4/1994. La part. 11 risulta così censita sin dall'Impianto Meccanografico del 28/11/1975.

Il terreno censito al Foglio 40, particella 158 deriva dalla part. 146 in seguito a FRAZIONAMENTO del 01/02/2002 prot. n. 5493. La part. 146 deriva dalla part. 124 in seguito a FRAZIONAMENTO del 28/11/1994 prot. n. 1784.11/1994. La part. 124 deriva dalla part. 13 in seguito a FRAZIONAMENTO del 20/05/1994 prot. n. 758.2/1994. La part. 13 risulta così censita sin dall'Impianto Meccanografico del 28/11/1975.

I suddetti immobili sono pervenuti al Sig.ra XXXXXXXXXX, come sopra generalizzata, la piena proprietà con Denuncia di Successione della Sig.ra XXXXXXXXXX, come sopra generalizzata e deceduta in data 28/03/2013, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 27/05/2015 al Reg. Part. n. 4596 e al Reg. Gen. n. 5927. La defunta lascia alla figlia la piena proprietà dei terreni in Comune di Scarlino (GR) e censiti al Catasto Terreni al Foglio 40, part. lle 154, 156 e 158.

N.B. Si precisa che il coniuge della defunta è rinunciato con Verbale del Tribunale di Grosseto, registrato in data 06/09/2012 al n. 1805/4.

N.B. Risulta trascritta Accettazione di eredità con beneficio di inventario presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 26/07/2012 al Reg. Part. n. 6486 e al Reg. Gen. n. 8398, Atto del Tribunale di Grosseto del 02/07/2012 al n. 918/2012 contro la defunta XXXXXXXXXX e a favore dei XXXXXXXXXX, come sopra generalizzate.

Alla Sig.ra XXXXXXXXXX, la piena proprietà dei suddetti terreni è pervenuta con Atto di Compravendita ai rogiti del notaio Rodolfo Krieg in data 13/06/2002 al Rep. n. 50652, trascritto

presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 15/06/2002 al Reg. Part. n. 6575 e al Reg. Gen. n. 8937, dalla Soc. FONTE AL CERRO SRL con sede in Follonica (GR), c.f. 01186170534.

Alla Soc. FONTE AL CERRO SRL, la piena proprietà dei suddetti terreni è pervenuta con Atto di Compravendita ai rogiti del notaio Rodolfo Krieg di Follonica in data 22/12/1999 al Rep. n. 46011, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 24/12/1999 al Reg. Part. n. 12676 e al Reg. Gen. n. 18642, dal Sig. **XXXXXXXXXX**, come sopra generalizzato.

N.B. in data 25/02/1999 si registra trascrizione di Preliminare di Compravendita del notaio Krieg al Reg. Part. n. 1713 e al Reg. Gen. n. 2501, contro il Sig. **XXXXXXXXXX** ed a favore della Soc. FONTE AL CERRO SRL, come sopra generalizzati, della piena proprietà dei beni censiti al NCEU del Comune di Scarlino al Foglio 40, part.lle 122, 132, 146 (attuali part. 154, 156 e 158).

Alla Sig. **XXXXXXXXXX**, la piena proprietà dei terreni censiti al NCEU del Comune di Scarlino al Foglio 40, part.lle 122, 132, 146 (attuali part. 154, 156 e 158) sono pervenuti con Atto di Compravendita ai rogiti del notaio Antonio Savona di Massa Marittima in data 24/02/1984 al Rep. n. 86710, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 23/03/1984 al Reg. Part. n. 2734 e al Reg. Gen. n. 3525, dal Sig. FULCERI RENZO, nato il 24/03/1935 a Scarlino (GR).

TRASCRIZIONI NON PREGIUDIZIEVOLI

- **Atto tra vivi – Compravendita** a rogito Notaio Rodolfo Krieg al Repertorio n. 50652 del 13/06/2002, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15/06/2002 al Reg. Part. n. 6575 e Reg. Gen. 8937
Per i soli immobili censiti al Foglio 40, part.lle 154, 156 e 158.

- **Atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso** a rogito Notaio Rodolfo Krieg al Repertorio n. 50652 del 13/06/2002, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15/06/2002 al Reg. Part. n. 6576 e Reg. Gen. 8938

- Servente

Per i soli immobili censiti al Foglio 40, part.lle 154, 156 e 158.

- **Atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso** a rogito Notaio Rodolfo Krieg al Repertorio n. 50652 del 13/06/2002, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15/06/2002 al Reg. Part. n. 6577 e Reg. Gen. 8939

- Dominante

Per i soli immobili censiti al Foglio 40, part. lle 154, 156 e 158.

- **Atto per causa morte – Certificato di denunciata successione** atto di Pubblico Ufficiale al Repertorio n. 759/9990 del 14/05/2015, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27/05/2015 al Reg. Part. n. 4596 e Reg. Gen. 5927

Per i soli immobili censiti al Foglio 55, part. 339, sub. 1; Foglio 55, part. 341, sub. 1; Foglio 40, part. 154; Foglio 40, part. 156; Foglio 40, part. 158

Terreno - Foglio 42, particella 253

Terreno - Foglio 42, particella 254

I terreni censiti al Foglio 42, particelle 253 e 254 derivano dalla part. 3 in seguito a FRAZIONAMENTO del 04/02/2010 prot. n. GR0013549. La part. 13 risulta così censita sin dall'Impianto Meccanografico del 28/11/1975.

I suddetti immobili sono pervenuti al Sig.ra **XXXXXXXXXX**, come sopra generalizzata, la piena proprietà con Denuncia di Successione della Sig.ra GIUGGIOLI LEONILDA, nata in Grosseto il 17/09/1936 e deceduta in data 04/03/2017, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 26/04/2017 al Reg. Part. n. 3848 e al Reg. Gen. n. 5151. La defunta, con testamento olografo ai rogiti del notaio Paolo Maria Letizia Usticano, registrato in Grosseto il 21/03/2017 al n. 1812/1T, lascia a **XXXXXXXXXX** la piena proprietà dei terreni in Comune di Scarlino (GR) e censiti al Catasto Terreni al Foglio 42, part. lle 253 e 254.

N.B. Si precisa che il Sig. ~~XXXXXXXXXX~~, nato il 03/10/1955 a Gavorrano (GR), è rinunciato all'eredità e che non risultano trascritte accettazioni di eredità contro la Sig. GIUGGIOLI LEONILDA.

La Sig.ra GIUGGIOLI LEONILDA, come sopra generalizzata, la piena proprietà del terreno censito al Foglio 42, part. 2 (attuali terreni al Foglio 42, part. lle 253 e 254) era derivata da Denuncia di Successione del Sig. GIUGGIOLI OVIDIO, nato in Scarlino il 17/01/1911 e deceduto in data 08/04/2002, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 28/10/2002 al Reg. Part. n. 11344 e al Reg. Gen. n. 15943. Il defunto lascia alla figlia LEONILDA la piena proprietà dei terreni in Comune di Scarlino (GR) e censiti al Catasto Terreni al Foglio 42, part. 3.

N.B. Risulta trascritta Accettazione tacita di eredità presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 06/06/2006 al Reg. Part. n. 6221 e al Reg. Gen. n. 9854 contro il defunto GIUGGIOLI OVIDIO. Tale trascrizione ha però in oggetto il solo terreno censito al NTC di Scarlino al Foglio 43 part. 50.

Il Sig. GIUGGIOLI OVIDIO, come sopra generalizzato, la piena proprietà del terreno censito al Foglio 42, part. 3 era derivata da Atto di Divisione e precedenti chiamate all'eredità in morte del Sig. GIUGGIOLI LUIGI, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 29/11/1962 al Reg. Part. n. 6050 e al Reg. Gen. n. 7896, giusta successione trascritta in data 01/11/1960 al Reg. Part. n. 1717 e al Reg. Gen. n. 2159 ed in morte di GIUGGIOLI MARIA, giusta successione trascritta in data 08/11/1962 al Reg. Part. n. 5554 e al Reg. Gen. n. 7290 .

TRASCRIPTIONI NON PREGIUDIZIEVOLI

- **Atto per causa morte – Certificato di denunciata successione** atto di Pubblico Ufficiale al Repertorio n. 537/9990 del 07/04/2017, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/04/2017 al Reg. Part. n. 3848 e Reg. Gen. 5151

Per i soli immobili censiti al Foglio 42, part. lle 253 e 254

2. QUESITO N.2

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

2.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

I beni immobili oggetto della presente perizia di stima, sono costituiti da:

- n. 2 Aree Urbane in Loc. Puntone, Strada Provinciale Puntone - Via scarlinese snc, presso Residence "Ombra Verde" – Comune di Scarlino (GR)
- n. 3 Fabbricati con destinazione Albergo in Loc. Puntone, Strada Provinciale Puntone - Via scarlinese snc, presso Residence "Ombra Verde" – Comune di Scarlino (GR)
- n. 8 Terreni in Loc. Puntone – Comune di Scarlino (GR)

Le n.2 Aree Urbane e i n. 3 fabbricati fanno parte del complesso edilizio denominato Residence "Ombra Verde" e sono a circa 40 chilometri da Grosseto sulla Strada Provinciale Puntone.

Sono raggiungibili da Grosseto percorrendo prima la Strada Provinciale del Padule, e, oltrepassato il centro abitato di Castiglione della Pescaia, la SP 158 in direzione Pian di Rocca/Pian d'Alma. Giunti in località Puntone di Scarlino, al semaforo, girare sulla strada denominata Strada Provinciale Puntone, sulla destra per giungere dopo un centinaio di metri, sempre sulla destra al complesso immobiliare.

Altresì, è possibile giungervi percorrendo la Variante SS1 Aurelia fino all'uscita di Scarlino, oltrepassare il centro abitato di Scarlino Scalo e dirigersi in direzione Scarlino. All'incrocio con la Strada Provinciale Puntone, in località Imposto, girare sulla destra ed percorrere la strada provinciale fino a giungere quasi in prossimità del Bivio del Puntone. Circa cento metri prima del semaforo, svoltare a sinistra per accedere al complesso immobiliare.

Il complesso immobiliare si compone, oltre degli edifici e aree eseguite, anche di altri due fabbricati, tanto da costituire un piccolo ambito urbano destinato alle strutture ricettive che si affacciano su un'ampia corte comune dove vi è la possibilità di parcheggiare. I due accessi

carrabili sulla Strada Provinciale sono comuni a tutto il complesso. Uno dei due è provvisto di cancello in metallo. L'area è delimitata e schermata da siepe lungo la Provinciale.

Gli edifici sono di recente ristrutturazione e/o realizzazione (anni 2000) e in buono stato conservativo nelle finiture esterne. Sono con coperture a falda e tegoli, ma di differenti altezze.

I terreni sono ubicati nelle vicinanze, ma non sono contigui al complesso immobiliare. Sono accessibili, direttamente o indirettamente dalla stessa Strada Provinciale ad esclusione dei due terreni censiti al Foglio 6. Questi ultimi terreni si trovano a poche centinaia di metri dallo svincolo "Scarlino" della Variante Aurelia, lungo la Strada Provinciale Vado all'Arancio, sulla sinistra in direzione Scarlino Scalo, lungo l'unica strada vicinale su quel lato della Provinciale. Percorrendo questa strada vicinale, dopo circa un chilometro, si giunge ad entrambi i terreni.

I sopra citati immobili risultano intestati, totalmente o in quota parte, a:

- XXXXXXXXXXX, nato in XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXX, nata in XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXX, nata in XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXX, nato in XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXX.

2.1.1 Caratteristiche generali

Unità immobiliare censita al Foglio 55, particella 320, sub 4 – Area Urbana

L'area urbana in oggetto è utilizzata come area parcheggio dell'intero complesso immobiliare destinato a struttura turistica, occupandone parzialmente la corte centrale (circa 600 mq).

L'area risulta imbrecciata con ghiaia (Cfr. Allegato 04).

Le superfici e destinazioni sono state desunte dalla documentazione reperita all'Ufficio Edilizia - Urbanistica del Comune di Scarlino e dalla documentazione catastale.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

Apprezamenti generali

L'area risulta essere ben inserita nel contesto edilizio e paesaggistico.

Stato di manutenzione

L'unità immobiliare si presenta complessivamente in normale stato di conservazione.

Unità immobiliare censita al Foglio 55, particella 322, sub 2 – Area Urbana

L'area urbana in oggetto è utilizzata come area parcheggio dell'intero complesso immobiliare destinato a struttura turistica. Occupa parzialmente l'area che si trova di fronte alla reception (570 mq).

L'area risulta rivestita con un doppio sistema di pavimentazione carrabile. La corsia del parcheggio è rivestita con pietre di diverse misure ma a disegno regolare di colore cementizio.

L'area di sosta è invece indicata con un diverso disegno della betonella e con indicato lo stallo di sosta tramite pietre color rosato (Cfr. Allegato 04).

Le superfici e destinazioni sono state desunte dalla documentazione reperita all'Ufficio Edilizia - Urbanistica del Comune di Scarlino e dalla documentazione catastale.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

Apprezamenti generali

L'area risulta essere ben inserita nel contesto edilizio e paesaggistico.

Stato di manutenzione

L'unità immobiliare si presenta complessivamente in normale stato di conservazione.

Unità immobiliare censita al Foglio 55, particella 339, sub. 1, e sub. 2 (graffata) – Fabbricato con destinazione alberghiera

L'unica unità immobiliare corrisponde a porzione del fabbricato, circa la metà, si sviluppa su due piani fuori terra (piano terra e piano primo), più un piano seminterrato dove sono ubicate le cantine.

In questa porzione di edificio sono inserite n. 5 unità abitative, n. 3 al piano terra e n. 2 al piano superiore. Le unità al piano terra sono provviste di verande e giardino; una delle due unità al piano superiore è provvista di un soppalco interno.

Le unità abitative di questo fabbricato sono individuate con il nome "Ginestra" e da un numero sequenziale da 1 a 5. Le unità 1, 3 e 5 sono al piano terra; le unità 2 e 4 sono al piano primo. Le unità abitative sono tutte indipendenti.

All'unità abitativa "Ginestra 1" si accede dal giardino e dalla veranda sul fronte principale del fabbricato. Dal soggiorno, provvisto di angolo cottura, si accede al disimpegno per il locale igienico e alla stanza da letto.

All'unità abitativa "Ginestra 2", posta al piano primo, si accede da scala indipendente sul retro del fabbricato. Da qui si accede all'ampio soggiorno provvisto di angolo cottura e alla terrazza sul fronte del fabbricato. Dal disimpegno si può accedere al locale igienico e a due stanze da letto, oltre che ad un piccolo ripostiglio.

All'unità abitativa "Ginestra 3" si accede dal giardino con veranda sul retro del fabbricato. Dal soggiorno, provvisto di angolo cottura, si accede al disimpegno per il locale igienico e alla stanza da letto. L'ampia veranda sul fronte principale è provvista di un piccolo locale ripostiglio posto sotto scala.

All'unità abitativa "Ginestra 4", posta al piano primo, si accede da scala indipendente sul fronte del fabbricato. Da qui si accede all'ampio soggiorno provvisto di angolo cottura e alla terrazza sul fronte del fabbricato. Nel locale soggiorno è posta la scala a chiocciola per accedere al soppalco. Dal disimpegno si può accedere al locale igienico e a una camera da letto.

All'unità abitativa "Ginestra 5" si accede dal grande giardino con veranda sul fianco del fabbricato. Dal soggiorno, provvisto di angolo cottura, si accede al disimpegno per il locale igienico e a due camere da letto.

Il piano seminterrato è comune alle due porzioni di fabbricato, una delle quali non risulta essere oggetto della presente procedura.

Il complesso è stato oggetto di opere di ristrutturazione negli anni 2000. (Cfr. Allegato 02).

L'unità immobiliare presenta alcune difformità di distribuzione interna, individuate al piano seminterrato (cantine) e nel soppalco, così come meglio descritto nel successivo paragrafo di conformità urbanistica (Cfr. par. 6.1).

Le superfici e destinazioni sono state desunte dalla documentazione reperita all'Ufficio Edilizia - Urbanistica del Comune di Scarlino.

L'unità immobiliare presenta una superficie utile calpestabile complessiva di tutte le unità abitative e delle cantine pari a circa 370,00 mq. L'altezza media utile interna è pari a circa 2,70 m (ai piani) e 2,50 m (soppalco). L'altezza media del piano seminterrato è circa 2,40 m.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

Finiture interne

Le finiture interne sono di tipo commerciale; intonaci di muri di tipo civile tinteggiati di colore bianco e giallo ocra. I pavimenti in ceramica di colore tipo cotto di formato quadrato e battiscopa con uguali caratteristiche, i pavimenti del locale igienico sanitario sono di color blu cobalto o di color cotto come il resto dell'unità abitativa; la zona cucina è rivestita in piastrelle monocolori bianche di formato quadrato per una fascia di circa 100 cm sopra il piano cottura; il locale sanitario è rivestito con piastrelle monocolori bianco di formato rettangolare per un'altezza di circa 200 cm, i sanitari sono di tipo commerciale di colore bianco con box doccia in PVC; gli infissi sono realizzati con telaio in PVC color bianco e vetro doppio con scuri interni di legno color bianco; le porte interne sono in legno e la porta di ingresso è in legno color bianco internamente e verde sull'esterno.

Il locale seminterrato è invece in stadio intermedio delle lavorazioni, con tramezzature e soffitti privi di intonaco e privo di pavimentazione a terra. Gli infissi del piano sono in metallo con serramentistica in PVC, tipici dei locali cantina.

Impianti

L'impianto di riscaldamento è alimentato da unità split interne agli ambienti; l'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler posto nel locale igienico-sanitario. La fornitura di energia elettrica è realizzata con conduttori posati sotto traccia, al piano seminterrato, invece, i condotti sono a vista; è presente l'impianto per la distribuzione del segnale TV; per ulteriori approfondimenti si veda la relazione redatta dall'architetto Giancarlo Colantuoni.

Apprezamenti generali

La disposizione planimetrica interna dell'appartamento è razionale sia in funzione della superficie complessiva che del numero dei vani.

L'edificio dell'unità immobiliare è in buono stato di conservazione.

Stato di manutenzione

L'unità immobiliare si presenta complessivamente in normale stato di conservazione.

Unità immobiliare censita al Foglio 55, particella 341, sub. 1, e sub. 2 (graffata) – Fabbricato con destinazione alberghiera

L'unica unità immobiliare corrisponde all'intero fabbricato che si sviluppa a "L" su un unico piano fuori terra. Il fabbricato è provvisto di belvedere accessibile esclusivamente dall'esterno.

In questo edificio sono inserite n. 8 unità abitative, più alcuni locali di assistenza agli ospiti (locali reception, ristorante e cucina, locale lavanderia e locali di servizio agli operatori). Il ristorante è provvisto di pergolato.

Le unità abitative di questo fabbricato sono individuate con il nome "Corbezzolo" e da un numero sequenziale da 1 a 8. Le unità denominate "Corbezzolo" da n. 1 a n. 4 sono provviste anche di angolo cottura e un locale soggiorno. Le unità abitative sono tutte indipendenti.

All'unità abitativa "Corbezzolo 1" si accede dal fronte principale del fabbricato. Dal soggiorno, provvisto di angolo cottura, si accede al disimpegno per il locale igienico, al ripostiglio e alla stanza da letto.

All'unità abitativa "Corbezzolo 2" si accede dal fronte principale del fabbricato. Dal soggiorno, provvisto di angolo cottura, si accede al disimpegno per il locale igienico, al ripostiglio e alla stanza da letto con cabina armadio posta nel sottoscala.

All'unità abitativa "Corbezzolo 3" si accede dalla corte comune posta al centro del complesso immobiliare. Dal soggiorno, provvisto di angolo cottura, si accede al disimpegno per il locale igienico e alla camera da letto. Nel soggiorno è ubicato anche il ripostiglio.

All'unità abitativa "Corbezzolo 4" si accede dalla corte comune posta al centro del complesso immobiliare. Dal soggiorno, provvisto di angolo cottura, si accede al disimpegno per il locale igienico, al ripostiglio e alla camera da letto.

All'unità abitativa "Corbezzolo 5" si accede dalla corte comune posta al centro del complesso immobiliare. Dal disimpegno d'ingresso si accede al locale igienico e alla camera da letto. Dalla camera si accede a veranda.

All'unità abitativa "Corbezzolo 6" si accede dalla corte comune posta al centro del complesso immobiliare. Dal disimpegno d'ingresso si accede al locale igienico e alla camera da letto. Dalla camera si accede a veranda.

All'unità abitativa "Corbezzolo 7" si accede dalla corte comune posta al centro del complesso immobiliare. Dal disimpegno d'ingresso si accede al locale igienico e alla camera da letto. Dalla camera si accede a veranda.

All'unità abitativa "Corbezzolo 8" si accede dalla corte comune posta al centro del complesso immobiliare. Dal disimpegno d'ingresso si accede al locale igienico e alla camera da letto. Dalla camera si accede a veranda.

Il complesso è stato oggetto di opere di ristrutturazione negli anni 2000. (Cfr. Allegato 02).

L'unità immobiliare presenta un aumento di volumetria non autorizzato, attraverso la chiusura di un porticato in favore di un locale a servizio della cucina.

L'unità immobiliare presenta alcune difformità di distribuzione interna, individuate prevalentemente nei locali di servizio, oltre a difformità su alcune finestre e porte-finestre. I pergolati sul fronte e del ristorante non risultano autorizzati.

