

STUDIO TECNICO - Geometra Andrea Arezzini

TRIBUNALE ORDINARIO DI GROSSETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE
n. **204/2018**

Creditore Procedente:

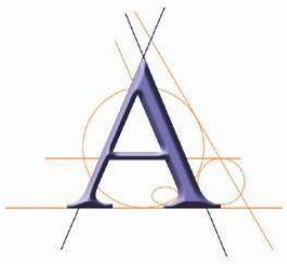
Debitore:

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: **Geom. Andrea AREZZINI**

RELAZIONE PERITALE di stima

*Il tecnico
firmato digitalmente*



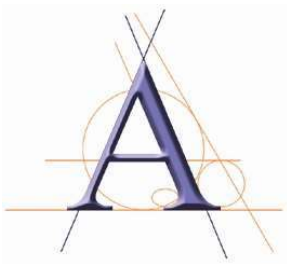


In data 08/03/2019 la Giudice dell'esecuzione Ill.ma Dott.ssa Claudia Frosini designava consulente tecnico d'ufficio per l'esecuzione immobiliare in epigrafe il sottoscritto Geometra Andrea Arezzini nato a Grosseto il 14 marzo 1975, Codice Fiscale RZZNDR75C14E202O, con studio in Grosseto via Roma n. 3, iscritto al Collegio Provinciale dei Geometri di Grosseto al n. 1027.

Analizzati i quesiti posti, di cui al Verbale di Udienza, lo scrivente, al fine di adempiere l'incarico affidatogli, articolava la relazione peritale nei seguenti paragrafi:

- 1) Verifica della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 cpc, identificazione catastale dei beni, storia ipotecaria, formalità pregiudizievoli.
- 2) Descrizione dei beni oggetto della stima.
- 3) Accertamento della corrispondenza tra i dati descrittivi dei beni e quelli contenuti nel pignoramento.
- 4) Verifica della necessità di aggiornamenti catastali.
- 5) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.
- 6) Verifica della conformità urbanistica dei beni oggetto d'esecuzione.
- 7) Individuazione e formazione lotti di vendita.
- 8) Consistenza del pignoramento.
- 9) Possesso e detenzione dei beni.
- 10) Acquisizione dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale.
- 11) Vincoli, artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.
- 12) Valore dei beni oggetto di esecuzione.
- 13) Descrizione lotto di vendita.





Premessa

I beni oggetto dell'esecuzione, come descritto nel pignoramento del 06/11/2018

a favore di

contro

risultano i seguenti:

“Porzioni immobiliari site in Comune di Arcidosso e precisamente:

unità negoziale comprendente n. 26 (ventisei) unità.

Foglio 21, Particella 10, Cat. T, 19 are 40 centiare;

Foglio 21, Particella 11, Cat. T, 19 are 80 centiare;

Foglio 21, Particella 338, Cat. T, 11 are 15 centiare;

Foglio 21, Particella 339, Cat. T, 2 are 30 centiare;

Foglio 21, Particella 350, Cat. T, 1 are 32 centiare;

Foglio 21, Particella 412, Cat. T, 2 are 19 centiare;

Foglio 21, Particella 416, Cat. T, 20 are 39 centiare;

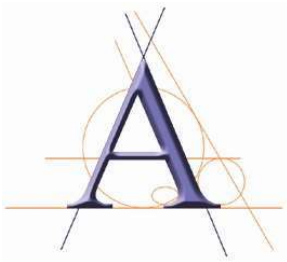
Foglio 17, Particella 458, Cat. T, 61 are 80 centiare;

Foglio 17, Particella 461, Cat. T, 4 are 90 centiare;

Foglio 17, Particella 464, Cat. T, 7 are 20 centiare;

Foglio 17, Particella 466, Cat. T, 4 are 80 centiare;





Foglio 17, Particella 473, Cat. T, 3 are 10 centiare;

Foglio 17, Particella 643, Cat. T, 20 centiare;

Foglio 17, Particella 644, Cat. T, 90 centiare;

Foglio 17, Particella 696, Cat. T, 11 are 6 centiare;

Foglio 17, Particella 699, Cat. T, 4 are 30 centiare;

Foglio 17, Particella 701, Cat. T, 11 are;

Foglio 17, Particella 705, Cat. T, 1 are 26 centiare;

Foglio 21, Particella 424, Cat. X;

Foglio 21, Particella 428, sub. 5, Cat. X;

Foglio 21, Particella 422, Cat. C/2, mq 9;

Foglio 21, Particella 430, Cat. C/3, mq 113;

Foglio 21, Particella 6, Cat. T, 2 are 85 centiare;

Foglio 17, Particella 715, Cat. X;

Foglio 21, Particella 418, sub. 3, Cat. X;

Foglio 21, Particella 428, sub. 3, Cat. X;

tutte di proprietà di

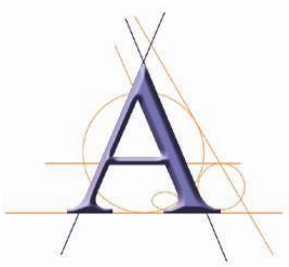
1 - VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 2 CPC, CENSIMENTO CATASTALE DEI BENI, STORIA IPOTECARIA, FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.