Il tutto come meglio descritto nel successivo paragrafo di conformità urbanistica (Cfr. par. 6.1).

Le superfici e destinazioni sono state desunte dalla documentazione reperita all'Ufficio Edilizia - Urbanistica del Comune di Scarlino.

L'unità immobiliare presenta una superficie utile calpestabile complessiva di tutte le unità abitative e degli altri locali è pari a circa 545,00 mq. L'altezza media utile interna è pari a circa 2,70 m (unità abitative) e con altezza variabile compresa fra i circa 4,50 m e i circa 3,80 m (locale ristorante).

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

In particolar modo la corte identificata con il subalterno 2.

Finiture interne

Le finiture interne sono di tipo commerciale; intonaci di muri di tipo civile tinteggiati di colore bianco. I pavimenti in ceramica di colore tipo cotto di formato quadrato e battiscopa con uguali caratteristiche, i pavimenti del locale igienico sanitario sono di color blu cobalto; la zona cucina è rivestita in piastrelle monocolori bianche di formato quadrato per una fascia di circa 100 cm

sopra il piano cottura; il locale sanitario è rivestito con piastrelle monocolor bianco di formato rettangolare per un'altezza di circa 200 cm, i sanitari sono di tipo commerciale di colore bianco con box doccia in PVC; gli infissi sono realizzati con telaio in PVC color bianco e vetro doppio; le porte interne sono in legno e la porta di ingresso è in legno color bianco internamente e verde sull'esterno.

Impianti

L'impianto di riscaldamento è alimentato da unità split interne agli ambienti; l'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler posto nel locale igienico-sanitario. La fornitura di energia elettrica è realizzata con conduttori posati sotto traccia; è presente l'impianto per la distribuzione del segnale TV; per ulteriori approfondimenti si veda la relazione redatta dall'architetto Giancarlo Colantuoni.

Apprezamenti generali

La disposizione planimetrica interna dell'appartamento è razionale sia in funzione della superficie complessiva che del numero dei vani.

L'edificio dell'unità immobiliare è in buono stato di conservazione.

Stato di manutenzione

L'unità immobiliare si presenta complessivamente in normale stato di conservazione.

Unità immobiliare censita al Foglio 55, particella 325, sub 1 (graffata a sub. 2) – Fabbricato con destinazione alberghiera

L'unica unità immobiliare corrisponde a porzione del fabbricato, che si sviluppa su due piani fuori terra (piano terra e piano primo), più un piano sottotetto dove sono ubicate le soffitte.

In questo edificio sono inserite n. 10 unità abitative, n. 4 al piano terra e n. 6 al piano superiore.

Le unità abitative sono individuate con il nome "Erica" e da un numero sequenziale da 1 a 6. Le unità 1, 2, 3, 4 e 5 sono al piano terra; le unità 5 e 6 sono al piano primo. Le ulteriori 4 unità abitative non hanno alcuna indicazione di denominazione, la presente relazione le indicherà con una cifra da "1" a "4".

Le unità al piano terra hanno ingresso indipendente e sono provviste di portico; due delle unità al piano superiore hanno ingresso indipendente sulla terrazza comune. Il resto delle unità al piano superiore sono accessibili da vano scala comune dal quale si accede anche al piano sottotetto.

All'unità abitativa "Erica 1" si accede dal fronte laterale del fabbricato. Si compone di un monolocale con angolo cottura e locale igienico sanitario.

All'unità abitativa "Erica 2" si accede dal porticato comune del fabbricato. Dal soggiorno, provvisto di angolo cottura, si accede al disimpegno per il locale igienico e alla stanza da letto. Nel soggiorno è posto anche il locale ripostiglio.

All'unità abitativa "Erica 3" si accede dal porticato comune del fabbricato. Dal soggiorno, provvisto di angolo cottura, si accede al disimpegno per il locale igienico e alla stanza da letto.

All'unità abitativa "Erica 4" si accede dal porticato comune del fabbricato. Dal soggiorno, provvisto di angolo cottura, si accede al disimpegno per il locale igienico, posto nel sottoscala, e alle due camere da letto.

All'unità abitativa "Erica 5" si accede dal terrazzo comune del fabbricato. Dal soggiorno, provvisto di angolo cottura, si accede al disimpegno per il locale igienico e alla stanza da letto.

All'unità abitativa "Erica 6" si accede dal terrazzo comune del fabbricato. Dal soggiorno, provvisto di angolo cottura, si accede al disimpegno per il locale igienico e alla stanza da letto.

All'unità abitativa "1" si accede dal vano scala comune del fabbricato con accesso dal fronte laterale del fabbricato. Dal corridoio comune a tutte le unità abitative del piano, si accede alla camera da letto e al locale igienico.

All'unità abitativa "2" si accede dal vano scala comune del fabbricato con accesso dal fronte laterale del fabbricato. Dal corridoio comune a tutte le unità abitative del piano, si accede alla camera da letto e al locale igienico.

All'unità abitativa "3" si accede dal vano scala comune del fabbricato con accesso dal fronte laterale del fabbricato. Dal corridoio comune a tutte le unità abitative del piano, si accede alla camera da letto e al locale igienico.

All'unità abitativa "4" si accede dal vano scala comune del fabbricato con accesso dal fronte laterale del fabbricato. Dal corridoio comune a tutte le unità abitative del piano, si accede alla camera da letto e al locale igienico.

Nel corridoio è presente un locale ripostiglio.

Il piano sottotetto presenta due soffitte accessibili ed una porzione inaccessibile.

Il complesso immobiliare è corredato di corte esclusiva e piscina.

Il complesso è stato oggetto di opere di ristrutturazione negli anni 2000. (Cfr. Allegato 02).

L'unità immobiliare presenta alcune difformità di distribuzione interna, individuate nel ripostiglio al piano primo e nel piano sottotetto, oltre a difformità sulla finestra del vano scala. I pergolati al piano primo non risultano autorizzati.

Il tutto come meglio descritto nel successivo paragrafo di conformità urbanistica (Cfr. par. 6.1).

Le superfici e destinazioni sono state desunte dalla documentazione reperita all'Ufficio Edilizia - Urbanistica del Comune di Scarlino.

L'unità immobiliare presenta una superficie utile calpestabile complessiva di tutte le unità abitative e delle soffitte pari a circa 520,00 mq. L'altezza media utile interna è pari a circa 3,00 m (ai piani) e 2,00 m (sottotetto).

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

Finiture interne

Le finiture interne sono di tipo commerciale; intonaci di muri di tipo civile tinteggiati di colore bianco. I pavimenti in ceramica di colore tipo cotto di formato quadrato e battiscopa con uguali caratteristiche, i pavimenti del locale igienico sanitario sono di color cotto come il resto dell'unità abitativa; la zona cucina è rivestita in piastrelle monocolori bianche di formato quadrato per una fascia di circa 100 cm sopra il piano cottura; il locale sanitario è rivestito con piastrelle monocolori bianco con disegno di rifinitura di color verde, di formato rettangolare per un'altezza di circa 200 cm, i sanitari sono di tipo commerciale di colore bianco con box doccia in PVC; gli infissi sono realizzati con telaio in PVC color bianco e vetro doppio con persiane esterne di legno color verde; le porte interne sono in legno e la porta di ingresso è in legno color bianco internamente e verde sull'esterno.

Il locale seminterrato è invece in stadio intermedio delle lavorazioni, con tramezzature e soffitti privi di intonaco e privo di pavimentazione a terra. Gli infissi del piano sono in legno e vetro singolo.

Impianti

L'impianto di riscaldamento è alimentato da unità split interne agli ambienti; l'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler posto nel locale igienico-sanitario. La fornitura di energia elettrica è realizzata con conduttori posati sotto traccia, al piano sottotetto, invece, i condotti sono a vista; è

presente l'impianto per la distribuzione del segnale TV; per ulteriori approfondimenti si veda la relazione redatta dall'architetto Giancarlo Colantuoni.

Apprezamenti generali

La disposizione planimetrica interna dell'appartamento è razionale sia in funzione della superficie complessiva che del numero dei vani.

L'edificio dell'unità immobiliare è in buono stato di conservazione.

Stato di manutenzione

L'unità immobiliare si presenta complessivamente in normale stato di conservazione.

Unità immobiliare censita al Foglio 55, particella 27 – Terreno

Il terreno è ubicato lungo la Strada Provinciale Puntone, sul lato destro in direzione Scarlino Scalo, lungo il fosso Aleccione.

Il terreno è censito come Pascolo Cespugliato ed ha una superficie catastale pari a mq 380.

Il tutto come meglio indicato all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato (Cfr. Allegato 02).

Le superfici e destinazioni sono state desunte dalla documentazione reperita all'Ufficio Catasto Provinciale.

Unità immobiliare censita al Foglio 6, particella 115 – Terreno

Il terreno è ubicato lungo Strada Provinciale Vado all'Arancio, sulla sinistra in direzione Scarlino Scalo, lungo l'unica strada vicinale su quel lato della Provinciale.

Il terreno è censito come Seminativo ed ha una superficie catastale pari a mq 92.

Il tutto come meglio indicato all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato (Cfr. Allegato 02).

Le superfici e destinazioni sono state desunte dalla documentazione reperita all'Ufficio Catasto Provinciale.

Unità immobiliare censita al Foglio 6, particella 117 – Terreno

Il terreno è ubicato lungo Strada Provinciale Vado all'Arancio, sulla sinistra in direzione Scarlino Scalo, lungo l'unica strada vicinale su quel lato della Provinciale.

Il terreno è censito come Seminativo ed ha una superficie catastale pari a mq 1.245.

Il tutto come meglio indicato all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato (Cfr. Allegato 02).

Le superfici e destinazioni sono state desunte dalla documentazione reperita all'Ufficio Catasto Provinciale.

Unità immobiliare censita al Foglio 40, particella 154 – Terreno

Il terreno è ubicato lungo la Strada Provinciale Puntone, sul lato sinistro in direzione Scarlino Scalo, lungo il Canale Allacciante. Al terreno si accede esclusivamente attraverso altre proprietà.

Il terreno è censito come Seminativo ed ha una superficie catastale pari a mq 422.

Il tutto come meglio indicato all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato (Cfr. Allegato 02).

Le superfici e destinazioni sono state desunte dalla documentazione reperita all'Ufficio Catasto Provinciale.

Unità immobiliare censita al Foglio 40, particella 156 – Terreno

Il terreno è ubicato lungo la Strada Provinciale Puntone, sul lato sinistro in direzione Scarlino Scalo, lungo il Canale Allacciante. Al terreno si accede esclusivamente attraverso altre proprietà.

Il terreno è censito come Seminativo ed ha una superficie catastale pari a mq 204.

Il tutto come meglio indicato all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato (Cfr. Allegato 02).

Le superfici e destinazioni sono state desunte dalla documentazione reperita all'Ufficio Catasto Provinciale.

Unità immobiliare censita al Foglio 40, particella 158 – Terreno

Il terreno è ubicato lungo la Strada Provinciale Puntone, sul lato sinistro in direzione Scarlino Scalo, lungo il Canale Allacciante. Al terreno si accede esclusivamente attraverso altre proprietà. Il terreno è censito come Seminativo ed ha una superficie catastale pari a mq 328. Il tutto come meglio indicato all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato (Cfr. Allegato 02).
Le superfici e destinazioni sono state desunte dalla documentazione reperita all'Ufficio Catasto Provinciale.

Unità immobiliare censita al Foglio 42, particella 253 – Terreno

Il terreno è ubicato lungo la Strada Provinciale Puntone, sul lato destro in direzione Scarlino Scalo. Il terreno è censito come Seminativo ed ha una superficie catastale pari a mq 10.835. Il tutto come meglio indicato all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato (Cfr. Allegato 02).
Le superfici e destinazioni sono state desunte dalla documentazione reperita all'Ufficio Catasto Provinciale.

Unità immobiliare censita al Foglio 42, particella 254 – Terreno

Il terreno è ubicato lungo la Strada Provinciale Puntone, sul lato destro in direzione Scarlino Scalo. Il terreno è censito come Seminativo ed ha una superficie catastale pari a mq 7325. Il tutto come meglio indicato all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato (Cfr. Allegato 02).
Le superfici e destinazioni sono state desunte dalla documentazione reperita all'Ufficio Catasto Provinciale.

2.1.2 Indici metrici

N.B. - *Gli indici metrici sotto descritti rappresentano lo stato legittimo delle unità immobiliari.
Le superfici delle aree urbane e dei terreni sono state desunte da elaborati catastali.*

Le difformità e abusi, così come descritto nel precedente paragrafo di descrizione degli immobili e nei successivi paragrafi di conformità catastale e edilizia/urbanistica, sono stati quantificati al loro stato legittimo. In particolar modo, l'abuso edilizio riguardante la chiusura di parte del porticato (unità censita al foglio 55, part. 341, sub. 1) è stata riportata nel calcolo della superficie commerciale relativa ai porticati e non alla superficie delle cucine alla quale risulta collegata.

Unità immobiliare censita al Foglio 55, particella 320, sub 4 – Area Urbana

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
superficie catastale area urbana piano terra	Mq 602,00

SUPERFICIE

Parametro		coefficiente	Superficie
Sup. area urbana	Mq 602,00	1/100	Mq 6,02
TOTALE SUPERFICIE			Mq 6,02

SUPERFICIE <i>Consistenza calcolata tenendo conto della documentazione catastale reperita e agli atti della presente relazione.</i>	Mq 6,02
---	----------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

Unità immobiliare censita al Foglio 55, particella 322, sub 2 – Area Urbana

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
superficie catastale area urbana piano terra	Mq 570,00

SUPERFICIE

Parametro	coefficiente	Superficie
-----------	--------------	------------

Sup. area urbana	Mq 570,00	1/100	Mq 5,70
TOTALE SUPERFICIE			Mq 5,70

SUPERFICIE <i>Consistenza calcolata tenendo conto della documentazione catastale reperita e agli atti della presente relazione.</i>	Mq 5,70
---	----------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

Unità immobiliare censita al Foglio 55, particella 339, sub. 1, e sub. 2 (graffata) – Fabbricato con destinazione alberghiera

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
superficie utile calpestabile locali cantina piano seminterrato <i>(al netto delle murature)</i>	Mq 39,08
superficie utile calpestabile unità abitativa GINESTRA 1 piano terra <i>(al netto delle murature)</i>	Mq 38,85
superficie utile calpestabile unità abitativa GINESTRA 3 piano terra <i>(al netto delle murature)</i>	Mq 45,47
superficie utile calpestabile unità abitativa GINESTRA 5 piano terra <i>(al netto delle murature)</i>	Mq 55,68
superficie utile calpestabile unità abitativa GINESTRA 2 piano primo <i>(al netto delle murature)</i>	Mq 59,11
superficie utile calpestabile unità abitativa GINESTRA 4 piano primo <i>(al netto delle murature)</i>	Mq 61,05
superficie utile calpestabile porticati/verande piano terra <i>(al netto delle murature)</i>	Mq 43,18
superficie utile calpestabile terrazze/ballatoi piano primo <i>(al netto delle murature)</i>	Mq 29,10

altezza interna del solaio	
da pavimento a soffitto locali cantina piano seminterrato	MI 2,43
da pavimento a soffitto unità abitative piano terra	MI 2,70
da pavimento a soffitto unità abitative piano primo	MI 2,70

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro	coefficiente	Superficie commerciale	
Sup. lorda locali cantina piano seminterrato	Mq 58,08	1/3	Mq 19,36

Sup. lorda unità abitative piano terra	Mq 159,81	1	Mq 159,81
Sup. lorda unità abitativa piano primo	Mq 136,78	1	Mq 136,78
Sup. lorda porticati/verande piano terra	Mq 43,18	1/5	Mq 8,64
Sup. lorda terrazze/ballatoi piano primo	Mq 29,10	1/3	Mq 9,70
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			Mq 334,29

SUPERFICIE COMMERCIALE <i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>	Mq 334,29
--	------------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

Unità immobiliare censita al Foglio 55, particella 341, sub. 1, e sub. 2 (graffata) – Fabbricato con destinazione alberghiera

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
superficie utile calpestabile unità abitativa CORBEZZOLO 1 piano terra (al netto delle murature)	Mq 43,41
superficie utile calpestabile unità abitativa CORBEZZOLO 2 piano terra (al netto delle murature)	Mq 39,17
superficie utile calpestabile unità abitativa CORBEZZOLO 3 piano terra (al netto delle murature)	Mq 36,07
superficie utile calpestabile unità abitativa CORBEZZOLO 4 piano terra (al netto delle murature)	Mq 45,13
superficie utile calpestabile unità abitativa CORBEZZOLO 5 piano terra (al netto delle murature)	Mq 21,79
superficie utile calpestabile unità abitativa CORBEZZOLO 6 piano terra (al netto delle murature)	Mq 21,79
superficie utile calpestabile unità abitativa CORBEZZOLO 7 piano terra (al netto delle murature)	Mq 21,79
superficie utile calpestabile unità abitativa CORBEZZOLO 8 piano terra (al netto delle murature)	Mq 21,79
superficie utile calpestabile spogliatoi e servizi igienici piano terra (al netto delle murature)	Mq 31,93
superficie utile calpestabile lavanderia piano terra (al netto delle murature)	Mq 8,08
superficie utile calpestabile ristorante piano terra (al netto delle murature)	Mq 52,81
superficie utile calpestabile cucina piano terra (al netto delle murature)	Mq 23,80

superficie utile calpestabile reception piano terra (al netto delle murature)	Mq 23,79
superficie utile calpestabile locale pluriuso piano terra (al netto delle murature)	Mq 17,99
superficie utile calpestabile porticati/verande piano terra (al netto delle murature)	Mq 113,72
superficie utile calpestabile belvedere piano primo (al netto delle murature)	Mq 22,52

altezza media interna del solaio	
da pavimento a soffitto locali unità abitative piano terra	MI 2,70
da pavimento a soffitto locali locali servizio piano terra	MI 2,70 - MI 4,53
da pavimento a soffitto locali belvedere piano primo	MI 2,70

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro		coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda unità abitative piano terra	Mq 290,89	1	Mq 290,89
Sup. lorda locali servizio piano terra	Mq 184,61	1/2	Mq 92,31
Sup. lorda porticati/verande piano terra	Mq 113,72	1/5	Mq 22,74
Sup. lorda belvedere piano primo	Mq 28,07	1/5	Mq 5,61
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			Mq 411,55

SUPERFICIE COMMERCIALE <i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>	Mq 411,55
--	------------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

N.B. - Considerato lo stato di non conformità catastale e urbanistica del porticato di collegamento fra la zona cucina-ristorante con alcune unità abitative, lo scrivente ha ritenuto opportuno computare tale area come portico e non come area destinata alla cucina.

Unità immobiliare censita al Foglio 55, particella 325, sub 1 (graffata a sub. 2) – Fabbricato con destinazione alberghiera

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
superficie utile calpestabile unità abitativa ERICA 1 piano terra (<i>al netto delle murature</i>)	Mq 30,58
superficie utile calpestabile unità abitativa ERICA 2 piano terra (<i>al netto delle murature</i>)	Mq 43,48
superficie utile calpestabile unità abitativa ERICA 3 piano terra (<i>al netto delle murature</i>)	Mq 41,19
superficie utile calpestabile unità abitativa ERICA 4 piano terra (<i>al netto delle murature</i>)	Mq 62,42
superficie utile calpestabile unità abitativa ERICA 5 piano secondo (<i>al netto delle murature</i>)	Mq 46,55
superficie utile calpestabile unità abitativa ERICA 6 piano secondo (<i>al netto delle murature</i>)	Mq 43,25
superficie utile calpestabile unità abitativa 1 piano primo (<i>al netto delle murature</i>)	Mq 17,86
superficie utile calpestabile unità abitativa 2 piano primo (<i>al netto delle murature</i>)	Mq 19,12
superficie utile calpestabile unità abitativa 2 piano primo (<i>al netto delle murature</i>)	Mq 17,47
superficie utile calpestabile unità abitativa 4 piano primo (<i>al netto delle murature</i>)	Mq 17,47
superficie utile calpestabile ripostiglio, disimpegno e vano scale piano primo (<i>al netto delle murature</i>)	Mq 22,82
superficie utile calpestabile soffitta piano secondo (<i>al netto delle murature</i>)	Mq 63,92
superficie utile calpestabile porticati piano terra (<i>al netto delle murature</i>)	Mq 63,12
superficie utile calpestabile terrazze piano primo (<i>al netto delle murature</i>)	Mq 34,81
superficie piscina piano terra (<i>al netto delle murature</i>)	Mq 160,13

altezza media interna del solaio	
da pavimento a soffitto locali unità abitative piano terra	MI 2,70 – MI 2,89
da pavimento a soffitto locali unità abitative piano primo	MI 2,75 – MI 2,98
da pavimento a soffitto locali soffitta piano secondo	MI 2,03 – MI 1,05

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro		coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda unità abitative piano terra	Mq 214,26	1	Mq 214,26
Sup. lorda unità abitative piano primo	Mq 189,75	1	Mq 189,75
Sup. lorda locali servizio piano primo	Mq 36,24	1	Mq 36,24
Sup. lorda soffitta piano secondo	Mq 129,15	1/3	Mq 43,05
Sup. lorda porticati piano terra	Mq 65,06	1/5	Mq 13,01

Sup. lorda terrazze piano primo	Mq 34,81	1/3	Mq 11,60
Sup. lorda piscina piano terra	Mq 160,13	1/10	Mq 16,01
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			Mq 523,92

SUPERFICIE COMMERCIALE <i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>	Mq 523,92
--	------------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

N.B. - La superficie calpestabile della soffitta è stata considerata esclusivamente quella accessibile.

Unità immobiliare censita al Foglio 55, particella 27 – Terreno

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
superficie catastale terreno	Mq 380,00

SUPERFICIE

Parametro		coefficiente	Superficie
Sup. terreno	Mq 380,00	1/1	Mq 380,00
TOTALE SUPERFICIE			Mq 380,00

SUPERFICIE <i>Consistenza calcolata tenendo conto della documentazione catastale reperita e agli atti della presente relazione.</i>	Mq 380,00
---	------------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

Unità immobiliare censita al Foglio 6, particella 115 – Terreno

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
superficie catastale terreno	Mq 92,00

SUPERFICIE

Parametro		coefficiente	Superficie
Sup. terreno	Mq 92,00	1/1	Mq 92,00
TOTALE SUPERFICIE			Mq 92,00

SUPERFICIE <i>Consistenza calcolata tenendo conto della documentazione catastale reperita e agli atti della presente relazione.</i>	Mq 92,00
---	-----------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

Unità immobiliare censita al Foglio 6, particella 117 – Terreno

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
superficie catastale terreno	Mq 1.245,00

SUPERFICIE

Parametro		coefficiente	Superficie
Sup. terreno	Mq 1.245,00	1/1	Mq 1.245,00
TOTALE SUPERFICIE			Mq 1.245,00

SUPERFICIE <i>Consistenza calcolata tenendo conto della documentazione catastale reperita e agli atti della presente relazione.</i>	Mq 1.245,00
---	--------------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

Unità immobiliare censita al Foglio 40, particella 154 – Terreno

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
superficie catastale terreno	Mq 422,00

SUPERFICIE

Parametro		coefficiente	Superficie
Sup. terreno	Mq 422,00	1/1	Mq 422,00
TOTALE SUPERFICIE			Mq 422,00

SUPERFICIE <i>Consistenza calcolata tenendo conto della documentazione catastale reperita e agli atti della presente relazione.</i>	Mq 422,00
---	------------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

Unità immobiliare censita al Foglio 40, particella 156 – Terreno

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
superficie catastale terreno	Mq 204,00

SUPERFICIE

Parametro		coefficiente	Superficie
Sup. terreno	Mq 204,00	1/1	Mq 204,00
TOTALE SUPERFICIE			Mq 204,00

SUPERFICIE <i>Consistenza calcolata tenendo conto della documentazione catastale reperita e agli atti della presente relazione.</i>	Mq 204,00
---	------------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

Unità immobiliare censita al Foglio 40, particella 158 – Terreno

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
superficie catastale terreno	Mq 328,00

SUPERFICIE

Parametro		coefficiente	Superficie
Sup. terreno	Mq 328,00	1/1	Mq 328,00
TOTALE SUPERFICIE			Mq 328,00

SUPERFICIE <i>Consistenza calcolata tenendo conto della documentazione catastale reperita e agli atti della presente relazione.</i>	Mq 328,00
---	------------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

Unità immobiliare censita al Foglio 42, particella 253 – Terreno

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
superficie catastale terreno	Mq 10.835,00

SUPERFICIE

Parametro		coefficiente	Superficie
Sup. terreno	Mq 10.835,00	1/1	Mq 10.835,00
TOTALE SUPERFICIE			Mq 10.835,00

SUPERFICIE <i>Consistenza calcolata tenendo conto della documentazione catastale reperita e agli atti della presente relazione.</i>	Mq 10.835,00
---	---------------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

Unità immobiliare censita al Foglio 42, particella 254 – Terreno

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
superficie catastale terreno	Mq 7.325,00

SUPERFICIE

Parametro		coefficiente	Superficie
Sup. terreno	Mq 7.325,00	1/1	Mq 7.325,00
TOTALE SUPERFICIE			Mq 7.325,00

SUPERFICIE <i>Consistenza calcolata tenendo conto della documentazione catastale reperita e agli atti della presente relazione.</i>	Mq 7.325,00
---	--------------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

2.2 DATI CATASTALI E CONFINI

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni del Comune di Scarlino (GR) come segue:

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
55	322	2	Area Urbana		570 m ²		Divisione del 08/03/2011 Protocollo n. GR0048672 in atti dal 08/03/2011 DIVISIONE (n. 25530.1/2011)
Indirizzo: VIA SCARLINESE SNC piano: T							

Intestato a:

- **XXXXXXXXXX**, nato in **XXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXX**, c.f. **XXXXXXXXXX**, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 bene personale;

Confini:

part. 320, sub. 4; part. 322, sub. 3; part. 341, sub. 2; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
55	320	4	Area Urbana		602 m ²		Divisione del 10/03/2011 Protocollo n. GR0051661 in atti dal 10/03/2011 DIVISIONE (n. 26305.1/2011)
Indirizzo: VIA SCARLINESE piano: T							

Intestato a:

- XXXXXXXXXX, nato in XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di comunione di beni;
- XXXXXXXXXX, nata in XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di comunione di beni;
- XXXXXXXXXX, nata in XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/3;

Confini:

part. 320, sub. 5; part. 322, sub. 2; part. 341, sub. 1; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
55	339	1 2	D/2			Euro 6.402,00	Variazione del 01/07/2010 Protocollo n. GR0086986 in atti dal dal 01/07/2010 CONFERMA RENDITA PROPOSTA (n. 8197.1/2010)
Indirizzo: VIA SCARLINESE piano: T-1							

Intestato a:

- XXXXXXXXXX, nato in XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di comunione di beni;

- XXXXXXXXXX, nata in XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di comunione di beni;
- XXXXXXXXXX, nata in XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/3;

Annotazioni:

- classamento e rendita non rettificati entro 12 mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (DM701/94)

Confini:

part. 339 sub. 2; part. 344, sub. 1; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
55	341	1 2	D/2			Euro 20.767,17	Variazione nel classamento del 11/01/2010 Protocollo n. GR0002468 in atti dal 11/01/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 258.1/2010)
Indirizzo: VIA SCARLINESE SNC piano: T-1							

Intestato a:

- XXXXXXXXXX, nato in XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di comunione di beni;
- XXXXXXXXXX, nata in XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di comunione di beni;
- XXXXXXXXXX, nata in XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/3;

Notifica:

- effettuata con prot. n.GR0017592/2010 del 05/02/10

Annotazioni:

- di stadio: classamento e rendita rettificati (DM701/94)

Confini:

part. 320, sub. 4; part. 322, sub. 2; part. 341, sub. 2; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 29/09/2010 Protocollo n. GR0128303 in atti dal 29/09/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11126.1/2010)
55	325	1 2	D/2			Euro 5.230,00	
Indirizzo: VIA SCARLINESE SNC piano: T-1-2							

Intestato a:

- ~~XXXXXXXXXX~~, nato in ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXX~~, c.f. ~~XXXXXXXXXX~~, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Notifica:

- effettuata con prot. n.GR0176572/2010 del 28/12/10

Confini:

part. 341 sub. 2; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento					Dati derivati da
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie	Reddito		Impianto meccanografico del 28/11/1975
					Ha are ca	Dominicale	Agrario	
55	27			PASC CESPUG 2	03 80	Euro 0,08	Euro 0,08	

Intestato a:

- ~~XXXXXXXXXX~~ nato in ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXX~~ c.f. ~~XXXXXXXXXX~~, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Confini:

part. 253; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento					Dati derivati da
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie	Reddito		Frazionamento del 24/09/2007 protocollo n. GR0182778 in atti dal 24/09/2007 (n. 182778.1/2007)
					Ha are ca	Dominicale	Agrario	
6	115			SEMIN 3	00 92	Euro 0,21	Euro 0,26	

Intestato a:

- XXXXXXXXXX, nato in XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Confini:

part. 113; part. 117; part. 122; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento					Dati derivati da
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie	Reddito		Frazionamento del 24/09/2007 protocollo n. GR0182778 in atti dal 24/09/2007 (n. 182778.1/2007)
					Ha are ca	Dominicale	Agrario	
6	117			SEMIN 3	12 45	Euro 2,89	Euro 3,54	

Intestato a:

- XXXXXXXXXX, nato in XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Confini:

part. 115; part. 116; part. 122; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento					Dati derivati da
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie	Reddito		

TRIBUNALE DI GROSSETO
Esecuzione Immobiliare n. 135/2017 riunita a n. 27/2018

					Ha are ca	Dominicale	Agrario	Frazionamento del
40	154			SEMIN 1	04 22	Euro 2,94	Euro 2,62	01/02/2002 protocollo n. 5493 in atti dal 01/02/2002 (n. 253.1/2002)

Intestato a:

- XXXXXXXXXX, nata in XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Confini:

part. 398; part. 158; part. 396; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento					Dati derivati da
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie	Reddito		Frazionamento del
					Ha are ca	Dominicale	Agrario	
40	156			SEMIN 1	02 04	Euro 1,42	Euro 1,26	01/02/2002 protocollo n. 5493 in atti dal 01/02/2002 (n. 253.1/2002)

Intestato a:

- XXXXXXXXXX, nata in XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Confini:

part. 395; Fosso Aiaccione; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento					Dati derivati da
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie	Reddito		Frazionamento del
					Ha are ca	Dominicale	Agrario	
40	158			SEMIN 1	03 28	Euro 2,29	Euro 2,03	01/02/2002 protocollo n. 5493 in atti dal 01/02/2002 (n. 253.1/2002)

Intestato a:

- XXXXXXXXXX, nata in XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Confini:

part. 397; part. 154; part. 396; Fosso Aiaccione; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento					Dati derivati da
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie	Reddito		Frazionamento del 04/02/2010 protocollo n. GR0013549 in atti dal 04/02/2010 (n. 13549.1/2010)
					Ha are ca	Dominicale	Agrario	
42	253			SEMIN 1	1 08 35	Euro 75,54	Euro 67,15	

Intestato a:

- XXXXXXXXXX, nata in XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Confini:

part. 254; part. 276; part. 277; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento					Dati derivati da
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie	Reddito		Frazionamento del 04/02/2010 protocollo n. GR0013549 in atti dal 04/02/2010 (n. 13549.1/2010)
					Ha are ca	Dominicale	Agrario	
42	254			SEMIN 1	73 25	Euro 51,07	Euro 45,40	

Intestato a:

- XXXXXXXXXX, nata in XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Confini:

part. 7; part. 253; part. 316; s.s.a.;

3. QUESITO N.3

accerti le 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO

I dati indicati negli Atti di pignoramento di cui alla nota di trascrizione al Reg. Part. n. 5397 e Reg. Gen. n. 7242 del 08/06/2017 dell'atto giudiziario del 30/05/2017 e alla nota di trascrizione al Reg. Part. n. 2126 e Reg. Gen. n. 2863 dell'atto giudiziario del 27/02/2018; entrambi a favore di Soc. XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX così come riportato al § 1.2) della presente memoria, individuano correttamente gli immobili e ne consentono la sua univoca identificazione.

N.B. - Le unità immobiliari censite al foglio 55, part. 151; foglio 40, part. 151; foglio 40, part. 218 sono state escluse dalla presente procedura in quanto alla data della notifica del provvedimento risultavano di proprietà di altro soggetto. Vedasi quanto riferito nell'istanza presentata dal sottoscritto CTU al G.E. in data 21/02/2019 e le relative disposizioni dello stesso G.E. pervenute in data 03/04/2019.

N.B. - L'unità immobiliare censita al **foglio 55, part. 325, sub. 1** è gravata da ulteriore verbale di pignoramento (identificativo - Reg. Part. n. 4195 e Reg. Gen. n. 5817 del 12/05/2016) non facente parte questa procedura. In data 03/08/2018 è stata richiesta la riunione della procedura 135/2017 con la procedura 114/2016. Il G.E. ha ritenuto di non procedere a tale riunione.

Il G.E. rinvia all'udienza del 22/01/2020 la valutazione di una riunione con la procedura 114/2016 secondo quanto richiesto e disposto all'udienza del 03/04/2019.

4. QUESITO N.4

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

4.1 INDAGINE CATASTALE

I beni immobili oggetto della presente perizia di stima, sono costituiti da:

- n. 2 Aree Urbane in Loc. Puntone, Strada Provinciale Puntone - Via scarlinese snc, presso Residence "Ombra Verde" – Comune di Scarlino (GR)
- n. 3 Fabbricati con destinazione Albergo in Loc. Puntone, Strada Provinciale Puntone - Via scarlinese snc, presso Residence "Ombra Verde" – Comune di Scarlino (GR)
- n. 8 Terreni in Loc. Puntone – Comune di Scarlino (GR)

I suddetti immobili, siti nel Comune di Scarlino sono rappresentati al N.C.E.U. come segue:

Aree urbane

- Foglio 55, particella 322, sub 2, cat. Area Urbana, consistenza 570 mq;

Intestato a:

XXXXXXXXXX, nato in XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 bene personale;

- Foglio 55, particella 320, sub 4, cat. Area Urbana, consistenza 602 mq;

Intestata a:

XXXXXXXXXX, nato in XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di comunione di beni;

XXXXXXXXXX, nata in XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di comunione di beni;

XXXXXXXXXX, nata in XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/3;

Fabbricati

- Foglio 55, particella 339, sub 1 (graffata a sub. 2), cat. D/2, piano terra e primo, rendita € 6.402,00;
- Foglio 55, particella 341, sub 1 (graffata a sub. 2), cat. D/2, piano terra e primo, rendita € 20.767,17;

Intestati a:

XXXXXXXXXX, nato in XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di comunione di beni;

CORSI DORIA, nata in XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di comunione di beni;

FULCERI SILVIA, nata in XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/3;

- Foglio 55, particella 325, sub 1 (graffata a sub. 2), cat. D/2, piano terra, primo e secondo, rendita € 5.230,00;

Intestato a:

XXXXXXXXXX, nato in XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Terreni

- Foglio 55, particella 27, PASCOLO CESPUGLIATO, cl. 2, superficie 03are 80ca, reddito Domenicale € 0,08, reddito Agrario € 0,08;
- Foglio 6, particella 115, SEMINATIVO, cl. 3, superficie 00are 92ca, reddito Domenicale € 0,21, reddito Agrario € 0,26;
- Foglio 6, particella 117, SEMINATIVO, cl. 3, superficie 12are 45ca, reddito Domenicale € 2,89, reddito Agrario € 3,54;

Intestati a:

XXXXXXXXXX nato in XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

- Foglio 40, particella 154, SEMINATIVO, cl. 1, superficie 04are 22ca, reddito Domenicale € 2,94, reddito Agrario € 2,62;
- Foglio 40, particella 156, SEMINATIVO, cl. 1, superficie 02are 04ca, reddito Domenicale € 1,42, reddito Agrario € 1,26;
- Foglio 40, particella 158, SEMINATIVO, cl. 1, superficie 03are 28ca, reddito Domenicale € 2,29, reddito Agrario € 2,03;
- Foglio 42, particella 253, SEMINATIVO, cl. 1, superficie 1ha 08are 35ca, reddito Domenicale € 75,54, reddito Agrario € 67,15;
- Foglio 42, particella 254, SEMINATIVO, cl. 1, superficie 73are 25ca, reddito Domenicale € 51,07, reddito Agrario € 45,40;

Intestati a:

XXXXXXXXXX, nata in XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

4.2 CORRISPONDENZA CATASTALE

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che:

L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Scarlino al Foglio 55, particella 322, sub 2, cat. Area Urbana, consistenza 570 mq è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.

L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Scarlino al Foglio 55, particella 320, sub 4, cat. Area Urbana, consistenza 602 mq è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.

L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Scarlino al Foglio 55, particella 339, sub 1 (graffata a sub. 2), cat. D/2, piano terra e primo, rendita € 6.402,00 è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.

L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Scarlino al Foglio 55, particella 341, sub 1 (graffata a sub. 2), cat. D/2, piano terra e primo, rendita € 20.767,17 è rappresentato catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA.

Risulta rappresentato il pergolato della sala ristorante che non risulta essere legittimo dal punto di vista edilizio/urbanistico. Non risultano altresì tamponati i collegamenti fra la stessa sala ristorante con il locale reception (Cfr. Allegati 01 e 03).

L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Scarlino al Foglio 55, particella 325, sub 1 (graffata a sub. 2), cat. D/2, piano terra, primo e secondo, rendita € 5.230,00 è rappresentato catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA.

Al piano primo non è rappresentata la colonna all'interno del locale Ripostiglio; così come risulta invertita la tamponatura della finestra nel vano scala. Al piano secondo, a differenza di quanto rappresentato, risulta invece tamponata la porta di ingresso al sottotetto inaccessibile (Cfr. Allegati 01 e 03).

L'immobile censito al N.C.T. del Comune di Scarlino al Foglio 55, particella 27, PASCOLO CESPUGLIATO, cl. 2, superficie 03are 80ca, reddito Domenicale € 0,08, reddito Agrario € 0,08 è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.

L'immobile censito al N.C.T. del Comune di Scarlino al Foglio 6, particella 115, SEMINATIVO, cl. 3, superficie 00are 92ca, reddito Domenicale € 0,21, reddito Agrario € 0,26; è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.

L'immobile censito al N.C.T. del Comune di Scarlino al Foglio 6, particella 117, SEMINATIVO, cl. 3, superficie 12are 45ca, reddito Domenicale € 2,89, reddito Agrario € 3,54_è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.

L'immobile censito al N.C.T. del Comune di Scarlino al Foglio 40, particella 154, SEMINATIVO, cl. 1, superficie 04are 22ca, reddito Domenicale € 2,94, reddito Agrario € 2,62 è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.

L'immobile censito al N.C.T. del Comune di Scarlino al Foglio 40, particella 156, SEMINATIVO, cl. 1, superficie 02are 04ca, reddito Domenicale € 1,42, reddito Agrario € 1,26 è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.

L'immobile censito al N.C.T. del Comune di Scarlino al Foglio 40, particella 158, SEMINATIVO, cl. 1, superficie 03are 28ca, reddito Domenicale € 2,29, reddito Agrario € 2,03 è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.

L'immobile censito al N.C.T. del Comune di Scarlino al Foglio 42, particella 253, SEMINATIVO, cl. 1, superficie 1ha 08are 35ca, reddito Domenicale € 75,54, reddito Agrario € 67,15 è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.

L'immobile censito al N.C.T. del Comune di Scarlino al Foglio 42, particella 254, SEMINATIVO, cl. 1, superficie 73are 25ca, reddito Domenicale € 51,07, reddito Agrario € 45,40 è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.

Le difformità sopra riscontrate sono sanabili da un punto di vista Catastale, mediante rilascio di attestazione di Avvenuta Variazione Catastale con il pagamento di € 50,00 per diritti Catastali, oltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica.

5. QUESITO N.5

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Scarlino (GR) si certifica:

- Che gli immobili, ubicati nel Comune di Scarlino (GR), Loc. Puntone e oggetto della presente relazione sono disciplinati dal Piano Operativo, adottato con Delibera del Consiglio

Comunale n. 2 del 20.02.2019. La stessa Delibera ha contestualmente adottato Variante al Piano Strutturale.

Le suddette aree ed immobili ricadono secondo le Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico nell'unità territoriale omogenea elementare (U.T.O.E.) n. 3 "Il Puntone: la città Porta a Mare", sottosistema insediativo del Puntone (C.1.f) – art. 11, punto 11.6, e art. 30 delle NTA del Piano Strutturale.

Nell'area è indicata la destinazione urbanistica "Attività turistico-ricettiva".

In particolare, i suddetti immobili sono normati dall'art. 27.5 - "B2 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere turistico-ricettivo soggette a intervento diretto".

"27.5 - B2: Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere turistico-ricettivo soggette a intervento diretto.

1. Corrispondono alle parti recenti degli insediamenti con destinazione turistico-ricettiva, pressoché complete e munite delle opere di urbanizzazione primaria: esse sono in massima parte da considerare sature, tuttavia in tali ambiti si opera secondo i precedenti indici di edificabilità tradotti in SE/SF, e laddove i lotti edificabili consentano addizioni volumetriche a fabbricati esistenti o nuove costruzioni, ciò è possibile a condizione che nel computo sia contabilizzata la SE già realizzata sulle stesse aree. Le tabelle parametriche di cui all'art. 29 definiscono i parametri urbanistici, che sono dedotti dal precedente RU

2. Le destinazioni d'uso ammesse, ai sensi dell'art. 15, sono:

a) residenziale:

- 1. residenza ordinaria,*
- 2. residenza specialistica;*
- 3. residenza collettiva*

b) industriale e artigianale:

- 3. artigianato di servizio;*

c) commerciale al dettaglio:

- 1. esercizi di vicinato;*
- 2. pubblici esercizi;*

d) turistico-ricettiva:

- 1. attività ricettive alberghiere, campeggi e villaggi turistici;*
- 2. attività ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva;*
- 3. attività ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione;*

e) direzionale e di servizio:

- 2. attrezzature sociali e culturali;*
- 4. attrezzature sanitarie ed assistenziali;*
- 6. attrezzature per lo spettacolo.*
- 7. attrezzature sportive.*

Le destinazioni di cui ai punti a)1, b), c), e) devono essere a servizio della funzione principale d).