1.1 Identificazione catastale dei beni

Lo scrivente, in merito alla documentazione di cui all'art. 567 comma 2 cpc, rilevava che dalle ricerche catastali eseguite al fine di redigere il presente elaborato peritale, gli immobili oggetto di esecuzione risultavano identificabili come segue:

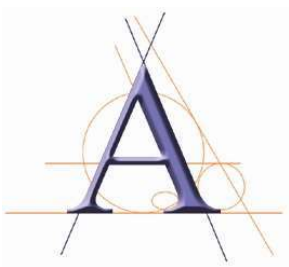
- Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati, nel **foglio 21** del Comune di Arcidosso, **particella 422**, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 9, superficie catastale mq 9, rendita catastale euro 7,90, indirizzo Podere La Pieve snc, piano T;





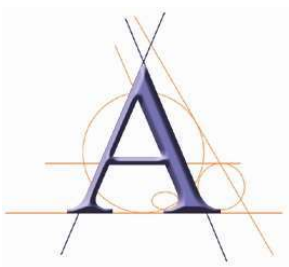
- Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati, nel **foglio 21** del Comune di Arcidosso, **particella 424**, categoria area urbana, consistenza mq 1.163, indirizzo Podere La Pieve snc, piano T;
- Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati, nel **foglio 21** del Comune di Arcidosso, **particella 428, subalterno 5**, categoria area urbana, consistenza mq 2.016, indirizzo Podere La Pieve snc, piano T;
- Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati, nel **foglio 21** del Comune di Arcidosso, **particella 430**, categoria C/3, classe 2, consistenza mq 113, superficie catastale mq 111, rendita catastale euro 268,45, indirizzo Podere La Pieve snc, piano T;
- Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati, nel **foglio 17** del Comune di Arcidosso, **particella 715**, categoria area urbana, consistenza mq 2.268, indirizzo Podere La Pieve snc, piano T;
- Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati, nel **foglio 21** del Comune di Arcidosso, **particella 418, subalterno 3**, categoria area urbana, consistenza mq 977, indirizzo Podere La Pieve snc, piano T;
- Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati, nel **foglio 21** del Comune di Arcidosso, **particella 428, subalterno 3**, categoria area urbana, consistenza mq 1.805, indirizzo Podere La Pieve snc, piano T;
- Unità immobiliare censita al Catasto Terreni, nel **foglio 17** del Comune di Arcidosso, **particella 461**, qualità castagneto da frutto, classe 3, superficie ha 0,0490, reddito dominicale euro 0,25, reddito agrario euro 0,15;





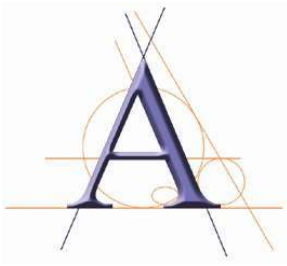
- Unità immobiliare censita al Catasto Terreni, nel **foglio 17** del Comune di Arcidosso, **particella 464**, qualità vigneto, classe 2, superficie ha 0,0720, reddito dominicale euro 1,86, reddito agrario euro 1,86;
- Unità immobiliare censita al Catasto Terreni, nel **foglio 17** del Comune di Arcidosso, **particella 466**, qualità seminativo, classe 3, superficie ha 0,0480, reddito dominicale euro 0,50, reddito agrario euro 0,87;
- Unità immobiliare censita al Catasto Terreni, nel **foglio 17** del Comune di Arcidosso, **particella 473**, qualità uliveto, classe 3, superficie ha 0,0310, reddito dominicale euro 0,24, reddito agrario euro 0,64;
- Unità immobiliare censita al Catasto Terreni, nel **foglio 17** del Comune di Arcidosso, **particella 643**, qualità seminativo, classe 3, superficie ha 0,0020, reddito dominicale euro 0,02, reddito agrario euro 0,04;
- Unità immobiliare censita al Catasto Terreni, nel **foglio 17** del Comune di Arcidosso, **particella 644**, qualità seminativo, classe 2, superficie ha 0,0090, reddito dominicale euro 0,23, reddito agrario euro 0,28;
- Unità immobiliare censita al Catasto Terreni, nel **foglio 17** del Comune di Arcidosso, **particella 696**, qualità seminativo, classe 3, superficie ha 0,1106, reddito dominicale euro 1,14, reddito agrario euro 2,00;
- Unità immobiliare censita al Catasto Terreni, nel **foglio 17** del Comune di Arcidosso, **particella 699**, qualità vigneto, classe 2, superficie ha 0,0430, reddito dominicale euro 1,11, reddito agrario euro 1,11;





- Unità immobiliare censita al Catasto Terreni, nel **foglio 17** del Comune di Arcidosso, **particella 701**, qualità seminativo, classe 3, superficie ha 0,1100, reddito dominicale euro 1,14, reddito agrario euro 1,99;
- Unità immobiliare censita al Catasto Terreni, nel **foglio 17** del Comune di Arcidosso, **particella 705**, qualità seminativo, classe 3, superficie ha 0,0126, reddito dominicale euro 0,13, reddito agrario euro 0,23;
- Unità immobiliare censita al Catasto Terreni, nel **foglio 21** del Comune di Arcidosso, **particella 10**, qualità pascolo cespugliato, classe 2, superficie ha 0,1940, reddito dominicale euro 0,30, reddito agrario euro 0,30;
- Unità immobiliare censita al Catasto Terreni, nel **foglio 21** del Comune di Arcidosso, **particella 11**, qualità castagneto da frutto, classe 3, superficie ha 0,1980, reddito dominicale euro 1,02, reddito agrario euro 0,61;
- Unità immobiliare censita al Catasto Terreni, nel **foglio 21** del Comune di Arcidosso, **particella 338**, qualità castagneto da frutto, classe 2, superficie ha 0,1115, reddito dominicale euro 1,15, reddito agrario euro 0,35;
- Unità immobiliare censita al Catasto Terreni, nel **foglio 21** del Comune di Arcidosso, **particella 339**, qualità seminativo, classe 2, superficie ha 0,0230, reddito dominicale euro 0,59, reddito agrario euro 0,71;
- Unità immobiliare censita al Catasto Terreni, nel **foglio 21** del Comune di Arcidosso, **particella 350**, qualità seminativo, classe 2, superficie ha 0,0132, reddito dominicale euro 0,34, reddito agrario euro 0,41;