3. Per gli edifici di pregio storico, architettonico, tipologico, identificati nell'elaborato DT 03b si possono attuare le categorie di intervento edilizio come descritte all'art. 17 secondo i criteri e le prescrizioni di cui all'art. 18

4 Per gli edifici privi di pregio storico, architettonico, tipologico, di cui al comma 3, è possibile effettuare con intervento diretto tutti gli interventi di cui all'art.17, ad esclusione della Ristrutturazione Urbanistica che può essere attuata solo tramite PR o PUC, previa individuazione di una Zona di recupero RU di cui all'art.27 e contestuale variante al P.O. da effettuare con la predisposizione di una nuova scheda norma TU da aggiungere nell'elaborato DT 02b e redatta con gli stessi criteri; l'Addizione volumetrica e la Sostituzione edilizia possono utilizzare gli incrementi consentiti dai parametri urbanistici di cui al comma1, nel rispetto degli altri parametri urbanistici di zona, delle distanze dalle strade, dai fabbricati e dai confini.

5. Per le nuove costruzioni, se possibili secondo quanto precisato al comma 1, la dimensione minima delle unità immobiliari a carattere turistico-ricettivo, non può essere inferiori a 60 mq. di SE. Sono fatte salve le dimensioni minime delle unità immobiliari esistenti; negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano l'aumento delle unità immobiliari, la dimensione minima degli alloggi a carattere turistico-ricettivo non può essere inferiore a 40 mq. di SE.

6. Detti interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante, nel rispetto dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee individuati nella Tav. QC 05 e delle direttive relative di cui all'art. 28.

7. Sono consentiti gli incentivi di SE incrementabile in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili, così come previsto all'art.20.

8. Sono consentite le pertinenze così come definito all'art. 14.

9. Devono essere rispettate le dotazioni di parcheggi pertinenziali secondo le destinazioni d'uso così come previsto all'art.16.”

- I suddetti immobili sono normati dall'art. 17 delle N.T.A. che disciplinano l'attività edilizia attraverso i seguenti interventi consentiti:

“Art. 17 Categorie d'intervento sul patrimonio edilizio esistente e nuove costruzioni

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo:
 - o Restauro Architettonico
 - o Risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia
 - o Ristrutturazione Edilizia Conservativa
 - o Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva
- Addizione volumetrica
- Sostituzione edilizia
- Demolizione edilizia
- Ristrutturazione urbanistica

2. Per quanto riguarda le modalità attuative dei singoli interventi edilizi e urbanistici sul patrimonio edilizio esistente nonché la tipologia dei titoli abilitativi necessari si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge ed in particolare a quanto stabilito nel TIT. VI della L.R. 65/2014 e s.m.e.i.

17.1 - Manutenzione Ordinaria (Ma.O).

1. Gli interventi di Manutenzione Ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture dei manufatti edilizi esistenti, senza alcuna alterazione delle loro preesistenti caratteristiche, nonché quelli necessari ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

2. A titolo esemplificativo possono essere ricompresi nella Manutenzione Ordinaria i seguenti interventi:

- a) la pulitura esterna e la ripresa parziale di intonaci esterni, con l'utilizzo dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte, preesistenti;
- b) la pulitura, la riparazione, la sostituzione e la tinteggiatura di infissi esterni, di recinzioni, di grondaie, di pluviali, di canne fumarie e di aspirazione, di pavimentazioni esterne, di elementi architettonici quali inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini e simili, senza modificazioni delle posizioni, delle dimensioni e delle forme, e con l'utilizzazione dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte preesistenti;
- c) la pulitura ed il rifacimento parziale di rivestimenti esterni con l'utilizzazione dei medesimi materiali e delle medesime tecnologie e tinte preesistenti;
- d) la pulitura e la tinteggiatura, la pittura ed il rifacimento di intonaci e di rivestimenti interni, con l'utilizzazione dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte preesistenti, ove siano caratteristiche e/o significative;

- e) la pulitura, la tinteggiatura, la riparazione, la sostituzione di infissi, di serramenti, di pavimentazioni interni, con l'utilizzazione dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte, preesistenti, ove siano caratteristiche e/o significative;
 - f) la riparazione, l'ammodernamento e la sostituzione di impianti tecnologici e/o igienico sanitari purché non ne derivi la realizzazione di nuovi locali per servizi tecnologici e/o igienico sanitari, o la utilizzazione, anche parziale, per tali servizi, di locali precedentemente adibiti ad altro uso;
 - g) la riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura;
 - h) la riparazione e sostituzione, parziale e limitata, dell'orditura secondaria delle strutture orizzontali e della copertura, con l'utilizzazione dei medesimi materiali, e delle medesime tecnologie e tinte preesistenti, ove siano caratteristiche e/o significative;
 - i) la costruzione o la rimozione di arredi fissi e di piccole opere murarie, come nicchie, muretti e simili;
 - j) l'inserimento, lo spostamento e l'eliminazione di pareti mobili d'arredo (in legno, cartongesso, vetrocamera, ecc.) purché non configurino locali utili o accessori all'interno delle unità immobiliari.
 - k) sono ricomprese nella fattispecie della manutenzione ordinaria gli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportano la realizzazione di ascensori esterni oppure manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.
3. Nei locali o manufatti destinati ad attrezzature tecnologiche, è compreso nell'ordinaria manutenzione qualsiasi intervento volto alla riparazione, all'ammodernamento, alla sostituzione, all'integrazione, alla protezione degli impianti tecnologici.
4. Gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comportare la realizzazione di chiusure e aperture interne e/o esterne né modificare le tramezzature degli edifici.
5. Sono compresi nella manutenzione ordinaria gli interventi di installazione di strutture e manufatti temporanei destinati all'arredo e alla fruizione degli spazi esterni. Tali strutture, facilmente smontabili e non stabilmente infisse al suolo (non è consentito alcun genere di fondazione) non comportano trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio e pertanto non sono computabili ai fini degli indici e delle distanze previste dallo strumento urbanistico: a titolo esemplificativo, sono considerati elementi per l'arredo e la fruizione degli spazi esterni degli edifici:
- a) piccoli forni o barbecue senza tettoia,
 - b) vasche ornamentali entro e fuori terra, di modesta ampiezza e profondità,
 - c) voliere per il ricovero di piccoli volatili,
 - d) gazebo, costituiti da telaio in legno o ferro, aperti su tutti i lati, coperti esclusivamente con teli ombreggianti e permeabili, o stuoia.
6. Le strutture e i manufatti di cui al precedente comma 5 non possono in nessun caso superare l'altezza massima di ml. 3,00, non possono avere complessivamente una superficie superiore al 10 % del resede di pertinenza del fabbricato, non possono comportare una riduzione della superficie permeabile in contrasto con le disposizioni vigenti in materia.
7. L'installazione delle strutture e dei manufatti di cui al precedente comma 5 non deve in nessun caso compromettere il valore architettonico e/o ambientale degli edifici e dei luoghi.
8. Nel caso di interventi relativi a prospetti di edifici la manutenzione dovrà essere prevista per parti organiche delle facciate e non solo relativamente ai confini di proprietà.
9. Gli interventi di manutenzione ordinaria sul patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico/ambientale di cui all'Elaborato DT03, devono essere eseguiti nel rispetto dei caratteri architettonici e decorativi degli edifici secondo le prescrizioni indicate al successivo articolo 18.
10. Gli interventi di manutenzione ordinaria sul patrimonio edilizio privo di pregio storico-architettonico ubicato in zone omogenee A devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico circostante.

17.2 - Manutenzione Straordinaria (Ma.S.).

1. Gli interventi di Manutenzione Straordinaria sono quelli che riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva e la sagoma degli edifici. Detti interventi non possono comportare mutamenti della destinazione d'uso. Tra gli interventi di cui alla presente lettera sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle

superfici delle singole unità immobiliari, purché nel rispetto della superficie minima degli alloggi per quanto concerne la funzione residenziale, nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva e la sagoma degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

2. A titolo esemplificativo possono essere ricompresi nella Manutenzione Straordinaria i seguenti interventi:

- a) il risanamento, il consolidamento, la sostituzione di strutture di fondazione;*
- b) il risanamento, il consolidamento, la parziale sostituzione di strutture verticali esterne, nonché di strutture verticali interne, con eventuale modificazione delle aperture, purché non sia variato l'impianto distributivo organizzativo delle singole unità immobiliari;*
- c) il risanamento, il consolidamento, la sostituzione parziale o totale dei collegamenti verticali, senza modificazione delle posizioni e delle dimensioni;*
- d) il risanamento, il consolidamento, la sostituzione parziale o totale delle coperture, senza modificazioni delle quote e delle pendenze;*
- e) il risanamento, il consolidamento, la sostituzione parziale o totale delle altre strutture orizzontali, senza modificazione delle quote di intradosso;*
- f) la sostituzione e la tinteggiatura di infissi esterni, di recinzioni, di grondaie, di pluviali, di manti di copertura, di canne fumarie e di aspirazione, di elementi architettonici quali inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini e simili, senza modificazione delle posizioni, delle dimensioni e delle forme, ma con l'utilizzazione di materiali, tecnologie e tinte diverse da quelle preesistenti;*
- g) il rifacimento di pavimentazioni interne e/o esterne;*
- h) il rifacimento totale di intonaci e/o di rivestimenti esterni, con l'utilizzazione di materiali, tecnologie e tinte, diverse da quelle preesistenti;*
- i) il risanamento, il consolidamento, la sostituzione e lo spostamento parziale o totale degli elementi di partizione interna, con l'eventuale modificazione delle aperture;*
- j) il rifacimento o l'installazione di materiali di isolamento, nonché di impianti tecnologici e/o igienico sanitari, anche con l'utilizzazione per servizi tecnologici e/o igienico sanitari di uno o più locali esistenti precedentemente adibiti ad altro uso, purché non vengano alterate le strutture portanti o i profili altimetrici delle coperture;*
- k) la costruzione di vespai o scannafossi;*
- l) la realizzazione di recinzioni, di manti di copertura, di canne fumarie e di aspirazione, di pavimentazioni esterne, di elementi architettonici quali inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini e simili;*
- m) la realizzazione di elementi di sostegno di singole parti strutturali;*
- n) la realizzazione di interventi esclusivamente finalizzati al risparmio energetico;*
- o) la realizzazione ed adeguamento di opere accessorie e/o pertinenziali che non comportino aumento di volumi o di superfici utili;*
- p) gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili diversi da quelli di cui al punto 17.1.k, che comportano aumento di volume oppure in deroga agli indici di fabbricabilità di zona, nel rispetto della normativa di riferimento e purché non si configurino quali interventi di ristrutturazione edilizia;*
- q) la realizzazione e l'installazione di strutture e manufatti precari destinati all'arredo e alla fruizione degli spazi esterni con caratteristiche diverse da quelle indicate nel precedente punto 17.1, comma 5,*
- r) la realizzazione di chiusure e/o aperture nonché spostamenti di pareti interne;*
- s) le modifiche alle aperture esterne degli edifici, nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo comma 6 per gli edifici di pregio storico architettonico.*

3. Nei locali o manufatti destinati ad attrezzature tecnologiche, è compreso nella manutenzione straordinaria qualsiasi intervento di rifacimento totale o di installazione di impianti tecnologici, purché non comporti aumento del numero degli addetti, né modifiche o adeguamenti delle esistenti opere di urbanizzazione.

4. Gli interventi di manutenzione straordinaria non devono in ogni caso:

- a) costituire un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio diverso dal precedente,*
- b) costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme,*

- c) comportare il cambio di destinazione d'uso in atto degli immobili.*
5. *Nel caso di interventi relativi a prospetti di edifici la manutenzione dovrà essere prevista per parti organiche delle facciate e non solo relativamente ai confini di proprietà. In ogni caso tali interventi dovranno armonizzarsi con l'edificio senza alterare il disegno del prospetto.*
6. *Gli interventi di manutenzione straordinaria sul patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico/ambientale presente al 1954 devono essere eseguiti nel rispetto dei caratteri architettonici e decorativi degli edifici secondo le prescrizioni indicate al successivo articolo 18.*
7. *Gli interventi di manutenzione straordinaria sul patrimonio edilizio ubicato in zone omogenee A devono essere realizzati in armonia con l'edificio ed il contesto ambientale circostante.*

17.3 - Restauro e Risanamento Conservativo.

1. *Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi degli edifici, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.*
2. *Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono pertanto finalizzati all'adeguamento funzionale e/o ad un uso più appropriato alle esigenze attuali degli edifici esistenti. Essi non devono comportare alterazione degli elementi tipologici, formali e strutturali:*
- *per elementi tipologici dell'edificio si intendono quei caratteri architettonici e funzionali che ne consentono la qualificazione in base alle tipologie edilizie (edificio rurale, opificio, abitazione unifamiliare o plurifamiliare, edificio a schiera, a corte, a torre, ecc.);*
 - *per elementi formali dell'edificio si intende l'insieme delle caratteristiche che lo distinguono e lo inquadrano in modo peculiare (profili geometrici dei volumi, particolari architettonici, elementi di rifinitura, ecc.) conferendo ad esso un'immagine caratteristica;*
 - *per elementi strutturali dell'edificio si intendono quelli che compongono la struttura materiale, anche non portante, dell'organismo edilizio (muratura tradizionale, in pietrame o laterizio, solai a volta o con struttura in legno, manto di copertura in coppi e embrici, ecc.).*
3. *Gli interventi di Restauro e Risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modifica del numero delle unità immobiliari ed al mutamento della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio.*
4. *Fatto salvo quanto disposto dal successivo punto 17.3.1 comma 2 gli interventi di restauro e risanamento conservativo non possono in nessun caso comportare aumento della superficie lorda di pavimento, alterazioni volumetriche, planimetriche né modifiche delle quote di imposta e di colmo delle coperture.*
5. *Gli inserimenti di impianti devono comportare la minima indispensabile compromissione delle murature, essendo precluso ogni danneggiamento degli esistenti elementi architettonici significativi.*
6. *È ammessa la reintegrazione con materiali tradizionali delle parti soggette ad usura (pavimentazioni, rivestimenti, ecc.).*
7. *Nel caso d'interventi relativi a prospetti di edifici il restauro o il risanamento dovranno essere previsti per parti organiche delle facciate e non solo relativamente ai confini di proprietà*
8. *Ai fini di una più agevole gestione degli interventi della presente fattispecie di intervento sul patrimonio edilizio esistente, si distinguono due tipi di intervento:*
- a) *il Restauro Architettonico (Re.A.)*
 - b) *il Risanamento Conservativo (Ri.C.)*
9. *Gli interventi di cui al presente articolo sugli edifici ricadenti in aree a pericolosità geomorfologia Elevata e Molto elevata o in aree a pericolosità idraulica Elevata non devono determinare pericolo per persone e beni, non devono aumentare la pericolosità in altre aree e, ove necessario, devono essere adottate idonee misure per ridurre la vulnerabilità.*

17.3.1 - Restauro Architettonico (Re.A.).

1. *Il Restauro Architettonico è finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di particolare valore storico - artistico, architettonico per i quali si deve procedere con un restauro e risanamento totale.*

2. *In linea generale si considerano di restauro gli interventi diretti:*
- alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle aggiunte storicamente false, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti, così da recuperarne l'uso, purché non risultino alterate la forma e la distribuzione,
 - alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici,
 - alla conservazione, al recupero ed alla ricomposizione di reperti e spazi, sia interni che esterni, di per se significativi o che siano parte di edifici ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale e agricola.
3. *Gli interventi di restauro comprendono la ricostruzione filologica di parti limitate di edifici eventualmente crollate o demolite e il completamento (all'interno del volume esistente) di strutture e finiture non terminate per interruzione storicamente documentata degli interventi originari con tecniche attuali. Tali interventi sono subordinati alla presentazione di adeguata documentazione storico – archivistica – critica progettuale e/o lettura filologica tramite saggi e rilievi dell'edificio.*
4. *A titolo esemplificativo possono essere ricompresi nel Restauro i seguenti interventi:*
- il consolidamento e il risanamento del complesso murario originario, delle strutture verticali, orizzontali e di copertura senza spostamento delle stesse né modifiche del tetto che deve essere opportunamente ripristinato col manto di copertura tradizionale. Sono ammesse inserzioni di elementi indispensabili a sole finalità statiche;
 - il restauro/ripristino dei fronti esterni ed interni, degli ambienti liberati da eventuali superfetazioni. Per quanto attiene alle corti e agli spazi ineditati si deve procedere al ripristino delle partizioni e dei materiali originari, all'eliminazione di ogni superfetazione, sia pure a carattere provvisorio, alla conservazione e sistemazione a giardino e/o parco;
 - la conservazione/ripristino dell'impianto distributivo organizzativo principale originario. Sono consentite modifiche interne per la dotazione di adeguate attrezzature igienico-sanitarie, quando non alterino le caratteristiche degli ambienti di importanza storico – documentale e architettonica;
 - la riapertura di finestre o porte preesistenti e successivamente tamponate;
 - il mantenimento e il restauro di altri reperti come fontane, pozzi, esedre, scenari, lapidi, edicole e quant'altro, negli spazi esterni e negli ambienti interni, costituisce testimonianza storica. È vietata qualsiasi alterazione dei volumi, dei profili e dei tetti, del disegno delle facciate, delle strutture (pilastri, murature continue, volte, solai, ecc.), delle decorazioni, degli infissi e dei materiali di finitura in genere, la rimozione di elementi e la loro collocazione in luoghi diversi da quello originale, nonché le rimozioni che possono cancellare le testimonianze storiche dell'edificio.
5. *Non sono da considerare “testimonianze storiche” quei volumi e in genere quelle modifiche aventi carattere di precarietà o di palese superfetazione, riferibili per lo più al periodo post bellico o di cui sia dimostrabile la recente realizzazione.*
6. *Nel caso di interventi relativi a prospetti di edifici il Restauro dovrà essere previsto per parti organiche delle facciate e non solo relativamente ai confini di proprietà. E' vietata la ricostruzione o l'eventuale recupero di volumi edilizi, costituenti aggiunte all'organismo edilizio originario, o superfetazioni. Le superfetazioni,*

17.3.2 - Risanamento Conservativo (Ri.C./Ri.C.)*

1. *Il Risanamento Conservativo è finalizzato alla conservazione, al recupero degli edifici di minore valore storico-architettonico o ambientale per i quali si può procedere anche con interventi di restauro e risanamento parziale, in quanto edifici di minore valore ovvero in quanto sono già stati oggetto di trasformazioni che ne hanno ridotto le caratteristiche architettoniche e ambientali.*
2. *A titolo indicativo possono essere ricompresi nel Risanamento conservativo i seguenti interventi:*
- il ripristino, la sostituzione e l'integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia degli elementi di pregio;

- il ripristino, il consolidamento statico, la sostituzione e l'integrazione degli elementi strutturali, anche con soluzioni tecniche innovative, purché nel rispetto delle posizioni e dei caratteri tipologici originari;
- il ripristino e la valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà, anche con parziali modifiche da realizzare nel rispetto dei caratteri originari;
- il ripristino e la valorizzazione degli ambienti interni nel rispetto degli elementi architettonici e decorativi di pregio eventualmente presenti quali: volte, affreschi, soffitti e pavimenti;
- le opere di modifica dell'assetto planimetrico che comportino fusione o frazionamento di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni;
- la realizzazione e integrazione degli impianti, dei servizi igienico sanitari e dei volumi tecnici purché vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per il loro inserimento nel contesto dell'edificio;
- l'inserimento di lucernari a filo falda delle coperture;
- il restauro/ripristino delle facciate esterne e degli ambienti interni nel caso vi siano elementi di rilevante importanza, quali volte, decorazioni, ecc.;
- la demolizione delle superfetazioni come parti delle unità edilizie incongrue con l'impianto originale, nonché l'eliminazione di elementi decorativi, rivestimenti e simili, incompatibili;
- la conservazione e il ripristino tipologico dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi (portici, logge, androni, corpi scala, ecc.);
- la riapertura di forature preesistenti e successivamente tamponate;
- l'inserimento di cordoli strutturali ai fini dell'adeguamento sismico degli edifici.

3. Nel caso di interventi relativi a prospetti di edifici il Risanamento conservativo dovrà essere previsto per parti organiche delle facciate e non solo relativamente ai confini di proprietà.

4. Il Risanamento Conservativo con asterisco (Ri.C.*) riguarda quegli edifici individuati come Invarianti Strutturali dal P.S. e ai quali non è stato possibile accedere nella fase di schedatura del patrimonio edilizio esistente. L'attribuzione del Ri.C.* ha significato cautelativo, che può essere modificato a fronte di una indagine più approfondita in sede di progetto architettonico senza che ciò comporti variante al P.O.: il proponente l'intervento dovrà dimostrare con documentazione grafica e fotografica il reale stato di fatto dell'edificio, il Consiglio Comunale, su proposta dell'Ufficio competente, potrà con semplice delibera consigliare attribuire la classe di valore appropriata e integrare in tal modo l'elaborato DT03 e la conseguente categoria d'intervento prevista all'art. 18. Analoga procedura potrà essere attivata nei casi in cui, da una analisi più approfondita proposta dal proprietario dell'immobile, si possa accertare che la classe di valore attribuita risulta non adeguata: in questo caso con semplice Delibera, su proposta dell'Ufficio competente, il Consiglio Comunale può modificare la classe di valore e la relativa categoria d'intervento attribuita all'edificio.

17.4 - Ristrutturazione Edilizia (Rs.E.).

1. Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia si distinguono in:

- a) Ristrutturazione Edilizia Conservativa (Rs.E.C.)
- b) Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva (Rs.E.R.)

17.4.1 - Ristrutturazione Edilizia Conservativa (Rs.E.C.).

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa sono quelli rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere non comportanti la demolizione del medesimo ma che possono comunque portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica, l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

2. Sono ricompresi nella Rs.E.C.:

- a) la riorganizzazione distributiva interna degli edifici e delle unità immobiliari;
- b) la variazione del numero delle unità immobiliari e delle loro dimensioni nel rispetto dei minimi consentiti dal P.O.;
- c) il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili, edifici o singole unità immobiliari, anche in assenza di opere edilizie;

- d) la trasformazione di superficie accessoria in superficie utile e viceversa purché siano rispettate le norme igienico sanitarie vigenti;
 - e) la modifica degli elementi strutturali con variazione delle quote d'imposta dei solai;
 - f) gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. n.5 del 8/02/2010;
 - g) gli interventi di realizzazione di terrazzi a tasca sono configurabili quale ristrutturazione edilizia e consentiti sugli edifici non di pregio storico e architettonico, purché non alterino le caratteristiche della falda interessata, non interessino oltre il 30% della falda e non modifichino il profilo della linea di gronda;
 - h) la realizzazione di pertinenze così come definite all'art. 14.
3. Nel caso di interventi relativi a prospetti di edifici la ristrutturazione dovrà essere prevista per parti organiche delle facciate e non solo relativamente ai confini di proprietà. In ogni caso tali interventi dovranno armonizzarsi con l'edificio senza alterare il disegno del prospetti.
4. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sul patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico/ambientale devono essere eseguiti nel rispetto dei caratteri architettonici e decorativi degli edifici secondo le prescrizioni indicate al successivo articolo 18.

17.4.2 - Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva (Rs.E.R.).

1. Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva possono prevedere la fedele ricostruzione o la ricostruzione con la modifica della sagoma:
- a) interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti da realizzarsi con gli stessi materiali o con materiali analoghi e nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
 - b) interventi di demolizione e contestuale ricostruzione di edifici esistenti eseguiti su immobili posti all'interno di aree sottoposte ai vincoli paesaggistici di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio nel rispetto della sagoma dell'edificio preesistente;
 - c) interventi di ripristino di edifici o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione nel rispetto della sagoma dell'edificio preesistente;
 - d) interventi di demolizione e contestuale ricostruzione con modifica della sagoma di edifici esistenti purché non comportanti incremento di S.E., fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
 - e) interventi di ripristino di edifici o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione attraverso interventi di ricostruzione comportanti modifiche della sagoma originaria su immobili posti all'interno di aree sottoposte ai vincoli paesaggistici di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.
2. Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva sul patrimonio edilizio ubicato in zone omogenee A del Territorio Urbanizzato e nel Territorio Rurale diverso da quello di cui al comma 4 dell'art.17.4.1 devono essere realizzati con tipologie e materiali nel rispetto del contesto paesaggistico circostante e secondo le direttive del P.I.T./P.P.R.
3. Gli interventi di cui al presente articolo sono da preferire sugli edifici ricadenti in aree a pericolosità geomorfologia Elevata e Molto elevata o in aree a pericolosità idraulica Elevata al fine di ricostruire gli edifici in aree a minor pericolosità; in ogni caso anche gli interventi di ricostruzione non devono determinare pericolo per persone e beni, non devono aumentare la pericolosità in altre aree e, ove necessario, devono essere adottate idonee misure per ridurre la vulnerabilità.
4. Sul patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico, tipologico presenti al 1954 non sono consentiti interventi di Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva con modifica della sagoma.
5. Sono ricompresi nella Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva:
- a) la variazione del numero delle unità immobiliari e delle loro dimensioni nel rispetto dei minimi consentiti dal R.U.;
 - b) la trasformazione di superficie accessoria in superficie utile e viceversa purché siano rispettate le norme igienico sanitarie vigenti;
 - c) gli interventi di realizzazione di terrazzi a tasca sono configurabili quale ristrutturazione edilizia e consentiti sugli edifici non di pregio storico e architettonico, purché non alterino le

caratteristiche della falda interessata, non interessino oltre il 30% della falda e non modifichino il profilo della linea di gronda;
d) la realizzazione di pertinenze così come definite all'art. 14.

17.5 - Addizione Volumetrica (Ad.V).

- 1. Gli interventi di Addizione Volumetrica sono quelli rivolti alla realizzazione di volumi aggiuntivi in un manufatto edilizio esistente, mediante addizione orizzontale e/o, verticale, all'edificio esistente.*
- 2. Sono considerati interventi di Addizione Volumetrica tutti quelli, che comportano un aumento del volume esistente o della SE in base alle definizioni date al precedente articolo 14 e nel rispetto dei parametri dimensionali previsti dal P.O. I fabbricati frutto di Addizione Volumetrica possono essere frazionati in più unità immobiliari nel rispetto del minimo dimensionale definito dalle presenti norme.*
- 3. Sul patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico, tipologico non sono consentiti interventi di addizione volumetrica ad eccezione degli edifici di interesse tipologico ambientale e nei limiti del 20% della SE esistente, da realizzare secondo le prescrizioni di cui all'art. 18.*
- 4. Gli interventi di Addizione Volumetrica sul patrimonio edilizio ubicato nel Territorio Rurale, diverso da quello di cui al comma 3, devono comunque essere realizzati in armonia con l'edificio esistente e con il contesto architettonico e paesaggistico circostante nel rispetto delle direttive del P.I.T./P.P.R.*
- 5. Gli interventi di cui al presente articolo sugli edifici ricadenti in aree a pericolosità geomorfologica Molto Elevata o in aree a pericolosità idraulica Elevata non devono determinare pericolo per persone e beni, non devono aumentare la pericolosità in altre aree e, ove necessario, devono essere adottate idonee misure per ridurne la vulnerabilità. In caso di aree a pericolosità geomorfologica Molto Elevata e idraulica Elevata è sempre possibile attuare l'intervento di addizione volumetrica attraverso interventi di sostituzione edilizia verso aree a più bassa pericolosità; in aree a pericolosità geologica Elevata tale trasferimento è ammissibile nel rispetto di quanto indicato nelle norme del PGRA.*

17.6 - Sostituzione Edilizia (So.E).

- 1. Gli interventi di sostituzione edilizia sono quelli rivolti alla demolizione e ricostruzione di volumi esistenti, non assimilabile alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva (Rs.E.R.) di cui all'art. 17.4.2 in quanto comportanti aumento di volume secondo le disposizioni del P.O. da realizzarsi con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento sulle opere di urbanizzazione. Nel Territorio Rurale gli interventi di Sostituzione Edilizia devono avvenire all'interno delle aree di pertinenza degli edifici, quand'anche da adeguare. Per tali interventi non è ammissibile il trasferimento di edifici esistenti in aree a pericolosità geologica Molto Elevata o in aree a pericolosità idraulica Elevata. In aree a pericolosità geologica Elevata tale trasferimento è ammissibile nel rispetto di quanto indicato nelle norme del PGRA.*
- 2. Sul patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico/ambientale presente al 1954, non sono consentiti interventi di Sostituzione Edilizia.*
- 3. Sono ricompresi in questa fattispecie gli interventi di demolizione e ricostruzione comportanti modifiche della sagoma preesistente effettuati sul patrimonio edilizio ubicato in aree sottoposte ai vincoli paesaggistici di cui al Codice dei beni Culturali e del Paesaggio, ancorchè eseguiti senza incremento di volume.*
- 4. Gli interventi di Sostituzione Edilizia sul patrimonio edilizio, ubicato nel Territorio Rurale diverso da quello di cui al comma 2, devono comunque essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante nel rispetto delle direttive del P.I.T./P.P.R.*

17.7 - Demolizione Edilizia (De.E).

- 1. Gli interventi di Demolizione Edilizia sono quelli volti a rimuovere, del tutto o in parte, edifici preesistenti senza la contestuale ricostruzione o nuova costruzione.*
- 2. Gli interventi di Demolizione Edilizia devono in ogni caso prevedere una sistemazione dell'area/costruzione libera risultante dall'intervento in armonia con il contesto paesaggistico circostante nel rispetto delle direttive del P.I.T./P.P.R.*
- 3. Sul patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico, tipologico presente al 1954 non sono consentiti interventi di Demolizione Edilizia.*

4. È in ogni caso vietata la cancellazione di altri manufatti eventualmente presenti come fontane, esedre, scenari lapidei, edicole e quant'altro costituisca testimonianza storica.

17.8 - Ristrutturazione Urbanistica (Rs.U.).

1. Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico- edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Sul patrimonio edilizio di pregio storico, architettonico/ambientale presente al 1954 non sono consentiti interventi di Ristrutturazione Urbanistica.

3. Qualora un edificio di pregio storico, architettonico/ambientale di cui al comma 2 si trovi all'interno di un comparto più ampio caratterizzato da degrado architettonico, urbanistico e ambientale è possibile realizzare un Piano di Recupero che riguardi l'interno comparto ricomprendendo anche i manufatti di pregio storico e architettonico; in questo caso per gli edifici storicizzati valgono le prescrizioni indicate al successivo articolo 18, secondo la classe di valore attribuita.

4. Nel caso di edifici esistenti ricadenti in aree a pericolosità geomorfologia Molto Elevata o in aree a pericolosità idraulica Elevata, sono ammissibili interventi di Ristrutturazione Urbanistica, a parità di volumetria, con trasferimento degli edifici esistenti anche al di fuori della zona in cui l'edificio ricade,. Non è ammissibile il trasferimento di edifici esistenti in aree a pericolosità geologica Molto Elevata o in aree a pericolosità idraulica Elevata; in aree a pericolosità geologica Elevata tale trasferimento è ammissibile nel rispetto di quanto indicato nelle norme del PAI. La ricostruzione si dovrà uniformare alle norme e alle destinazioni d'uso della Zona di destinazione per la nuova edificazione. Nel caso di edifici di particolare interesse storico testimoniale, l'ammissibilità degli interventi di cui sopra è condizionata alla dimostrazione, con opportuni studi ed approfondimenti di dettaglio, della non possibilità di interventi di messa in sicurezza che consentano il mantenimento in sito dei fabbricati storicizzati esistenti.

5. Nel caso di edifici esistenti ricadenti in aree a pericolosità sismica Elevata e molto Elevata sono ammissibili interventi di Ristrutturazione Urbanistica, a parità di S.E., con trasferimento degli edifici esistenti anche al di fuori della zona in cui l'edificio ricade. La ricostruzione si dovrà uniformare alle norme e alle destinazioni d'uso della Zona di destinazione per la nuova edificazione.

6. Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica di cui al presente articolo rientrano nella categoria degli interventi soggetti a Piano di Recupero secondo quanto previsto all'art.11 delle presenti norme.

17.9 – Nuova costruzione (N.C.)

1. Gli interventi di Nuova Costruzione sono quelli finalizzati alla realizzazione di nuovi edifici all'interno del territorio urbanizzato secondo i parametri urbanistici definiti dal P.O. per le singole zone rivolti a completare i tessuti edilizi esistenti: essi possono essere soggetti a:

a) intervento diretto in quanto previsti su lotti muniti di opere di urbanizzazione: in questo caso l'intervento edilizio si limita alla semplice edificazione del fabbricato e delle pertinenze,

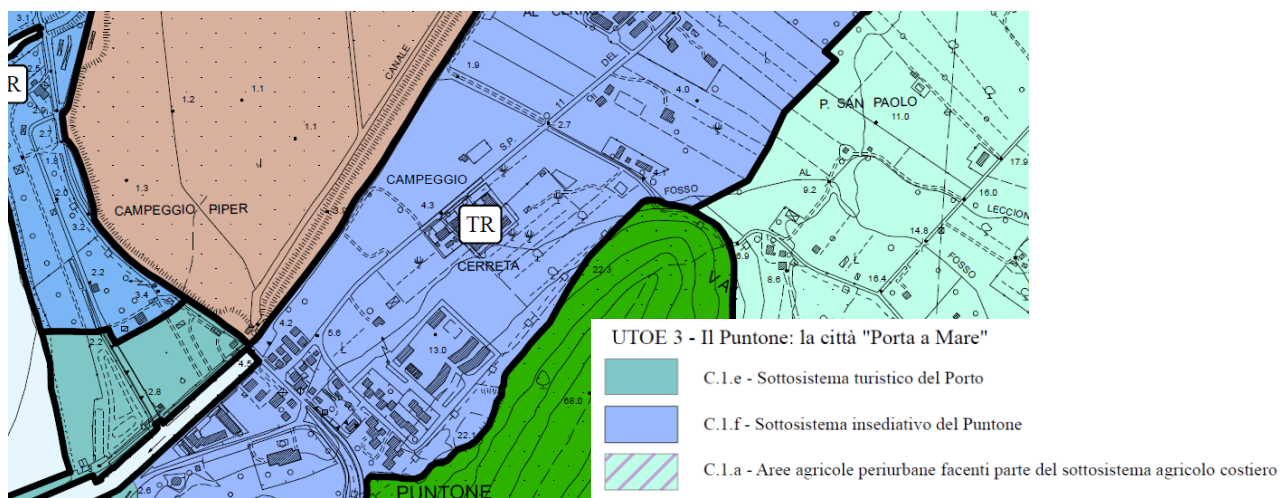
b) su comparti soggetti a Progetti Unitari Convenzionati in quanto parti del territorio urbanizzato carenti anche solo parzialmente di opere di urbanizzazione primaria da completare: in questo caso l'intervento edilizio ricomprende anche la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie;

c) su comparti soggetti a Piani Attuativi pubblici o privati Convenzionati totalmente privi di opere di urbanizzazione primaria da realizzare: in questo caso l'intervento edilizio ricomprende ed è subordinato alla preventiva realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria.

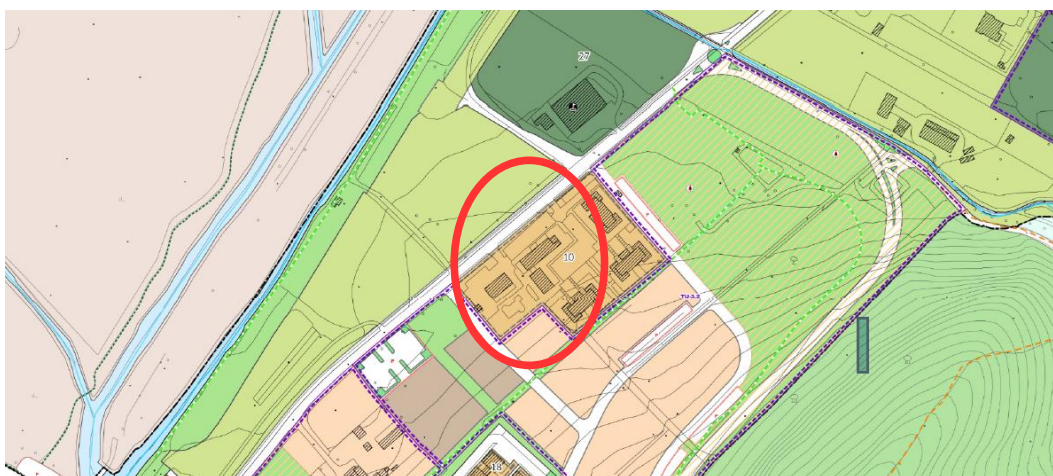
Tutti gli interventi di Nuova Costruzione devono inserirsi nei tessuti edilizi esistenti in maniera coerente con il contesto tipologico, architettonico e urbanistico esistente.




2. Gli interventi di Nuova Costruzione nel Territorio Rurale non sono consentiti ad eccezione di quelli necessari alla conduzione delle aziende agricole e dietro presentazione di P.A.P.M.A.A. ovvero per altre funzioni, ad esclusione di quella residenziale, previa verifica di fattibilità da parte della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014.”

N.B. - alla data di redazione della presente memoria, ed in ogni caso fino alla data di approvazione e pubblicazione sul B.U.R.T. del Piano Operativo, gli interventi edilizi sopra indicati sono possibili esclusivamente se in coerenza con quanto riportato dall'art. 13 delle NTA del Regolamento Urbanistico "Variante al RU vigente finalizzata all'adeguamento della variante al RU approvata con DCC n.3 del 23/01/2014 alla LR 65/2014 e al nuovo PIT/PPR/2015" (da punto 13.1 a 13.9).



Estratto della Tavola PS 04b del Piano Strutturale
UTOE – Unità Territoriali Omogenee Elementari – Ambito territoriale sud



Legenda	
Il Territorio Urbanizzato - Disciplina generale art. 27	
	A - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto storico (Centro Storico di Scarlino) - art. 27.4
	B1 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a Intervento Diretto - art. 27.5
	B2 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere turistico-ricettivo soggette a Intervento Diretto - art. 27.6

*Estratto della Tavola PG 02c del Piano Operativo
Strategie per il territorio urbanizzato*

Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima **insiste** Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art.142 lettera m) del D.Lgs. n.42 del 22.01.2004 – Decreto per i Beni e le Attività Culturali. In particolare **insiste** Vincolo Archeologico di cui all'art. 11.3 lett.a) e b) dell'Elaborato 7B della disciplina dei Beni Paesaggistici: “DENOMINAZIONE: Zona comprendente centri urbani, edifici privati, complessi produttivi e infrastrutture di età romana oltre a centri abitati e complessi produttivi di età protostorica ed etrusca.”.

Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima **insiste** Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art.142 lettera c) del D.Lgs. n.42 del 22.01.2004 – Decreto per i Beni e le Attività Culturali. Come evidenziato nell'estratto del PIT riportato in seguito, il suddetto vincolo insiste esclusivamente su porzione delle unità immobiliari censite al Foglio 55, part. 325, sub. 1, Foglio 55, particella 341, sub 1 e Foglio 55, particella 322, sub 2 (Area Urbana).

Nell'ambito **insiste** Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923.

N.B. Per i terreni si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica (Cfr. Allegato 02).

TRIBUNALE DI GROSSETO
Esecuzione Immobiliare n. 135/2017 riunita a n. 27/2018



Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico
Vincolo lettera M - dlgs 42/2004 - art 142



Piano Indirizzo Territoriale – Carta Vincolo Paesaggistico – lettera m)



CODICE : GR09			
PROVINCIA : Grosseto	COMUNE: Scarlinto	LOCALITA': Puntone-Portiglioni	AMBITO: 16. Colline metallifere
DENOMINAZIONE: Zona comprendente centri urbani, edifici privati, complessi produttivi e infrastrutture di età romana oltre a centri abitati e complessi produttivi di età protostorica ed etrusca.			
DESCRIZIONE DEL PERIMETRO: vedi allegato cartografico			
DESCRIZIONE DEI BENI ARCHEOLOGICI E DEL CONTESTO PAESAGGISTICO:			
<p>Il promontorio di Portiglioni doveva rappresentare nell'antichità un importante approdo naturale anche per la presenza alle sue spalle di un ampio lago retrodunale. Oggi al Puntone, si trova solo un padule di estensione limitata, ciò che resta dell'antico lago costiero di Scarlinto, ma intorno a questo lago si è distribuita fin dall'antichità una fitta rete di insediamenti molti dei quali a carattere produttivo, che sfruttavano le risorse naturali proprie delle zone umide costiere.</p> <p>Le prime testimonianze risalgono alla fine dell'età del bronzo- prima età del ferro quando fra laguna e mare fioriscono molti siti per la produzione del sale (Fiumara, Fosso del Fico, Meleta, Campo da Gioco, Portiglioni), che hanno restituito fornaci per ceramica, grandi depositi di frammenti di olle, strutture di combustione, vasche per la decantazione e il filtraggio di acqua salata.</p> <p>A partire dall'età arcaica comincia a giungere via mare nel golfo di Follonica il ferro dell'isola d'Elba. Tracce di un insediamento siderurgico operante su vasta scala testimoniato dalle enormi masse (mezzo milione di tonnellate) di scarti di fusione del minerale ferroso si trovano in località Poggetti Eutelli, fra il tombolo costiero e il padule di Scarlinto. Qui è stata identificata la presenza di un edificio manifatturiero e un edificio residenziale, datati fra il tardo periodo etrusco e l'età repubblicana.</p> <p>In età romana lungo il tombolo che separava il lago di Scarlinto dal mare si snodava il tracciato più antico della via Aurelia (<i>Aurelia Vetus</i>) del III secolo a.C. identificabile con l'attuale strada delle Collacchie. La <i>Tabula Peutingeriana</i> e l'<i>Itinerarium Antonini</i> indicano in questa zona la stazione di posta denominata <i>Mantiana</i>, identificata da saggi di scavo con le strutture situate al Puntone in Piazza Dani riferibili ad un arco cronologico compreso fra il I sec a.C. e il IV sec. d.C.</p> <p>L'<i>Itinerarium Maritimum</i> indica invece la presenza di un <i>portus Scarlitis</i> identificato con lo specchio d'acqua sottostante il promontorio di Portiglioni, dove gli scavi subacquei hanno indagato la discarica portuale dello scalo rimasto in funzione dalla fine del III sec. a.C. al V sec. d.C.</p>			

Piano Indirizzo Territoriale – Motivazione Vincolo Paesaggistico – lettera m)



Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico
Vincolo lettera C - dlgs 42/2004 - art 142



Piano Indirizzo Territoriale – Carta Vincolo Paesaggistico – lettera c)



Regione Toscana - SITA: Vincolo idrogeologico
Vincolo idrogeologico - RD 3267/1923



Piano Indirizzo Territoriale – Carta Vincolo Idrogeologico

6. QUESITO N.6

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47;

6.1 REGOLARITA' EDILIZIA-AGIBILITA'/ABITABILITA'

REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Scarlino è stata riscontrata l'esistenza delle pratiche edilizie, di seguito elencate, che determinano lo stato legittimo delle unità immobiliari e del complesso edilizio in cui le stesse sono inserite:

- Foglio 55, particella 339, sub. 1
- Foglio 55, particella 341, sub. 1
- Foglio 55, particella 225, sub. 1
 - Domanda Unica SUAP - Permesso di Costruire prot. 10860 del 06/07/2005 (concessione edilizia n. 2298 del 16/10/2006) – Realizzazione di Residenze Turistico Alberghiere “R.T.A. Ombra Verde” come da Piano di Recupero, Zona Dit3 Sottozona 3, Loc. Cerreta Puntone
 - Variante in corso d'opera della P.E. (concessione edilizia n. 2410 del 15/09/2008) – variante in corso d'opera ai Permessi n. 2286/06 – Atto Unico SUAP 160/2005 del 01/08/2006 come da Piano di Recupero, Zona Dit3 Sottozona 3, Loc. Cerreta Puntone
 - Autorizzazione in variante ai fini del vincolo idrogeologico n. 18/2008 del 05/09/2008
 - Variante in corso d'opera della P.E. (concessione edilizia n. 2434 del 14/01/2009) – variante in corso d'opera ai Permessi n. 2286/06 e n. 2410/08 in attuazione del Piano di Recupero, Zona Dit3 Sottozona 3, Loc. Cerreta Puntone (Fine lavori dichiarata in data 01/07/2009)

Per i suddetti immobili, oltre alle due aree urbane di cui al Foglio 55, part. 320, sub. 4 e Foglio 55, part. 322, sub. 2, è attiva **Convenzione edilizia** a rogito Notaio Cataldo Dinolfo al Repertorio n. 125905/17424 del 15/04/2011, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/04/2011 al Reg. Part. n. 3650 e Reg. Gen. 5341

La suddetta convenzione ha una valenza decennale dalla stipula della stessa, ovvero fino al 15/04/2021, prevedendo inoltre la gestione unitaria dello stesso complesso RTA, così come meglio riportato all'art. 6 della stessa convenzione. Si rimanda all'allegato per ulteriori chiarimenti.