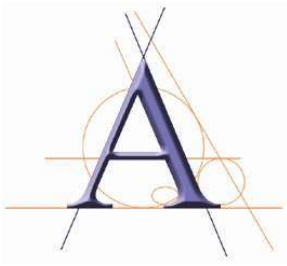
- Unità immobiliare censita al Catasto Terreni, nel **foglio 21** del Comune di Arcidosso, **particella 412**, qualità castagneto da frutto, classe 2, superficie ha 0,0219, reddito dominicale euro 0,23, reddito agrario euro 0,07;
- Unità immobiliare censita al Catasto Terreni, nel **foglio 21** del Comune di Arcidosso, **particella 416**, qualità seminativo, classe 2, superficie ha 0,2039, reddito dominicale euro 5,27, reddito agrario euro 6,32;
- Unità immobiliare censita al Catasto Terreni, nel **foglio 21** del Comune di Arcidosso, **particella 6**, qualità seminativo, classe 1, superficie ha 0,0285, reddito dominicale euro 1,03, reddito agrario euro 1,18;
- Unità immobiliare censita al Catasto Terreni, nel **foglio 17** del Comune di Arcidosso, **particella 831**, qualità castagneto da frutto, classe 3, superficie ha 0,3866, reddito dominicale euro 2,00, reddito agrario euro 1,20;
- Unità immobiliare censita al Catasto Terreni, nel **foglio 17** del Comune di Arcidosso, **particella 832**, qualità castagneto da frutto, classe 3, superficie ha 0,2314, reddito dominicale euro 1,20, reddito agrario euro 0,72;

Gli immobili di cui sopra risultano intestati come segue:

Si evidenzia che le particelle 831 e 832 del foglio 17, Catasto Terreni, derivano dal frazionamento della particella 458 indicata nel pignoramento (vedasi visura storica allegato "B").

Gli estratti catastali sono allegati alla presente come di seguito specificato:





- allegato A visura catastale del 12/03/2019;
- allegato B visura storica foglio 17 particella 458;
- allegato C estratto di mappa catastale foglio 17;
- allegato D estratto di mappa catastale foglio 21;
- allegato E quadro di unione dei fogli di mappa con individuazione del compendio
- allegato F planimetria catastale fg 21 part. 422
- allegato G planimetria catastale fg 21 part. 430;

1.2 Storia ipotecaria e formalità pregiudizievoli

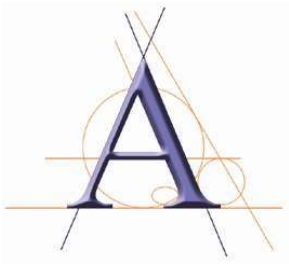
Nella “dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale prevista dall’art. 567 c.p.c.”, già presente in fascicolo, redatta dal Notaio Dott. Giuseppe Tucci in data 05/02/2019 si legge:

“ ...UNITA' IMMOBILIARE N. 1

A) Terreni siti in Comune di Arcidosso..., censiti al Catasto Terreni di detto Comune come segue:

- Foglio **21** particella **10**, ...
- Foglio **21** particella **11**, ...
- Foglio **21** particella **338** ...
- Foglio **21** particella **339**, ...
- Foglio **21** particella **350**, ...
- Foglio **21** particella **412**, ...
- Foglio **21** particella **416**, ...
- Foglio **17** particella **831** ...
- Foglio **17** particella **832** ...
- Foglio **17** particella **461**, ...
- Foglio **17** particella **464**, ...
- Foglio **17** particella **466**, ...
- Foglio **17** particella **473**, ...





- Foglio **17** particella **643**, ...
- Foglio **17** particella **644**, ...
- Foglio **17** particella **696**, ...
- Foglio **17** particella **699**, ...
- Foglio **17** particella **701**, ...
- Foglio **17** particella **705**, ...

...

B) Fabbricati siti in Comune di Arcidosso..., censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- Foglio **21** particella **422**, ...
- Foglio **21** particella **424**, ...
- Foglio **21** particella **428** subalterno **5** ...
- Foglio **21** particella **430**, ...

...

UNITA' IMMOBILIARE N. 2

A) Terreno sito in Comune di Arcidosso ... , censito al Catasto Terreni di detto Comune come segue:

- Foglio **21** particella **6**, ...

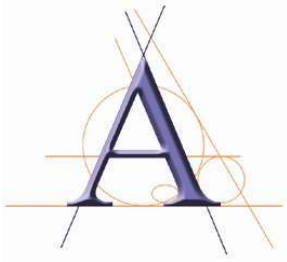
B) Aree Urbane poste in Comune di Arcidosso ..., censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- Foglio **17** particella **715**, ...
- Foglio **21** particella **418** subalterno **3**, ...
- Foglio **21** particella **428** subalterno **3**, ...

...

... dal ventennio a tutto il **17/12/2018** gli immobili sopra descritti risultano oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli e precisamente:





ISCRIZIONI CONTRO

* Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. Di Grosseto (GR) in data 08/02/2010 al numero 377 del Registro Particolare ed al numero 1908 del Registro Generale, derivante da Atto di Assenso a costituzione di Ipoteca Volontaria ai rogiti del Notaio Bidello Fulvio di Verona (VR) in data 28/01/2010 Repertorio numero 102.618 Raccolta numero 14.914, emessa per Euro 800.000,00, garantita da Ipoteca totale di Euro 1.100.000,00 a favore della

come sopra generalizzata, e gravante sui diritti di 1/1 della Piena Proprietà sugli immobili siti in Comune di Arcidosso ed indicati nelle UNITA' IMMOBILIARI 1 e 2.

* Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. Di Grosseto (GR) in data 09/08/2010 al numero 2612 del Registro Particolare ed al numero 12131 del Registro Generale, derivanti da concessione a garanzia di Apertura di Credito con Atto ai rogiti del Notaio Bidello Fulvio di Verona (GR) in data 04/08/2010 Repertorio numero 102.989 Raccolta numero 15.144, emessa per Euro 50.000,00, garantita da Ipoteca totale di Euro 60.000,00 a favore della

generalizzata, e gravante sui diritti di 1/1 della Piena Proprietà sugli immobili siti in Comune di Arcidosso (GR) ed indicati nelle UNITA' IMMOBILIARI 1 e 2.

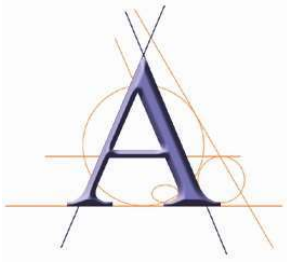
A margine di detta Ipoteca risultano le seguenti Annotazioni:

1. ANNOTAZIONE del 10/09/2010 n. 1982 Registro Particolare (EROGAZIONE PARZIALE)
2. ANNOTAZIONE del 27/10/2010 n. 2270 Registro Particolare (EROGAZIONE PARZIALE)
3. ANNOTAZIONE del 09/11/2010 n. 2347 Registro Particolare (QUIETANZA E CONFERMA)
4. ANNOTAZIONE del 03/11/2011 n. 1772 Registro Particolare (EROGAZIONE PARZIALE).

TRASCRIZIONI CONTRO

* Verbale di pignoramento Immobili notificato dall'Ufficio Giudiziario di Grosseto (GR) in data 17/11/2018 Repertorio numero 2.649, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto (GR) in data 03/12/2018 al numero 11684 del Registro Particolare ed al numero 16400 del Registro





Generale, a favore della società

come sopra

generalizzata, e gravante sui diritti di 1/1 della Piena Proprietà, sugli immobili siti in Comune di Arcidosso (GR) ed indicati nelle UNITA' IMMOBILIARI 1 e 2.

QUADRO SINOTTICO DELLE PROVENIENZE AL VENTENNIO

UNITA' IMMOBILIARE N. 1:

= Alla società come sopra generalizzata, i relativi diritti di 1/1 della Piena Proprietà sull'Unità Immobiliare n. 1 sono pervenuti con Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Giorgio Ciampolini in data 26/06/2008 Repertorio numero 175.989 Raccolta numero 53.987, registrato a Grosseto (GR) in data 11/07/2008 al n. 67766 serie 1/T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto (GR) in data 14/07/2008 al numero 6630 del Registro Particolare ed al numero 10153 del Registro Generale, dalla

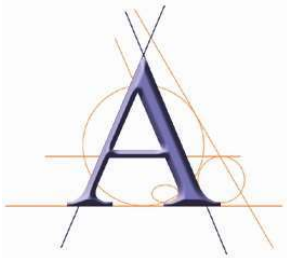
= Alla società predetta, i relativi diritti di 1/1 della Piena Proprietà sull'Unità Immobiliare n. 1 risultavano così pervenuti:

- *in parte*, con Atto ai rogiti del Notaio Giorgio Ciampolini in data 19/10/1976 Repertorio numero 7.922, registrato a Grosseto il 05/11/1976 al numero 3.334 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 13/11/1976 al numero 7823 del Registro Particolare ed al numero 10376 del Registro Generale, dal :

- *in parte*, con Atto ai rogiti del Notaio Elio Manciole di Roccalbegna (GR) in data 05/01/1980 Repertorio numero 2 Raccolta numero 2, registrato a Grosseto il 17/01/1980 al numero 285 e trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Grosseto (GR) in data 01/02/1980 al numero 1239 del Registro Particolare, dalla

(alla parte venditrice il terreno era pervenuto con Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Giordano Giorgetti in data 15/05/1959 Repertorio numero 355, registrato a Grosseto il





03/06/1959 al numero 2629 mod. I Volume 110 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto (GR) in data 21/05/1959 al Volume 1194 art. 2213;

- *in parte* con Atto ai rogiti del Notaio Elio Manciola di Roccalbegna (GR) in data 05/01/1980 Repertorio numero 3 Raccolta numero 3, registrato a Grosseto il 17/01/1980 al numero 286 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto (GR) in data 01/02/1980 al numero 1240 del Registro Particolare, dal

le suddette porzioni di terreno erano pervenute – in parte per Donazione con Atto ai rogiti del Notaio Valentino Bonelli di Castel del Piano (GR) in data 04/06/1965, registrato a Castel del Piano (GR) il 21/06/1965 al numero 386 Mod. I Vol. 120 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto (GR) in data 02/07/1965 al Vol. 1660 articolo 3811 – ed in parte per Compravendita con Atto ai rogiti del Notaio Franco Galiani di Arcidosso (GR) in data 16/03/1952 Repertorio numero 631, registrato a Castel del Piano (GR) il 04/04/1952 al numero 551 Mod. I Volume 106 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto (GR) in data 09/04/1952 al Vol. 392 numero 1447 Registro Generale ed al numero 1331 Vol. 833 di formalità);

- *in parte*, con Atto ai rogiti del Notaio Giorgio Ciampolini in data 19/06/1981 Repertorio numero 30.335, registrato a Grosseto (GR) il 08/07/1981 al numero 2.371 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto (GR) in data 14/07/1981 al numero 6286 del Registro Particolare ed al numero 8451 del Registro Generale, dai

- *in parte*, con Atto di Permuta ai rogiti del Notaio Giorgio Ciampolini in data 13/11/1982 Repertorio numero 36.344, registrato a Grosseto (GR) il 01/12/1982 al numero 3.602 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto (GR) in data 10/12/1982 al numero 10056 del Registro Particolare ed al numero 12970, dai i :

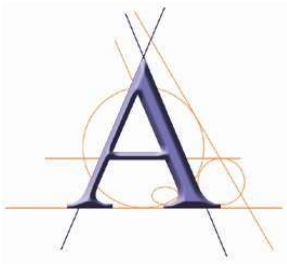
per la quota di $\frac{1}{2}$ della Piena

Proprietà ciascuno e

e nell'insieme per la Piena Proprietà;

- *in parte*, con Atto ai rogiti del Notaio Stefano Ermini di Roccalbegna (GR) in data 30/11/1984 Repertorio numero 596, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto (GR) in data 13/12/1984 al numero 10182 del Registro Particolare ed al numero 13383 del Registro Generale,





in dai signori

- *in parte*, con Atto di Permuta ai rogiti del Notaio Paola Maria Letizia Usticano in data 27/10/1994 Repertorio numero 17.055, registrato a Grosseto (GR) in data 14/11/1994 al numero 2273 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto (GR) in data 11/11/1994 al numero 8512 del Registro Particolare ed al numero 12906 del Registro Generale, in con il COMUNE DI ARCIDOSO Codice Fiscale 00103760534.

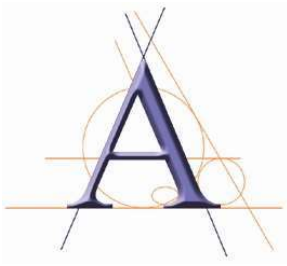
QUADRO SINOTTICO DELLE PROVENIENZE AL VENTENNIO

UNITA' IMMOBILIARE N. 2:

= Alla _____ predetta, i relativi diritti di 1/1 della Piena Proprietà sull'Unità Immobiliare n. 2, sono pervenuti con Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Giorgio Ciampolini in data 26/06/2008 Repertorio numero 175.989 Raccolta numero 53.987, registrato a Grosseto (GR) in data 11/07/2008 al n. 6766 serie 1/T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 14/07/2008 al numero 6631 del Registro Particolare ed al numero 10154 del Registro Generale, dalla società

= Alla : _____ predetta, i relativi diritti di 1/1 della Piena Proprietà sull'Unità Immobiliare n. 2, erano pervenuti con Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Sergio Graziosi in data 16/05/1997 Repertorio numero 12.095, registrato a Grosseto (GR) il 04/06/1997 al numero 1.208 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto (GR) in data 02/10/1997 al numero 8346 del Registro Particolare ed al numero 11420 del Registro Generale, dalla società '





1.3 Atto di provenienza

Nell'ambito della verifica documentale di cui all'art. 567 comma 2 cpc, lo scrivente estraeva copia presso l'Archivio Notarile di Grosseto, dell'atto di compravendita del 26/06/2008, Repertorio n. 175989 Raccolta n. 53987 registrato a Grosseto il 11/07/2008 al n. 6766. (detta copia si allega alla presente relazione sotto la lettera "I").

1.4 Confini catastali

Il compendio immobiliare di cui trattasi, in base alle risultanze degli estratti catastali, confina con le seguenti particelle:

foglio 17 particelle 481, 472, 463, 462, 460, 459, 457, 833, 834, 641, 642, 645, 639, 714, 656;

foglio 21 particelle 8, 453, 372, 59, 429, 427

inoltre confina con la Strada Vicinale della Pieve, con la Strada Provinciale n. 261 e con la Strada Comunale di S. Processo.

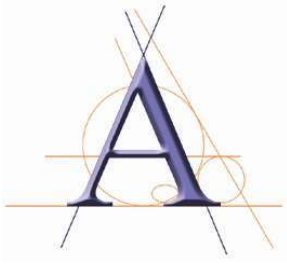
2 - DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA.

Il compendio immobiliare oggetto della presente stima risulta costituito da un fabbricato e terreni ubicati nel Comune di Arcidosso, località Podere La Pieve. Come meglio specificato nei paragrafi che seguono, in base agli estratti catastali, i fabbricati censiti all'Agenzia del Territorio risultavano due, uno dei quali ad oggi non più esistente.

La proprietà è sita ad ovest dell'abitato di Castel del Piano in zona denominata Podere La Pieve; infatti ad una distanza di circa ml 150 in linea d'aria, verso sud, è presente la Pieve di Santa Maria a Lamula, chiesa in stile romanico in parte ricostruita tra gli anni 1935 e 1943.

La proprietà che risulta raggiungibile percorrendo la Strada Provinciale n. 64 denominata "Cipressino" è suddivisa in tre corpi fondiari (vedasi allegati grafici); nell'area centrale è presente un grande piazzale asfaltato a sud est del quale è sito l'edificio di seguito meglio descritto; a detto spiazzo si accede per mezzo di una strada, anch'essa finita in asfalto e corredata in ingresso da





un cancello carrabile in ferro; dalle indagini eseguite presso l'Agenzia del Territorio detta viabilità (identificata al foglio 17 con il mappale 714 e foglio 21 con il mappale 427) risulta essere un bene comune; tuttavia non essendo ne presente l'elaborato planimetrico ne alcuna dizione all'interno dell'atto di provenienza non è dato sapere a quali e quante unità immobiliari detto bene sia comune.