Per quanto sopra riportato si certifica che le unità immobiliari oggetto di pignoramento e il fabbricato in cui essa è inserita non sono realizzati abusivamente.

Per i terreni si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione (Cfr. Allegato 02).

AGIBILITÀ

Per quanto riguarda il Certificato di Agibilità relativo agli immobili oggetti di stima e al fabbricato in cui le stesse sono inseriti si attesta quanto segue:

- Foglio 55, particella 339, sub. 1
- Foglio 55, particella 341, sub. 1
- Foglio 55, particella 225, sub. 1

Domanda di Certificato Agibilità presentato da tecnico incaricato Arch. Elvira Lepore.

Si riscontra tuttavia che esso non presenta alcuna data di riferimento.

CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE

Durante il sopralluogo, il C.T.U. ha riscontrato alcune difformità nello stato dei luoghi rispetto alla rappresentazione grafica presente agli atti del Comune di Scarlino.

Per quanto espresso sopra ed in una logica di conservazione dello stato attuale dei luoghi, lo scrivente CTU ritiene di individuare, quando possibile, per ogni tipologia di abuso una diversa

soluzione di intervento che preveda l'Accertamento di Conformità in Sanatoria e/o la messa in pristino della situazione legittima.

In particolar modo:

– **Foglio 55, particella 339, sub. 1**

In relazione all'ultimo stato legittimo (concessione edilizia n. 2434 del 14/01/2009), si riscontrano le seguenti difformità (Cfr. Allegato 02 e 03):

Piano seminterrato

Il piano è stato realizzato senza le tramezzature interne di suddivisione degli ambienti (cantine). E' stata realizzata una sola apertura in luogo delle cinque aperture concessionate.

Il locale cantina, così come realizzato, presenta una diversa realizzazione della tramezzatura fra locale cantina e disimpegno, costituendo di fatto un ampliamento della superficie della cantina rispetto a quanto autorizzato e rispetto al disimpegno stesso. Questo ampliamento non rappresenta un aumento volumetrico.

Piano Secondo/Soppalco

Nel soppalco risulta essere autorizzata una apertura per accedere al sottotetto. L'apertura risulta tamponata allo stato di fatto.

Per quanto espresso sopra, lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **NON CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

Le difformità sopra riscontrate sono sanabili da un punto di vista edilizio/urbanistico, mediante rilascio di Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'Art. 209 della Legge Regione Toscana n. 65/2014 e la corresponsione di una oblazione commisurata alle opere in misura non inferiore a euro 1.000,00, oltre il pagamento delle spese di segreteria e tecniche inerenti la predisposizione della pratica.

– **Foglio 55, particella 341, sub. 1**

In relazione all'ultimo stato legittimo (concessione edilizia n. 2410 del 15/09/2008), si riscontrano le seguenti difformità (Cfr. Allegato 02 e 03):

Lavanderia

Risulta tamponata la porta di collegamento con il disimpegno dei bagni del ristorante. La porta è ancora presente e visibile dalla lavanderia.

Sala comune/ristorante

Risultano tamponate le due aperture di collegamento con la reception.

Risulta difforme la realizzazione della muratura di divisione con la cucina.

Cucina

Risultano non realizzate le due spallette poste accanto alla finestra.

Nella cucina risulta inoltre presente il collegamento con l'area ristorante che allo stato legittimo risultava tamponata.

Per quanto espresso sopra, lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **NON CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

Le difformità sopra riscontrate sono sanabili da un punto di vista edilizio/urbanistico, mediante rilascio di Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'Art. 209 della Legge Regione Toscana n. 65/2014 e la corresponsione di una oblazione commisurata alle opere in misura non inferiore a euro 1.000,00, oltre il pagamento delle spese di segreteria e tecniche inerenti la predisposizione della pratica.

Corbezzolo 2

Allo stato legittimo, nella camera da letto, risulta presente un'unica portafinestra che nello stato di fatto non è stata realizzata. Al suo posto sono state realizzate due aperture: una portafinestra ed una finestra.

Cucina

Risulta ampliata l'apertura di collegamento con il porticato.

Locale pluriuso

La finestra di posta sulla veranda risulta essere allo stato di fatto una portafinestra.

Porticati

Non risultano rappresentati i muretti bassi posti fra le colonne e il muro perimetrale delle unità Corbezzolo 6 e 7.

Pergolati

Non risultano agli atti i due pergolati relativi al ristorante e alle unità Corbezzolo 1 e 2.

Per quanto espresso sopra, lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **NON CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

Le difformità sopra riscontrate sono sanabile da un punto di vista edilizio/urbanistico, previo ottenimento di Autorizzazione Paesaggistica Semplificata ai sensi del punto B.3. e B.17 dell'Allegato B del DPR 31/2017, mediante rilascio di Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'Art. 209 della Legge Regione Toscana n. 65/2014 e la corresponsione di una oblazione commisurata alle opere in misura non inferiore a euro 1.000,00, oltre il pagamento delle spese di segreteria e tecniche inerenti la predisposizione della pratica.

Porticato fra cucina e unità abitativa Corbezzolo 5

La chiusura del porticato rappresenta un aumento di volume non autorizzato.

Per quanto espresso sopra, lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **NON CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

Per questa opera, lo scrivente CTU ritiene necessaria la rimozione e rimessa in pristino dello stato legittimo dei luoghi.

– **Foglio 55, particella 225, sub. 1**

In relazione all'ultimo stato legittimo (concessione edilizia n. 2434 del 14/01/2009), si riscontrano le seguenti difformità (Cfr. Allegato 02 e 03):

Piano Primo

Nel locale ripostiglio non risulta rappresentato il ringrosso posto all'angolo interno del vano.

Piano Secondo/sottotetto

Allo stato di fatto non risulta presente l'apertura di accesso al sottotetto che risulta così inaccessibile allo stato di fatto.

Per quanto espresso sopra, lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **NON CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

Le difformità sopra riscontrate sono sanabili da un punto di vista edilizio/urbanistico, mediante rilascio di Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'Art. 209 della Legge Regione Toscana n. 65/2014 e la corresponsione di una oblazione commisurata alle opere in misura non inferiore a euro 1.000,00, oltre il pagamento delle spese di segreteria e tecniche inerenti la predisposizione della pratica.

Piano Primo

Nel vano scala risulta erroneamente rappresentata la tamponatura della finestra che nello stato legittimo risulta tamponata all'interno, ma che nello stato di fatto risulta tamponata all'esterno.

Pergolati

Non risultano agli atti i due pergolati relativi al ristorante e alle unità Erica 5 e 6.

Per quanto espresso sopra, lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **NON CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

Le difformità sopra riscontrate sono sanabile da un punto di vista edilizio/urbanistico, previo ottenimento di Autorizzazione Paesaggistica Semplificata ai sensi del punto B.3. e B.17 dell'Allegato B del DPR 31/2017, mediante rilascio di Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'Art. 209 della Legge Regione Toscana n. 65/2014 e la corresponsione di una oblazione commisurata alle opere in misura non inferiore a euro 1.000,00, oltre il pagamento delle spese di segreteria e tecniche inerenti la predisposizione della pratica.

7. QUESITO N.7

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

7.1 DIVISIONE IN LOTTI

In merito alla vendita delle unità immobiliari *de quo*, il sottoscritto C.T.U., ai fini di rispondere congruamente al quesito posto dal G.E., ritiene giustificata ed opportuna *“la vendita del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare in numero 5 lotti.*

- **LOTTO N.1** di vendita costituito da **2 FABBRICATI E UNA PORZIONE DI ALTRO FABBRICATO** con unità abitative a destinazione turistico-ricettiva e locali a servizio dell'attività, comprensive di n. 2 aree urbane, relative corti pertinenziali e piscina in Scarlino, Loc. Puntone – posto in complesso immobiliare a destinazione turistico-ricettiva;
- **LOTTO N.2** di vendita costituito da **N. 1 TERRENO** in Scarlino, Loc. Puntone – superficie complessiva 380 mq;
- **LOTTO N.3** di vendita costituito da **N. 2 TERRENI** in Scarlino, Loc. Puntone – superficie complessiva 1.337 mq;
- **LOTTO N.4** di vendita costituito da **N. 3 TERRENO** in Scarlino, Loc. Puntone – superficie complessiva 954 mq;

- **LOTTO N.5** di vendita costituito da **N. 2 TERRENO** in Scarlino, Loc. Puntone – superficie complessiva 18.160 mq.

8. QUESITO N.8

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

8.1 DIVISIBILITA' DEL BENE

Gli immobili in oggetto, costituiti da:

Lotto 1

- FABBRICATO, censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di **Scarlino** (Loc. Puntone) nel Foglio 55, particella 339, sub. 1, e sub. 2 (graffata)
- FABBRICATO, censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di **Scarlino** (Loc. Puntone) nel Foglio 55, particella 341, sub. 1, e sub. 2 (graffata)
- FABBRICATO, censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di **Scarlino** (Loc. Puntone) nel Foglio 55, particella 325, sub 1 (graffata a sub. 2)
- AREA URBANA, censita al CATASTO FABBRICATI del Comune di **Scarlino** (Loc. Puntone) nel Foglio 55, particella 320, sub. 4
- AREA URBANA, censita al CATASTO FABBRICATI del Comune di **Scarlino** (Loc. Puntone) nel Foglio 55, particella 322, sub 2

Lotto 2

- TERRENO, censita al CATASTO TERRENI del Comune di **Scarlino** (Loc. Puntone) nel Foglio 55, particella 27

Lotto 3

- TERRENO, censita al CATASTO TERRENI del Comune di **Scarlino** (Loc. Puntone) nel Foglio 6, particella 115
- TERRENO, censita al CATASTO TERRENI del Comune di **Scarlino** (Loc. Puntone) nel Foglio 6, particella 117

Lotto 4

- TERRENO, censita al CATASTO TERRENI del Comune di **Scarlino** (Loc. Puntone) nel Foglio 40, particella 154
- TERRENO, censita al CATASTO TERRENI del Comune di **Scarlino** (Loc. Puntone) nel Foglio 40, particella 156
- TERRENO, censita al CATASTO TERRENI del Comune di **Scarlino** (Loc. Puntone) nel Foglio 40, particella 158

Lotto 5

- TERRENO, censita al CATASTO TERRENI del Comune di **Scarlino** (Loc. Puntone) nel Foglio 42, particella 253
- TERRENO, censita al CATASTO TERRENI del Comune di **Scarlino** (Loc. Puntone) nel Foglio 42, particella 254

in forza degli atti esecutivi di cui alle note di trascrizione del 08.06.2017 al n. 7242 del Reg. Gen. E n. 5397 del Reg. Part., a favore della Società **XXXXXXXXXX**, 27.02.2018 al n. 2863 del Reg. Gen. E n. 2126 del Reg. Part., a favore della Società **XXXXXXXXXX** sono pignorati per LA PROPRIETÀ PER LA QUOTA DI 1/1 e considerate le caratteristiche di ubicazione, tipologia e vincoli specifici, lo scrivente CTU ne individua la divisibilità in cinque lotti separati.

9. QUESITO N.9

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione di pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di

pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

9.1 STATO LOCATIVO

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono da ritenersi da un punto di vista estimativo a tutti gli effetti **LIBERE**, in quanto sono utilizzati dal soggetto esecutato.

10. QUESITO N.10

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

10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

I beni *de quo* **NON RIENTRANO** tra i casi previsti dal quesito n. 10.

11. QUESITO N.11

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

11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'

Alla data di stesura della presente memoria, non gravano sui seguenti immobili oggetto di stima vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità puntiformi:

- FABBRICATO, censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di **Scarlino** (Loc. Puntone) nel Foglio 55, particella 339, sub. 1, e sub. 2 (graffata)
- FABBRICATO, censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di **Scarlino** (Loc. Puntone) nel Foglio 55, particella 341, sub. 1, e sub. 2 (graffata)
- FABBRICATO, censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di **Scarlino** (Loc. Puntone) nel Foglio 55, particella 325, sub 1 (graffata a sub. 2)

Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima **insiste** Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art.142 lettera m) del D.Lgs. n.42 del 22.01.2004 – Decreto per i Beni e le Attività Culturali. In particolare **insiste** Vincolo Archeologico di cui all'art. 11.3 lett.a) e b) dell'Elaborato 7B della disciplina dei Beni Paesaggistici: “DENOMINAZIONE: Zona comprendente centri urbani, edifici privati, complessi produttivi e infrastrutture di età romana oltre a centri abitati e complessi produttivi di età protostorica ed etrusca.”.

Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima **insiste** Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art.142 lettera c) del D.Lgs. n.42 del 22.01.2004 – Decreto per i Beni e le Attività Culturali. Come evidenziato nell'estratto del PIT riportato in seguito, il suddetto vincolo insiste esclusivamente su porzione delle unità immobiliari censite al Foglio 55, part. 325, sub. 1, Foglio 55, particella 341, sub 1 e Foglio 55, particella 322, sub 2 (Area Urbana).

Nell'ambito **insiste** Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923.

N.B. Per i terreni si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 02).

Per i suddetti immobili, oltre alle due aree urbane di cui al Foglio 55, part. 320, sub. 4 e Foglio 55, part. 322, sub. 2, **insistono vincoli** derivanti dalla **Convenzione edilizia** a rogito Notaio Cataldo Dinolfo al Repertorio n. 125905/17424 del 15/04/2011, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/04/2011 al Reg. Part. n. 3650 e Reg. Gen. 5341

La suddetta convenzione ha una valenza decennale dalla stipula della stessa, ovvero fino al 15/04/2021, prevedendo inoltre la gestione unitaria dello stesso complesso RTA, così come meglio riportato all'art. 6 della stessa convenzione. Si rimanda all'allegato n. 2 per ulteriori chiarimenti.

12. QUESITO N.12

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

12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Nel caso di cui si tratta, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, cioè **maggio 2019**, si potrebbe verificare.

Il criterio di stima adottato 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.

Si riporta di seguito il prospetto di stima immobiliare.

STIMA FABBRICATI IN SCARLINO – LOC. PUNSTONE

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano le caratteristiche della zona, l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione, la

regolarità edilizia, la destinazione del complesso immobiliare, la consistenza dei beni, lo scopo della stima ed il mercato della domanda e dell'offerta.

In applicazione del metodo comparativo sopra descritto, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quello oggetto della presente valutazione, per edifici con tipologia simile a quello analizzato, possono essere ritenuti attendibili valori compresi tra € 2.000,00 e € 2.700,00 al metro quadro di superficie commerciale (unità residenziale).

Tenuto ora conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10%;
 - la destinazione urbanistica circa 25% in meno rispetto alla destinazione residenziale;
 - lo stato manutentivo dell'immobile, come descritto al punto 2.1.1;
 - lo stato degli impianti degli immobili come descritto al punto 2.1.1;
 - le conformità catastali ed edilizie/urbanistiche come descritto ai punti 4.2. e 6.1;
 - lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;
- ai fini della presente valutazione, si ritiene che per gli immobili in questione possa essere stimato il seguente valore unitario riferito alla Superficie Commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti ed accessorie:

UNITÀ IMMOBILIARE a destinazione turistico-ricettiva } € 2.200,00 al mq lordo.

STIMA TERRENI IN SCARLINO – LOC. PUNTONO

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano le caratteristiche della zona, l'ubicazione dell'immobile, lo stato di conservazione, le possibilità edificatorie, la consistenza dei beni, lo scopo della stima ed il mercato della domanda e dell'offerta.

In applicazione del metodo comparativo sopra descritto, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quello oggetto della presente valutazione, per terreni con tipologia simile a

quello analizzato, possono essere ritenuti attendibili valori compresi tra € 6.000,00 e € 7.000,00 ad ettaro (HA) di superficie.

Tenuto ora conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10%;
 - lo stato manutentivo, come descritto al punto 2.1.1;
 - le possibilità edificatorie come descritto al punto 6.1 e nel Certificato di Destinazione Urbanistica;
 - le conformità catastali ed edilizie/urbanistiche come descritto ai punti 4.2. e 6.1;
 - lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;
- ai fini della presente valutazione, si ritiene che per gli immobili in questione possa essere stimato il seguente valore unitario riferito alla Superficie:

TERRENO > € 6.500,00 ad ettaro.

12.2 VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso quanto sopra, e conoscendo le rispettive Superfici Commerciali complessive dell'immobile riportata al paragrafo 2.1.2, si stima il più probabile valore attuale dei beni oggetto di esecuzione.

N.B. - *Gli indici metrici sotto descritti rappresentano lo stato legittimo delle unità immobiliari.*

Le superfici delle aree urbane e dei terreni sono state desunte da elaborati catastali.

Le difformità e abusi, così come descritto nel precedente paragrafo di descrizione degli immobili e nei successivi paragrafi di conformità catastale e edilizia/urbanistica, sono stati quantificati al loro stato legittimo. In particolar modo, l'abuso edilizio riguardante la chiusura di parte del porticato (unità censita al foglio 55, part. 341, sub. 1) è stata riportata nel calcolo della superficie commerciale relativa ai porticati e non alla superficie delle cucine alla quale risulta collegata.