L'intera proprietà si sviluppa su differenti quote altimetriche e nello specifico il piazzale e la strada risultano ubicati a quota inferiore rispetto ai terreni circostanti eccetto in direzione nord; difatti risultano presenti a confine del piazzale e della viabilità dei muri di sostegno in calcestruzzo armato.

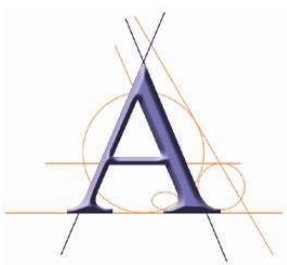
L'accesso alla proprietà e l'espletamento dei rilievi metrici e fotografici da parte dello scrivente è avvenuto in data 05/12/2019.

2.1 L'edificato

Il fabbricato si estende su un unico livello fuori terra; un primo corpo risulta composto da due locali ad uso magazzino (di cui uno attualmente utilizzato come ufficio) collegati per mezzo di una porta interna ed un locale ad uso spogliatoio, corredato da servizi igienici e docce; la copertura è costituita da solaio piano con sovrastante guaina di impermeabilizzazione; le finiture esterne sono in intonaco civile tinteggiato in colore grigio, gli infissi sono perlopiù in alluminio corredati da serrande; all'interno vi sono pavimenti in graniglia, e finiture ad intonaco tinteggiato sulle pareti e sul soffitto; tutti i locali sopradescritti risultano corredati da ampie finestre ed hanno accesso indipendente dall'esterno.

In aderenza al corpo di fabbrica sopradescritto vi è un ampio locale ad uso officina; detto locale, con accesso carrabile e privo di aperture finestrate, risulta avere un'altezza interna utile maggiore rispetto ai locali descritti in precedenza; i setti murari orientati a sud ovest e sud est risultano parzialmente costituiti da pareti di contenimento in calcestruzzo armato; la copertura, a falda unica inclinata, risulta costituita da pannelli in *eternit che* poggiano sui setti perimetrali e su trave in ferro posta in mezzera; il pavimento è costituito da getto in calcestruzzo e l'apertura di ingresso è risultata sprovvista di infisso.





L'edificato in generale è risultato in cattivo stato di manutenzione e conservazione; nello specifico si è potuto osservare che il solaio di copertura, come meglio sopra descritto, risulta interessato da vistose infiltrazioni i cui danni sono osservabili perlopiù dall'interno del locale spogliatoio e dal locale magazzino confinante; all'esterno dell'edificato si è potuto osservare un generale degrado della finitura ad intonaco avvenuta anche a causa di un non corretto allontanamento e smaltimento delle acque piovane.

Nell' area di pertinenza dell'edificato si è potuto osservare un generale stato di degrado; infatti, come meglio visibile dalla documentazione fotografica, vi sono materiali ed attrezzature abbandonati e perlopiù ricoperti da vegetazione spontanea; lo scrivente ha rinvenuto anche la presenza di pannelli in eternit e frantumi del medesimo materiale il tutto in stato di abbandono (vedasi foto 13 e 15 allegato "L").

La restituzione grafica del rilievo risulta allegata alla presente sotto la lettera "M".

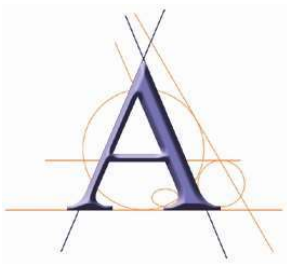
Impianti

Per quanto riguarda gli impianti si rinvia alla consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'Ing. Daniele Felici incaricato contestualmente allo scrivente.

Dati metrici edificio

SUPERFICI CALPESTABILI		
magazzini e spogliatoio.....	ca	mq 49,42
officina	ca	mq 37,80
SUPERFICI COMMERCIALI		
magazzini e spogliatoio.....	ca	mq 61,06





officina ca mq 44,37

2.2 I terreni

I terreni oggetto di procedura si estendono su una superficie di 3 ettari 22 are e 78 centiare (in detta superficie sono comprese le aree urbane censite al Catasto Fabbricati nonché la corte esclusiva del fabbricato censito con il mappale 430); il corpo fondiario non risulta unico in quanto attraversato sia dalla strada vicinale della Pieve che da particelle di terreno di altra proprietà.

Dall'uso del suolo dell'area in questione si può notare un paesaggio composto, oltre che dalle aree asfaltate come già sopra descritte, prevalentemente da area boscata di neo formazione conseguente all'abbandono colturale ed al progressivo processo di successione.

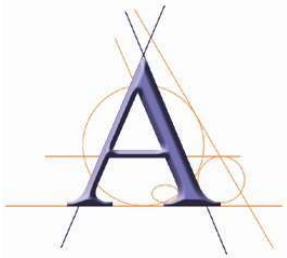
In base all'analisi eseguita a vista ed in sovrapposizione tra mappa catastale ed immagini aeree di cui al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico si può riferire che la totalità della superficie fondiaria risulta suddivisa come segue:

corti, strada e aree urbane	ha 1,2404
bosco misto	ha 1,5810
seminativo arborato	ha 0,2030
pascolo cespugliato	ha 0,2039

La documentazione fotografica del compendio immobiliare di cui trattasi risulta allegata alla presente relazione sotto la lettera "L".

3 - ACCERTAMENTO DELLA CORRISPONDENZA TRA I DATI DESCRITTIVI DEI BENI E QUELLI CONTENUTI NEL PIGNORAMENTO.