Lotto 1

- **FABBRICATO** composto da piano seminterrato, terra e primo (con soppalco) corredato di corti esclusivi in Scarlino (Loc. Puntone) nel Foglio 55, particella 339, sub. 1, e sub. 2 (graffata)
- **FABBRICATO** composto da piano terra corredato di corti esclusivi in Scarlino (Loc. Puntone) nel Foglio 55, particella 341, sub. 1, e sub. 2 (graffata)
- **FABBRICATO** composto da piano terra, primo e secondo (sottotetto) corredato di corti esclusivi in Scarlino (Loc. Puntone) nel Foglio 55, particella 325, sub 1 (graffata a sub. 2)
- **AREA URBANA** in Scarlino (Loc. Puntone) nel Foglio 55, particella 320, sub. 4
- **AREA URBANA** in Scarlino (Loc. Puntone) nel Foglio 55, particella 322, sub 2

Metodo di stima: Valore di mercato

Valore commerciale del **FABBRICATO A** - al Foglio 55, particella 339, sub. 1, e sub. 2 (graffata)
mq 334,29 x 2.200,00 €/mq = € 735.438,00

Valore commerciale del **FABBRICATO B** - al Foglio 55, particella 341, sub. 1, e sub. 2 (graffata)
mq 411,55 x 2.200,00 €/mq = € 905.410,00

Valore commerciale del **FABBRICATO C** - al Foglio 55, particella 325, sub. 1, e sub. 2 (graffata)
mq 523,92 x 2.200,00 €/mq = € 1.152.624,00

Valore commerciale di **AREA URBANA 1** – al Foglio 55, particella 320, sub. 4
mq 6,02 x 2.200,00 €/mq = € 13.244,00

Valore commerciale di **AREA URBANA 2** – al Foglio 55, particella 322, sub 2
mq 5,70 x 2.200,00 €/mq = € 12.540,00

LOTTO N. 1 - Valore commerciale complessivo del Lotto

FABBRICATO A + FABBRICATO B + FABBRICATO C + AREA URBANA 1 + AREA URBANA 2

€ 735.438,00 + € 905.410,00 + € 1.152.624,00 + € 13.244,00 + € 12.540,00 = € 2.819.256,00

arrotondabili a € 2.815.000,00

(diconsi duemilioniottocentoquindicimila euro/00)

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

Lotto 2

- TERRENO, censita al CATASTO TERRENI del Comune di **Scarlino** (Loc. Puntone) nel Foglio 55, particella 27

Metodo di stima: Valore di mercato

Valore commerciale del Terreno

380,00 mq = 0,038 ha

ha **0,038** x 6.500,00 €/ha = € 247,00

LOTTO N.2 – Valore commerciale

247,00 euro

arrotondabili a € 247,00

(diconsi duecentoquarantasette euro/00)

Lotto 3

- TERRENO, censita al CATASTO TERRENI del Comune di **Scarlino** (Loc. Puntone) nel Foglio 6, particella 115
- TERRENO, censita al CATASTO TERRENI del Comune di **Scarlino** (Loc. Puntone) nel Foglio 6, particella 117

Metodo di stima: Valore di mercato

Valore commerciale del Terreno - Foglio 6, particella 115

92,00 mq = 0,0092 ha

ha **0,0092** x 6.500,00 €/ha = € 59,80

Valore commerciale del Terreno - Foglio 6, particella 117

1.245,00 mq = 0,1245 ha

ha **0,1245** x 6.500,00 €/ha = € 809,25

LOTTO N. 3 - Valore commerciale complessivo del Lotto

TERRENO A + TERRENO B

€ 59,80 + € 809,25 = € 869,05

arrotondabili a **€ 869,00**

(diconsi ottocentosessantanove euro/00)

Lotto 4

- TERRENO, censita al CATASTO TERRENI del Comune di **Scarlino** (Loc. Puntone) nel Foglio 40, particella 154
- TERRENO, censita al CATASTO TERRENI del Comune di **Scarlino** (Loc. Puntone) nel Foglio 40, particella 156
- TERRENO, censita al CATASTO TERRENI del Comune di **Scarlino** (Loc. Puntone) nel Foglio 40, particella 158

Metodo di stima: Valore di mercato

Valore commerciale del Terreno - Foglio 40, particella 154

422 mq = 0,0422 ha

ha **0,0422** x 6.500,00 €/ha = € 274,30

Valore commerciale del Terreno - Foglio 40, particella 156

204 mq = 0,0204 ha

ha **0,0204** x 6.500,00 €/ha = € 132,60

Valore commerciale del Terreno - Foglio 40, particella 158

328,00 mq = 0,0328 ha

ha **0,0328** x 6.500,00 €/ha = € 213,20

LOTTO N. 4 - Valore commerciale complessivo del Lotto

TERRENO A + TERRENO B + TERRENO C

€ 274,30 + € 132,60 + € 213,20 = € 620,10

arrotondabili a € 620,00

(diconsi seicentoventi euro/00)

Lotto 5

- TERRENO, censita al CATASTO TERRENI del Comune di **Scarlino** (Loc. Puntone) nel Foglio 42, particella 253
- TERRENO, censita al CATASTO TERRENI del Comune di Scarlino (Loc. Puntone) nel Foglio 42, particella 254

Metodo di stima: Valore di mercato

Valore commerciale del Terreno - Foglio 42, particella 253

10.835,00 mq = 1,0835 ha

ha **1,0835** x 6.500,00 €/ha = € 7.042,75

Valore commerciale del Terreno - Foglio 42, particella 254

7.325,00 mq = 0,7325 ha

ha $0,7325 \times 6.500,00 \text{ €/ha} = \underline{\underline{\text{€ } 4.761,25}}$

LOTTO N. 5 - Valore commerciale complessivo del Lotto

TERRENO A + TERRENO B

$\text{€ } 7.042,75 + \text{€ } 4.761,25 = \underline{\underline{\text{€ } 11.804,00}}$

arrotondabili a € 11.800,00

(diconsi undicimilaottocento euro/00)

VALORE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Conoscendo le rendite catastali degli immobili riportate al § 2.2 della presente memoria, in forza della normativa vigente in materia, si determina il valore derivante dalla *Rendita Catastale* dei beni in oggetto.

UNITÀ IMMOBILIARE TURISTICO-RICETTIVA catastalmente identificata al Catasto Fabbricati Comune di Scarlino (GR), foglio 55 - part. 339 – sub.1 e 2 - ctg. D/2 - r.c. € 6.402,00 (piano terra e primo);

VALORE CATASTALE = (Rendita + 5% Rendita) x 63 = € (6.402,00 x 1,05) x 63 = € 423.492,30

UNITÀ IMMOBILIARE TURISTICO-RICETTIVA catastalmente identificata al Catasto Fabbricati Comune di Scarlino (GR), foglio 55 - part. 341 – sub.1 e 2 - ctg. D/2 - r.c. € 20.767,17 (piano terra e primo);

VALORE CATASTALE = (Rendita + 5% Rendita) x 63 = € (20.767,17 x 1,05) x 63 = € 1.373.743,67

UNITÀ IMMOBILIARE TURISTICO-RICETTIVA catastalmente identificata al Catasto Fabbricati Comune di Scarlino (GR), foglio 55 - part. 325 – sub.1 e 2 - ctg. D/2 - r.c. € 5.230,00 (piano terra, primo e secondo);

VALORE CATASTALE = (Rendita + 5% Rendita) x 63 = € (5.230,00 x 1,05) x 63 = € 345.964,50

*TERRENO catastalmente identificata al Catasto Terreni del Comune di Scarlino (GR), foglio 55 - part. 27
– qualità PASCOLO-CESPUGLIATO - cl. 2 - cons. 03are 80ca – Reddito Domenicale € 0,08
Reddito Agrario € 0,08;*

VALORE CATASTALE = Reddito Domenicale x 110 = € 0,08 x 110 = € 8,80

*TERRENO catastalmente identificata al Catasto Terreni del Comune di Scarlino (GR), foglio 6 - part. 115
– qualità SEMINATIVO - cl. 3 - cons. 00are 92ca – Reddito Domenicale € 0,21 Reddito Agrario
€ 0,26;*

VALORE CATASTALE = Reddito Domenicale x 110 = € 0,21 x 110 = € 23,10

*TERRENO catastalmente identificata al Catasto Terreni del Comune di Scarlino (GR), foglio 6 - part. 117
– qualità SEMINATIVO - cl. 3 - cons. 12are 45ca – Reddito Domenicale € 2,89 Reddito Agrario
€ 3,54;*

VALORE CATASTALE = Reddito Domenicale x 110 = € 2,89 x 110 = € 317,90

*TERRENO catastalmente identificata al Catasto Terreni del Comune di Scarlino (GR), foglio 40 - part.
154 – qualità SEMINATIVO - cl. 1 - cons. 04are 22ca – Reddito Domenicale € 2,94 Reddito
Agrario € 2,62;*

VALORE CATASTALE = Reddito Domenicale x 110 = € 2,94 x 110 = € 323,40

TERRENO catastalmente identificata al Catasto Terreni del Comune di Scarlino (GR), foglio 40 - part. 156 – qualità SEMINATIVO - cl. 1 - cons. 02are 04ca – Reddito Domenicale € 1,42 Reddito Agrario € 1,26;

VALORE CATASTALE = Reddito Domenicale x 110 = € 1,42 x 110 = € 156,20

TERRENO catastalmente identificata al Catasto Terreni del Comune di Scarlino (GR), foglio 40 - part. 158 – qualità SEMINATIVO - cl. 1 - cons. 03are 28ca – Reddito Domenicale € 2,29 Reddito Agrario € 2,03;

VALORE CATASTALE = Reddito Domenicale x 110 = € 2,29 x 110 = € 251,90

TERRENO catastalmente identificata al Catasto Terreni del Comune di Scarlino (GR), foglio 42 - part. 253 – qualità SEMINATIVO - cl. 1 - cons. 1ha 08are 35ca – Reddito Domenicale € 75,54 Reddito Agrario € 67,15;

VALORE CATASTALE = Reddito Domenicale x 110 = € 75,54 x 110 = € 8.309,40

TERRENO catastalmente identificata al Catasto Terreni del Comune di Scarlino (GR), foglio 42 - part. 254 – qualità SEMINATIVO - cl. 1 - cons. 73are 25ca – Reddito Domenicale € 51,07 Reddito Agrario € 45,40;

VALORE CATASTALE = Reddito Domenicale x 110 = € 51,07 x 110 = € 5.617,70

12.2 VALORE LOTTO – PREZZO BASE

12.2.1 LOTTO n.1

PROPRIETÀ di 2 FABBRICATI E UNA PORZIONE DI ALTRO FABBRICATO con unità abitative a destinazione turistico-ricettiva e locali a servizio dell'attività, **comprehensive di n. 2 aree urbane**, relative corti pertinenziali e piscina in Scarlino, Loc. Puntone – posto in complesso immobiliare a destinazione turistico-ricettiva.

I tre fabbricati sono così descritti:

Unità immobiliare censita al Foglio 55, particella 339, sub. 1, e sub. 2 (graffata) – Fabbricato con destinazione alberghiera

L'unica unità immobiliare corrisponde a porzione del fabbricato, circa la metà, si sviluppa su due piani fuori terra (piano terra e piano primo), più un piano seminterrato dove sono ubicate le cantine. In questa porzione di edificio sono inserite n. 5 unità abitative, n. 3 al piano terra e n. 2 al piano superiore. Le unità al piano terra sono provviste di verande e giardino; una delle due unità al piano superiore è provvista di un soppalco interno.

Le unità abitative di questo fabbricato sono individuate con il nome “Ginestra” e da un numero sequenziale da 1 a 5. Le unità 1, 3 e 5 sono al piano terra; le unità 2 e 4 sono al piano primo. Le unità abitative sono tutte indipendenti.

- *Confini catastali:* part. 339 sub. 2; part. 344, sub. 1; s.s.a.;
- *Quota di proprietà:* **intera proprietà**
- *Stato d'uso:* libero
- *Intestato:*

XXXXXXXXXX, nato in XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di comunione di beni;

XXXXXXXXXX, nata in XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di comunione di beni;

XXXXXXXXXX, nata in XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/3;

N.B. > L'immobile oggetto di stima, è rappresentato urbanisticamente con corrispondenza NON CONFORME.

Le difformità riscontrate sono sanabili da un punto di vista edilizio/urbanistico, mediante rilascio di **Accertamento di Conformità in Sanatoria** ai sensi dell'Art. 209 della Legge Regione Toscana n. 65/2014 e

la corresponsione di una oblazione commisurata alle opere in misura **non inferiore a euro 1.000,00**, oltre il pagamento delle spese di segreteria e tecniche inerenti la predisposizione della pratica.

N.B. > Gli immobili oggetto di stima risultano gravati da Convenzione Edilizia a rogito Notaio Cataldo Dinolfo al Repertorio n. 125905/17424 del 15/04/2011, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/04/2011 al Reg. Part. n. 3650 e Reg. Gen. 5341.

La suddetta convenzione ha una valenza decennale dalla stipula della stessa, ovvero fino al 15/04/2021, prevedendo inoltre la gestione unitaria dello stesso complesso RTA, così come meglio riportato all'art. 6 della stessa convenzione. Si rimanda all'allegato per ulteriori chiarimenti.

N.B. > Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima **insiste Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art.142 lettera m)** del D.Lgs. n.42 del 22.01.2004 – Decreto per i Beni e le Attività Culturali. In particolare **insiste Vincolo Archeologico di cui all'art. 11.3 lett.a) e b)** dell'Elaborato 7B della disciplina dei Beni Paesaggistici: “DENOMINAZIONE: Zona comprendente centri urbani, edifici privati, complessi produttivi e infrastrutture di età romana oltre a centri abitati e complessi produttivi di età protostorica ed etrusca.”.

Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima **insiste Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art.142 lettera c)** del D.Lgs. n.42 del 22.01.2004 – Decreto per i Beni e le Attività Culturali. Come evidenziato nell'estratto del PIT riportato in seguito, il suddetto vincolo insiste esclusivamente su porzione delle unità immobiliari censite al Foglio 55, part. 325, sub. 1, Foglio 55, particella 341, sub 1 e Foglio 55, particella 322, sub 2 (Area Urbana).

Nell'ambito **insiste Vincolo Idrogeologico** ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923.

N.B. > **Atto di Pignoramento** immobili di cui all'Atto Giudiziario del 30.05.2017 notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto, trascritto in data 08.06.2017 al n. 7242 del Reg. Gen. E n. 5397 del Reg. Part., a favore della Società **XXXXXXXXXX**. con sede in **XXXXXXXXXX** Via **XXXXXXXXXX**, c.f. **XXXXXXXXXX**.

Atto di Pignoramento immobili di cui all'Atto Giudiziario del 22.01.2018 notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto, trascritto in data 27.02.2018 al n. 2863 del Reg. Gen. E n. 2126 del Reg. Part., a favore della Società **XXXXXXXXXX**. con sede in **XXXXXXXXXX** Via **XXXXXXXXXX**, c.f. **XXXXXXXXXX**.

Unità immobiliare censita al Foglio 55, particella 341, sub. 1, e sub. 2 (graffata) – Fabbricato con destinazione alberghiera

L'unica unità immobiliare corrisponde all'intero fabbricato che si sviluppa a "L" su un unico piano fuori terra. Il fabbricato è provvisto di belvedere accessibile esclusivamente dall'esterno.

In questo edificio sono inserite n. 8 unità abitative, più alcuni locali di assistenza agli ospiti (locali reception, ristorante e cucina, locale lavanderia e locali di servizio agli operatori). Il ristorante è provvisto di pergolato.

Le unità abitative di questo fabbricato sono individuate con il nome "Corbezzolo" e da un numero sequenziale da 1 a 8. Le unità denominate "Corbezzolo" da n. 1 a n. 4 sono provviste anche di angolo cottura e un locale soggiorno. Le unità abitative sono tutte indipendenti.

- *Confini catastali:* part. 320, sub. 4; part. 322, sub. 2; part. 341, sub. 2; s.s.a.;
- *Quota di proprietà:* **intera proprietà**
- *Stato d'uso:* libero
- *Intestato:*

XXXXXXXXXX, nato in XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di comunione di beni;

XXXXXXXXXX, nata in XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di comunione di beni;

XXXXXXXXXX, nata in XXXXXXXXXXXX) il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/3;

N.B.) L'immobile oggetto di stima è rappresentato catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA.

Le difformità sono sanabili da un punto di vista Catastale, mediante rilascio di attestazione di Avvenuta Variazione Catastale con il pagamento di € 50,00 per diritti Catastali, oltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica.

N.B.) L'immobile oggetto di stima, è rappresentato urbanisticamente con corrispondenza NON CONFORME.

Le difformità sopra riscontrate sono sanabile da un punto di vista edilizio/urbanistico, **previo ottenimento di Autorizzazione Paesaggistica Semplificata** ai sensi del punto B.3. e B.17 dell'Allegato B del DPR 31/2017, mediante rilascio di **Accertamento di Conformità in Sanatoria** ai sensi dell'Art. 209 della Legge Regione Toscana n. 65/2014 e la corresponsione di una oblazione commisurata alle opere in misura **non inferiore a euro 1.000,00**, oltre il pagamento delle spese di segreteria e tecniche inerenti la predisposizione della pratica.

N.B. > Gli immobili oggetto di stima risultano gravati da Convenzione Edilizia a rogito Notaio Cataldo Dinolfo al Repertorio n. 125905/17424 del 15/04/2011, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/04/2011 al Reg. Part. n. 3650 e Reg. Gen. 5341

La suddetta convenzione ha una valenza decennale dalla stipula della stessa, ovvero fino al 15/04/2021, prevedendo inoltre la gestione unitaria dello stesso complesso RTA, così come meglio riportato all'art. 6 della stessa convenzione. Si rimanda all'allegato per ulteriori chiarimenti.

N.B. > Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima **insiste Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art.142 lettera m)** del D.Lgs. n.42 del 22.01.2004 – Decreto per i Beni e le Attività Culturali. In particolare **insiste Vincolo Archeologico di cui all'art. 11.3 lett.a) e b)** dell'Elaborato 7B della disciplina dei Beni Paesaggistici: “DENOMINAZIONE: Zona comprendente centri urbani, edifici privati, complessi produttivi e infrastrutture di età romana oltre a centri abitati e complessi produttivi di età protostorica ed etrusca.”.

Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima **insiste Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art.142 lettera c)** del D.Lgs. n.42 del 22.01.2004 – Decreto per i Beni e le Attività Culturali. Come evidenziato nell'estratto del PIT riportato in seguito, il suddetto vincolo insiste esclusivamente su porzione delle unità immobiliari censite al Foglio 55, part. 325, sub. 1, Foglio 55, particella 341, sub 1 e Foglio 55, particella 322, sub 2 (Area Urbana).

Nell'ambito **insiste Vincolo Idrogeologico** ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923.

N.B. > **Atto di Pignoramento** immobili di cui all'Atto Giudiziario del 30.05.2017 notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto, trascritto in data 08.06.2017 al n. 7242 del Reg. Gen. E n. 5397 del Reg. Part., a favore della Società **XXXXXXXXXX**, con sede in **XXXXXXXXXX** Via **XXXXXXXXXX**, c.f. **XXXXXXXXXX**.

Atto di Pignoramento immobili di cui all'Atto Giudiziario del 22.01.2018 notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto, trascritto in data 27.02.2018 al n. 2863 del Reg. Gen. E n. 2126 del Reg. Part., a favore della Società **XXXXXXXXXX** con sede in **XXXXXXXXXX** Via **XXXXXXXXXX**, c.f. **XXXXXXXXXX**.

Unità immobiliare censita al Foglio 55, particella 325, sub 1 (graffata a sub. 2) – Fabbricato con destinazione alberghiera

L'unica unità immobiliare corrisponde a porzione del fabbricato, che si sviluppa su due piani fuori terra (piano terra e piano primo), più un piano sottotetto dove sono ubicate le soffitte.

In questo edificio sono inserite n. 10 unità abitative, n. 4 al piano terra e n. 6 al piano superiore.

Le unità abitative sono individuate con il nome “Erica” e da un numero sequenziale da 1 a 6. Le unità 1, 2, 3, 4 e 5 sono al piano terra; le unità 5 e 6 sono al piano primo. Le ulteriori 4 unità abitative non hanno alcuna indicazione di denominazione, la presente relazione le indicherà con una cifra da “1” a “4”.

Le unità al piano terra hanno ingresso indipendente e sono provviste di portico; due delle unità al piano superiore hanno ingresso indipendente sulla terrazza comune. Il resto delle unità al piano superiore sono accessibili da vano scala comune dal quale si accede anche al piano sottotetto.

- *Confini catastali:* part. 341 sub. 2; s.s.a.;
- *Quota di proprietà:* **intera proprietà**
- *Stato d'uso:* libero
- *Intestato:*

XXXXXXXXXX nato in **XXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXX**, c.f. **XXXXXXXXXX**, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

N.B.) L'immobile oggetto di stima è rappresentato catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA.

Le difformità sono sanabili da un punto di vista Catastale, mediante rilascio di attestazione di Avvenuta Variazione Catastale con il pagamento di € 50,00 per diritti Catastali, oltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica.

N.B.) L'immobile oggetto di stima, è rappresentato urbanisticamente con corrispondenza NON CONFORME.

Le difformità sopra riscontrate sono sanabile da un punto di vista edilizio/urbanistico, **previo ottenimento di Autorizzazione Paesaggistica Semplificata** ai sensi del punto B.3. e B.17 dell'Allegato B del DPR 31/2017, mediante rilascio di **Accertamento di Conformità in Sanatoria** ai sensi dell'Art. 209 della Legge Regione Toscana n. 65/2014 e la corresponsione di una oblazione commisurata alle opere in misura **non inferiore a euro 1.000,00**, oltre il pagamento delle spese di segreteria e tecniche inerenti la predisposizione della pratica.

N.B.) Gli immobili oggetto di stima risultano gravati da Convenzione Edilizia a rogito Notaio Cataldo Dinolfo al Repertorio n. 125905/17424 del 15/04/2011, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/04/2011 al Reg. Part. n. 3650 e Reg. Gen. 5341.

La suddetta convenzione ha una valenza decennale dalla stipula della stessa, ovvero fino al 15/04/2021, prevedendo inoltre la gestione unitaria dello stesso complesso RTA, così come meglio riportato all'art. 6 della stessa convenzione. Si rimanda all'allegato per ulteriori chiarimenti.

N.B. > Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima **insiste Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art.142 lettera m)** del D.Lgs. n.42 del 22.01.2004 – Decreto per i Beni e le Attività Culturali. In particolare **insiste Vincolo Archeologico di cui all'art. 11.3 lett.a) e b)** dell'Elaborato 7B della disciplina dei Beni Paesaggistici: “DENOMINAZIONE: Zona comprendente centri urbani, edifici privati, complessi produttivi e infrastrutture di età romana oltre a centri abitati e complessi produttivi di età protostorica ed etrusca.”.

Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima **insiste Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art.142 lettera c)** del D.Lgs. n.42 del 22.01.2004 – Decreto per i Beni e le Attività Culturali. Come evidenziato nell'estratto del PIT riportato in seguito, il suddetto vincolo insiste esclusivamente su porzione delle unità immobiliari censite al Foglio 55, part. 325, sub. 1, Foglio 55, particella 341, sub 1 e Foglio 55, particella 322, sub 2 (Area Urbana).

Nell'ambito **insiste Vincolo Idrogeologico** ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923.

N.B. > **Atto di Pignoramento** immobili di cui all'Atto Giudiziario del 22.01.2018 notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto, trascritto in data 27.02.2018 al n. 2863 del Reg. Gen. E n. 2126 del Reg. Part., a favore della Società **XXXXXXXXXX**, con sede in **XXXXXXXXXX** Via **XXXXXXXXXX**, c.f. **XXXXXXXXXX**.

Unità immobiliare censita al Foglio 55, particella 320, sub 4 – Area Urbana

L'area urbana in oggetto è utilizzata come area parcheggio dell'intero complesso immobiliare destinato a struttura turistica, occupandone parzialmente la corte centrale (circa 600 mq).

➤ *Confini catastali:* part. 320, sub. 5; part. 322, sub. 2; part. 341, sub. 1; s.s.a.;

➤ *Quota di proprietà:* **intera proprietà**

➤ *Stato d'uso:* libero

➤ *Intestato:*

XXXXXXXXXX, nato in **XXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXX**, c.f. **XXXXXXXXXX**, per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di comunione di beni;

XXXXXXXXXX, nata in **XXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXX**, c.f. **XXXXXXXXXX**, per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di comunione di beni;

XXXXXXXXXX, nata in **XXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXX**, c.f. **XXXXXXXXXX**, per il diritto di proprietà per la quota di 1/3;

N.B. > Gli immobili oggetto di stima risultano gravati da Convenzione Edilizia a rogito Notaio Cataldo Dinolfo al Repertorio n. 125905/17424 del 15/04/2011, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/04/2011 al Reg. Part. n. 3650 e Reg. Gen. 5341.

La suddetta convenzione ha una valenza decennale dalla stipula della stessa, ovvero fino al 15/04/2021, prevedendo inoltre la gestione unitaria dello stesso complesso RTA, così come meglio riportato all'art. 6 della stessa convenzione. Si rimanda all'allegato per ulteriori chiarimenti.

N.B. > Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima **insiste Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art.142 lettera m)** del D.Lgs. n.42 del 22.01.2004 – Decreto per i Beni e le Attività Culturali. In particolare **insiste Vincolo Archeologico di cui all'art. 11.3 lett.a) e b)** dell'Elaborato 7B della disciplina dei Beni Paesaggistici: “DENOMINAZIONE: Zona comprendente centri urbani, edifici privati, complessi produttivi e infrastrutture di età romana oltre a centri abitati e complessi produttivi di età protostorica ed etrusca.”.

Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima **insiste Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art.142 lettera c)** del D.Lgs. n.42 del 22.01.2004 – Decreto per i Beni e le Attività Culturali. Come evidenziato nell'estratto del PIT riportato in seguito, il suddetto vincolo insiste esclusivamente su porzione delle unità immobiliari censite al Foglio 55, part. 325, sub. 1, Foglio 55, particella 341, sub 1 e Foglio 55, particella 322, sub 2 (Area Urbana).

Nell'ambito **insiste Vincolo Idrogeologico** ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923.

N.B. > **Atto di Pignoramento** immobili di cui all'Atto Giudiziario del 30.05.2017 notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto, trascritto in data 08.06.2017 al n. 7242 del Reg. Gen. E n. 5397 del Reg. Part., a favore della Società **XXXXXXXXXX**, con sede in **XXXXXXXXXX** Via **XXXXXXXXXX**, c.f. **XXXXXXXXXX**.

Atto di Pignoramento immobili di cui all'Atto Giudiziario del 22.01.2018 notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto, trascritto in data 27.02.2018 al n. 2863 del Reg. Gen. E n. 2126 del Reg. Part., a favore della Società **XXXXXXXXXX** con sede in **XXXXXXXXXX** Via **XXXXXXXXXX**, c.f. **XXXXXXXXXX**.

Unità immobiliare censita al Foglio 55, particella 322, sub 2 – Area Urbana

L'area urbana in oggetto è utilizzata come area parcheggio dell'intero complesso immobiliare destinato a struttura turistica. Occupa parzialmente l'area che si trova di fronte alla reception (570 mq).

➤ **Confini catastali:** part. 320, sub. 4; part. 322, sub. 3; part. 341, sub. 2; s.s.a.;

- *Quota di proprietà: **intera proprietà***
- *Stato d'uso: libero*
- *Intestato:*

XXXXXXXXXX, nato in XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 bene personale;

N.B. > Gli immobili oggetto di stima risultano gravati da Convenzione Edilizia a rogito Notaio Cataldo Dinolfo al Repertorio n. 125905/17424 del 15/04/2011, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/04/2011 al Reg. Part. n. 3650 e Reg. Gen. 5341.

La suddetta convenzione ha una valenza decennale dalla stipula della stessa, ovvero fino al 15/04/2021, prevedendo inoltre la gestione unitaria dello stesso complesso RTA, così come meglio riportato all'art. 6 della stessa convenzione. Si rimanda all'allegato per ulteriori chiarimenti.

N.B. > Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima **insiste Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art.142 lettera m)** del D.Lgs. n.42 del 22.01.2004 – Decreto per i Beni e le Attività Culturali. In particolare **insiste Vincolo Archeologico di cui all'art. 11.3 lett.a) e b)** dell'Elaborato 7B della disciplina dei Beni Paesaggistici: “DENOMINAZIONE: Zona comprendente centri urbani, edifici privati, complessi produttivi e infrastrutture di età romana oltre a centri abitati e complessi produttivi di età protostorica ed etrusca.”.

Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima **insiste Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art.142 lettera c)** del D.Lgs. n.42 del 22.01.2004 – Decreto per i Beni e le Attività Culturali. Come evidenziato nell'estratto del PIT riportato in seguito, il suddetto vincolo insiste esclusivamente su porzione delle unità immobiliari censite al Foglio 55, part. 325, sub. 1, Foglio 55, particella 341, sub 1 e Foglio 55, particella 322, sub 2 (Area Urbana).

Nell'ambito **insiste Vincolo Idrogeologico** ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923.

N.B. > **Atto di Pignoramento** immobili di cui all'Atto Giudiziario del 22.01.2018 notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto, trascritto in data 27.02.2018 al n. 2863 del Reg. Gen. E n. 2126 del Reg. Part., a favore della Società XXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXX Via XXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXX.

PREZZO BASE DEL LOTTO N.1:

€ 2.815.000,00

diconsi duemilioniottocentoquindicimila euro/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

12.2.2 LOTTO n.2

PROPRIETÀ TERRENO - Foglio 55, particella 27

Il terreno è ubicato lungo la Strada Provinciale Puntone, sul lato destro in direzione Scarlino Scalo, lungo il fosso Aleccione.

Il terreno è censito come Pascolo Cespugliato ed ha una superficie catastale pari a mq 380.

Il tutto come meglio indicato all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato (Cfr. Allegato 02).

- *Confini catastali: part. 253; s.s.a.;*
- *Quota di proprietà: **intera proprietà***
- *Stato d'uso: libero*
- *Intestato:*

XXXXXXXXXX nato in **XXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXX**, c.f. **XXXXXXXXXX**, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 bene personale;

N.B. > Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima **insiste Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art.142 lettera m)** del D.Lgs. n.42 del 22.01.2004 – Decreto per i Beni e le Attività Culturali. In particolare **insiste Vincolo Archeologico di cui all'art. 11.3 lett.a) e b)** dell'Elaborato 7B della disciplina dei Beni Paesaggistici: "DENOMINAZIONE: Zona comprendente centri urbani, edifici privati, complessi produttivi e infrastrutture di età romana oltre a centri abitati e complessi produttivi di età protostorica ed etrusca."

Nell'ambito **insiste Vincolo Idrogeologico** ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923.

N.B. > **Atto di Pignoramento** immobili di cui all'Atto Giudiziario del 22.01.2018 notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto, trascritto in data 27.02.2018 al n. 2863 del Reg. Gen. E n. 2126 del Reg. Part., a favore della Società **XXXXXXXXXX**, con sede in **XXXXXXXXXX** Via **XXXXXXXXXX**, c.f. **XXXXXXXXXX**.

PREZZO BASE DEL LOTTO N.2:

€ 247,00

diconsi duecentoquarantasette euro/00

12.2.3 LOTTO n.3

PROPRIETÀ DI N.2 TERRENI in Località Puntone, Comune di Scarlino (GR).

I terreni sono ubicati lungo Strada Provinciale Vado all'Arancio, sulla sinistra in direzione Scarlino Scalo, lungo l'unica strada vicinale su quel lato della Provinciale.

I due terreni sono così descritti:

Unità immobiliare censita al Foglio 6, particella 115 – Terreno

Il terreno è censito come Seminativo ed ha una superficie catastale pari a mq 92.

Il tutto come meglio indicato all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato (Cfr. Allegato 02).

- *Confini catastali:* part. 113; part. 117; part. 122; s.s.a.;
- *Quota di proprietà:* **intera proprietà**
- *Stato d'uso:* libero
- *Intestato:*

XXXXXXXXXX, nato in XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

N.B. > **Atto di Pignoramento** immobili di cui all'Atto Giudiziario del 22.01.2018 notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto, trascritto in data 27.02.2018 al n. 2863 del Reg. Gen. E n. 2126 del Reg. Part., a favore della Società XXXXXXXXXX. con sede in XXXXXXXXXX Via XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX.

Unità immobiliare censita al Foglio 6, particella 117 – Terreno

Il terreno è censito come Seminativo ed ha una superficie catastale pari a mq 1.245.

Il tutto come meglio indicato all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato (Cfr. Allegato 02).

- *Confini catastali:* part. 115; part. 116; part. 122; s.s.a.;
- *Quota di proprietà:* **intera proprietà**
- *Stato d'uso:* libero
- *Intestato:*

XXXXXXXXXX, nato in XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

N.B. > **Atto di Pignoramento** immobili di cui all'Atto Giudiziario del 22.01.2018 notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto, trascritto in data 27.02.2018 al n. 2863 del Reg. Gen. E n. 2126 del Reg. Part., a favore della Società XXXXXXXXXX. con sede in XXXXXXXXXX Via XXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXX.

PREZZO BASE DEL LOTTO N.3:

€ 869,00

diconsi ottocentosessantanove euro/00

12.2.4 LOTTO n.4

PROPRIETÀ DI N.3 TERRENI in Località Puntone, Comune di Scarlino (GR).

I terreni sono ubicati lungo la Strada Provinciale Puntone, sul lato sinistro in direzione Scarlino Scalo, lungo il Canale Allacciante. Ai terreno si accede esclusivamente attraverso altre proprietà.

I tre terreni sono così descritti:

Unità immobiliare censita al Foglio 40, particella 154 – Terreno

Il terreno è censito come Seminativo ed ha una superficie catastale pari a mq 422.

Il tutto come meglio indicato all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato (Cfr. Allegato 02).

- *Confini catastali:* part. 398; part. 158; part. 396; s.s.a.;
- *Quota di proprietà:* **intera proprietà**
- *Stato d'uso:* libero
- *Intestato:*

XXXXXXXXXX, nata in XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

N.B. > Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima **insiste Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art.142 lettera m)** del D.Lgs. n.42 del 22.01.2004 – Decreto per i Beni e le Attività Culturali. In particolare **insiste Vincolo Archeologico di cui all'art. 11.3 lett.a) e b)** dell'Elaborato 7B della disciplina dei Beni Paesaggistici: “DENOMINAZIONE: Zona comprendente centri urbani, edifici privati, complessi produttivi e infrastrutture di età romana oltre a centri abitati e complessi produttivi di età protostorica ed etrusca.”.

Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima **insiste Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art.142 lettera c)** del D.Lgs. n.42 del 22.01.2004 – Decreto per i Beni e le Attività Culturali. Come evidenziato nell'estratto del PIT riportato in seguito, il suddetto vincolo insiste esclusivamente su porzione delle unità immobiliari censite al Foglio 55, part. 325, sub. 1, Foglio 55, particella 341, sub 1 e Foglio 55, particella 322, sub 2 (Area Urbana).

N.B. > **Atto di Pignoramento** immobili di cui all'Atto Giudiziario del 22.01.2018 notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto, trascritto in data 27.02.2018 al n. 2863 del Reg. Gen. E n. 2126 del Reg. Part., a favore della Società XXXXXXXXXXXX. con sede in XXXXXXXXXXXX Via XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX.

Unità immobiliare censita al Foglio 40, particella 156 – Terreno

Il terreno è censito come Seminativo ed ha una superficie catastale pari a mq 204.

Il tutto come meglio indicato all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato (Cfr. Allegato 02).

- *Confini catastali:* part. 395; Fosso Aiaccione; s.s.a.;
- *Quota di proprietà:* **intera proprietà**
- *Stato d'uso:* libero
- *Intestato:*

XXXXXXXXXX, nata in XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

N.B. > Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima **insiste Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art.142 lettera m)** del D.Lgs. n.42 del 22.01.2004 – Decreto per i Beni e le Attività Culturali. In particolare **insiste Vincolo Archeologico di cui all'art. 11.3 lett.a) e b)** dell'Elaborato 7B della disciplina dei Beni Paesaggistici: “DENOMINAZIONE: Zona comprendente centri urbani, edifici privati, complessi produttivi e infrastrutture di età romana oltre a centri abitati e complessi produttivi di età protostorica ed etrusca.”.

Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima **insiste Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art.142 lettera c)** del D.Lgs. n.42 del 22.01.2004 – Decreto per i Beni e le Attività Culturali. Come evidenziato nell'estratto del PIT riportato in seguito, il suddetto vincolo insiste esclusivamente su porzione delle unità immobiliari censite al Foglio 55, part. 325, sub. 1, Foglio 55, particella 341, sub 1 e Foglio 55, particella 322, sub 2 (Area Urbana).

N.B. > **Atto di Pignoramento** immobili di cui all'Atto Giudiziario del 22.01.2018 notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto, trascritto in data 27.02.2018 al n. 2863 del Reg. Gen. E n. 2126 del Reg. Part., a favore della Società XXXXXXXXXX. con sede in XXXXXXXXXX Via XXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXX.

Unità immobiliare censita al Foglio 40, particella 158 – Terreno

Il terreno è censito come Seminativo ed ha una superficie catastale pari a mq 328.

Il tutto come meglio indicato all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato (Cfr. Allegato 02).

- > *Confini catastali:* part. 397; part. 154; part. 396; Fosso Aiaccione; s.s.a.;
- > *Quota di proprietà:* **intera proprietà**
- > *Stato d'uso:* libero
- > *Intestato:*

XXXXXXXXXX, nata in XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

N.B. > Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima **insiste Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art.142 lettera m)** del D.Lgs. n.42 del 22.01.2004 – Decreto per i Beni e le Attività Culturali. In

particolare **insiste Vincolo Archeologico di cui all'art. 11.3 lett.a) e b)** dell'Elaborato 7B della disciplina dei Beni Paesaggistici: "DENOMINAZIONE: Zona comprendente centri urbani, edifici privati, complessi produttivi e infrastrutture di età romana oltre a centri abitati e complessi produttivi di età protostorica ed etrusca."

Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima **insiste Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art.142 lettera c)** del D.Lgs. n.42 del 22.01.2004 – Decreto per i Beni e le Attività Culturali. Come evidenziato nell'estratto del PIT riportato in seguito, il suddetto vincolo insiste esclusivamente su porzione delle unità immobiliari censite al Foglio 55, part. 325, sub. 1, Foglio 55, particella 341, sub 1 e Foglio 55, particella 322, sub 2 (Area Urbana).

N.B. > **Atto di Pignoramento** immobili di cui all'Atto Giudiziario del 22.01.2018 notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto, trascritto in data 27.02.2018 al n. 2863 del Reg. Gen. E n. 2126 del Reg. Part., a favore della Società **XXXXXXXXXX**, con sede in **XXXXXXXXXX** Via **XXXXXXXXXX**, c.f. **XXXXXXXXXX**.

PREZZO BASE DEL LOTTO N.4:

€ 620,00

diconsi seicentoventi euro/00

12.2.5 LOTTO n.5

PROPRIETÀ DI N.2 TERRENI in Località Puntone, Comune di Scarlino (GR).

I terreni sono ubicati lungo la Strada Provinciale Puntone, sul lato destro in direzione Scarlino Scalo.

I due terreni sono così descritti:

Unità immobiliare censita al Foglio 42, particella 253 – Terreno

Il terreno è censito come Seminativo ed ha una superficie catastale pari a mq 10.835.

Il tutto come meglio indicato all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato (Cfr. Allegato 02).

- > *Confini catastali:* part. 254; part. 276; part. 277; s.s.a.;
- > *Quota di proprietà:* **intera proprietà**
- > *Stato d'uso:* libero

➤ *Intestato:*

XXXXXXXXXX, nata in XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

N.B. > Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima **insiste Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art.142 lettera m)** del D.Lgs. n.42 del 22.01.2004 – Decreto per i Beni e le Attività Culturali. In particolare **insiste Vincolo Archeologico di cui all'art. 11.3 lett.a) e b)** dell'Elaborato 7B della disciplina dei Beni Paesaggistici: “DENOMINAZIONE: Zona comprendente centri urbani, edifici privati, complessi produttivi e infrastrutture di età romana oltre a centri abitati e complessi produttivi di età protostorica ed etrusca.”.

N.B. > **Atto di Pignoramento** immobili di cui all'Atto Giudiziario del 22.01.2018 notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto, trascritto in data 27.02.2018 al n. 2863 del Reg. Gen. E n. 2126 del Reg. Part., a favore della Società XXXXXXXXXX. con sede in XXXXXXXXXX Via XXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXX.

Unità immobiliare censita al Foglio 42, particella 254 – Terreno

Il terreno è censito come Seminativo ed ha una superficie catastale pari a mq 7325.

Il tutto come meglio indicato all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato (Cfr. Allegato 02).

➤ *Confini catastali:* part. 7; part. 253; part. 316; s.s.a.;

➤ *Quota di proprietà:* **intera proprietà**

➤ *Stato d'uso:* libero

➤ *Intestato:*

XXXXXXXXXX, nata in XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

N.B. > Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima **insiste Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art.142 lettera m)** del D.Lgs. n.42 del 22.01.2004 – Decreto per i Beni e le Attività Culturali. In particolare **insiste Vincolo Archeologico di cui all'art. 11.3 lett.a) e b)** dell'Elaborato 7B della disciplina dei Beni Paesaggistici: “DENOMINAZIONE: Zona comprendente centri urbani, edifici privati, complessi produttivi e infrastrutture di età romana oltre a centri abitati e complessi produttivi di età protostorica ed etrusca.”.

N.B. > **Atto di Pignoramento** immobili di cui all'Atto Giudiziario del 22.01.2018 notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto, trascritto in data 27.02.2018 al n. 2863 del Reg. Gen. E n. 2126 del Reg. Part., a favore della Società **XXXXXXXXXX**, con sede in **XXXXXXXXXX** Via **XXXXXXXXXX**, c.f. **XXXXXXXXXX**.

PREZZO BASE DEL LOTTO N.5:

€ 11.800,00

diconsi undicimilaottocento euro/00

Alla presente relazione si allegano

ALLEGATO 1: Documentazione catastale;

ALLEGATO 2: Documentazione urbanistica;

ALLEGATO 3: Elaborati tecnici;

ALLEGATO 4: Documentazione fotografica

Con tale Consulenza il C.T.U. ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitole e ringrazia in tale sede il G.E. della fiducia accordatale.

Grosseto, li 24 MAGGIO 2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Pianificatore Territoriale

Roberto Picchianti

Sommario

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI.....	2
PREMESSA.....	5
1. QUESITO N.1.....	8
1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE.....	8
1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI.....	8
1.3 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE.....	15
2. QUESITO N.2.....	28
2.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.....	28
2.2 DATI CATASTALI E CONFINI.....	50
3. QUESITO N.3.....	57
3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO.....	57
4. QUESITO N.4.....	58
4.1 INDAGINE CATASTALE.....	58
4.2 CORRISPONDENZA CATASTALE.....	60
5. QUESITO N.5.....	62
5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE.....	62
6. QUESITO N.6.....	77
6.1 REGOLARITA' EDILIZIA-AGIBILITA'/ABITABILITA'.....	77
7. QUESITO N.7.....	83
7.1 DIVISIONE IN LOTTI.....	83
8. QUESITO N.8.....	84
8.1 DIVISIBILITA' DEL BENE.....	84
9. QUESITO N.9.....	85
9.1 STATO LOCATIVO.....	86
10. QUESITO N.10.....	86
10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE.....	86
11. QUESITO N.11.....	86
11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'.....	86
12. QUESITO N.12.....	88
12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO.....	88
12.2 VALORE DEGLI IMMOBILI.....	90
12.2 VALORE LOTTO – PREZZO BASE.....	98