Dall'esame complessivo della documentazione e dalle verifiche *in situ* è emerso che i dati contenuti nel pignoramento del 06/11/2018 consentono un'univoca identificazione degli immobili oggetto di esecuzione.

Come già significato in precedenza si evidenzia che le particelle 831 e 832 del foglio 17, Catasto Terreni, derivano dal frazionamento della particella 458 indicata nel pignoramento (vedasi visura storica allegato "B").

Inoltre la particella 422 del foglio 21, a seguito delle variazioni catastali effettuate dallo scrivente come meglio precisate nel paragrafo che segue, ha assunto il numero di mappale ** subalterno **.

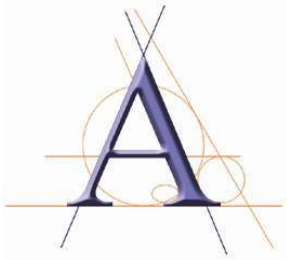
4 VERIFICA DELLA NECESSITA' DI AGGIORNAMENTI CATASTALI.

Il censimento catastale dell' unità immobiliare urbana foglio 21 particella 430 non è risultato coerente con lo stato attuale dell'immobile pertanto lo scrivente ha provveduto ad eseguire la denuncia di variazione al Catasto Fabbricati per esatta rappresentazione grafica dell'immobile; la visura aggiornata, la ricevuta di registrazione e il modello DOCFA risultano allegati alla presente sotto la lettera "X".

Il fabbricato censito al foglio 21 particella 422, costituito da piccolo volume ad uso magazzino non risulta più esistente, pertanto il sottoscritto ha proceduto ad eseguire tipo mappale per demolizione totale e procedura DOCFA per creazione di area urbana; il tipo mappale e la ricevuta di avvenuta denuncia di variazione sopradetti risultano allegati alla presente sotto le lettere "R" e "S".

Per quanto attiene ai terreni, lo scrivente ha provveduto ad eseguire una verifica a vista delle colture di censimento sovrapponendo la mappa catastale all'ortofotocarta più attuale reperita nella cartografia del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico; da tale verifica è emerso che alcune particelle hanno subito nei fatti una variazione colturale. Ai fini estimativi è risultato quindi necessario elaborare l'allegato "W" recante le particelle con assegnazione della coltura attribuibile a vista così come sopra specificata.





Lo scrivente non ha ritenuto, tuttavia, opportuno eseguire le variazioni colturali in quanto in base al Regolamento Forestale della Legge Regionale Toscana 48/R art. 80/bis esiste la possibilità di recuperare paesaggi agrari storici purché siano evidenti nell'Ortofotocarta dell'anno 1954 seppur ad oggi abbandonati.

5 - UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.

Per quanto concerne l'utilizzazione prevista dagli strumenti urbanistici comunali il sottoscritto ha inoltrato richiesta di certificato di destinazione urbanistica che il Comune Arcidosso ha rilasciato in data 13/12/2019; detto certificato si allega alla presente sotto la lettera "N".

In base ai contenuti di detto certificato le aree facenti parte del compendio immobiliare oggetto di pignoramento risultano, da Regolamento Urbanistico, classificate come segue:

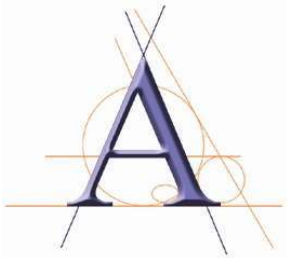
in parte quali "aree non pianificate art. 105 L.R. 65/2014" ovvero:

" Art. 105

- Aree non pianificate

- 1. Le aree non pianificate sono quelle prive di disciplina pianificatoria operativa, comprese quelle di cui all'articolo 95, commi 9, 10 e 11, qualora il piano operativo sia privo di specifica disciplina di gestione operante in caso di decadenza delle relative previsioni. Tale disciplina non può prevedere interventi comportanti l'utilizzo di quantità edificabili prelevate dai dimensionamenti del piano strutturale di cui all'articolo 92, comma 4, lettera c).*
- 2. Nelle aree non pianificate di cui al comma 1, in assenza della specifica disciplina di gestione, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo senza mutamento delle destinazioni d'uso o aumento del numero delle unità immobiliari.*
- 3. Sono fatte salve le norme a tutela del suolo, dell'ambiente, dell'igiene, della sicurezza, del patrimonio storico, artistico e culturale."*





in parte quali **“Territorio rurale di cui al Titolo VI “Norme forestali e disciplina del territorio rurale”** delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al Regolamento Urbanistico” ; l’estratto normativo di riferimento si allega alla presente sotto la lettera “T”.

in parte quali **“Aree a statuto speciale”** di cui all’art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al Regolamento Urbanistico; l’estratto normativo di riferimento si allega alla presente sotto la lettera “U”.

6 - VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE.

In sede di accesso agli atti eseguito presso l’ufficio urbanistica del Comune di Arcidosso sono state visionate alcune pratiche edilizie riconducibili agli immobili oggetto di esecuzione risultate tuttavia non definite tra cui:

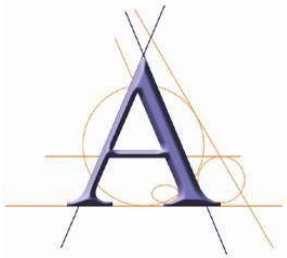
Pratica Edilizia n. 6 anno 2008 relativa alla domanda di Permesso di Costruire per la *“realizzazione di un residence in località Molino del Ponte (art. 27 11A aree di riconversione funzionale)”* presentata in data 15/02/2008 dalla

all’interno del relativo fascicolo è risultata presente l’Autorizzazione Paesaggistica n. 16 del 16/11/2009; successivamente a tale data e più precisamente il 09/01/2010 il Comune di Arcidosso comunicava alla

“...l’avvio del procedimento per diniego a istanza di permesso a costruire di cui alla pratica edilizia n. 06 del 15 febbraio 2008 e notifica decreto di annullamento da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Siena del 24.12.2009, dell’autorizzazione paesaggistica n. 16/2009, emanato ai sensi dell’art. 159 del D.Lvo 42/04”

La suddetta pratica, seppur non definita, è risultata tuttavia l’unica utile al fine della verifica di legittimità del fabbricato facente parte del compendio pignorato in quanto all’interno del relativo fascicolo vi è una dichiarazione sostitutiva dell’atto di notorietà proprio relativa alla legittimità dell’edificio sopra detto; da un confronto eseguito tra l’elaborato progettuale allegato alla suddetta pratica e la restituzione grafica del rilievo non si sono rilevate difformità dimensionali.





Per quanto attiene alla destinazione d'uso dei vari locali facenti parte dell'edificio di cui trattasi risulta corretto evidenziare che ciò che risulta dall'elaborato progettuale sopra detto non è coerente con quanto contenuto nella planimetria catastale ovvero: il locale ad uso officina (destinazione recata dalla planimetria catastale) è invece indicato nel progetto quale "portico coperto" mentre i locali ad uso magazzino (destinazione recata dalla planimetria catastale) sono indicati in progetto quali uffici; in relazione a ciò ed in considerazione del fatto che la pratica edilizia non risulta definita, lo scrivente ritiene che sia preferibile considerare legittime le destinazioni d'uso recate dalla planimetria catastale in quanto la medesima risulta depositata nell'anno 1997 pertanto in data precedente alla pratica edilizia sopra citata.

Altre pratiche annoverate nel registro generale d'archivio non sono risultate invece presenti e visionabili pertanto l'Ufficio Edilizia Privata ed Ecologia dell' "Unione dei Comuni Montani Amiata Grossetana" su richiesta dello scrivente ha rilasciato apposita dichiarazione che si allega alla presente sotto la lettera "Q".

In base a detta dichiarazione le seguenti pratiche:

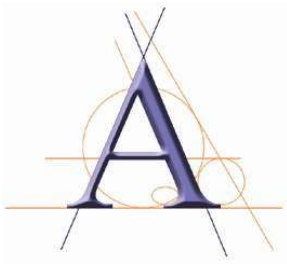
- Licenza edilizia n. 73 del 11/09/1974 intestata a Bevilotti Vezio per "centrale S. Processo"
- Licenza edilizia n. 7 del 26/01/1977 intestata a Bevilotti Vezio (Amministratore Soc. Beton Costruzioni);
- Licenza edilizia n. 11 del 28/01/1983 intestata a Bevilotti Vezio per "installazione manufatti"

non risultano per il momento consultabili a causa di un nuovo allestimento dell'archivio "ante 2000".

Lo scrivente ritiene che la definizione dello stato legittimo dell'edificio di cui trattasi debba essere rinviata all'effettiva verifica dei contenuti di cui alle pratiche edilizie attualmente non disponibili come dichiarato dall'Ufficio Edilizia Privata ed Ecologia dell' "Unione dei Comuni Montani Amiata Grossetana".

In occasione dell'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Arcidosso lo scrivente non ha rinvenuto alcuna certificazione di agibilità né pratiche edilizie riconducibili ad opere di sistemazione





esterna (asfaltatura, realizzazione dei muri di sostegno in calcestruzzo armato ecc..); non è risultata presente, infine, alcuna pratica riferibile a sistema di smaltimento dei reflui e non risulta rilasciata alcuna autorizzazione allo scarico dei medesimi.

7 - INDIVIDUAZIONE E FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA.

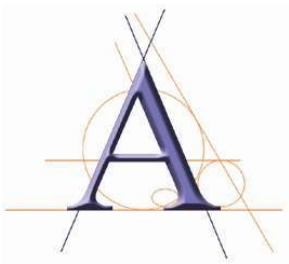
Esaminate le caratteristiche delle unità immobiliari di cui trattasi il sottoscritto ritiene che sia opportuno predisporre la vendita delle stesse in un **LOTTO UNICO** costituito come segue:

piena proprietà di:

Edificio a destinazione d'uso officina, magazzini e spogliatoio , disposto al piano terra, avente una superficie calpestabile di circa mq 87,22 ed una superficie commerciale di ca mq 105,43 e terreni per una superficie catastale di ha 3,2283 (comprensivi della corte esclusiva del fabbricato succitato) il tutto ubicato nel Comune di Arcidosso, località Podere La Pieve e censito al Catasto con i seguenti identificativi:

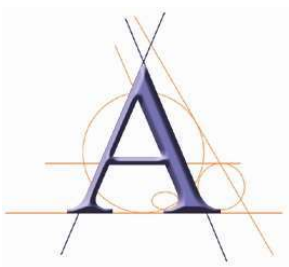
- Catasto Fabbricati, **foglio 21** del Comune di Arcidosso, **particella 503**, categoria area urbana, consistenza mq 2.461, indirizzo Podere La Pieve snc, piano T;
- Catasto Fabbricati, **foglio 21** del Comune di Arcidosso, **particella 424**, categoria area urbana, consistenza mq 1.163, indirizzo Podere La Pieve snc, piano T;
- Catasto Fabbricati, **foglio 21** del Comune di Arcidosso, **particella 428, subalterno 5**, categoria area urbana, consistenza mq 2.016, indirizzo Podere La Pieve snc, piano T;





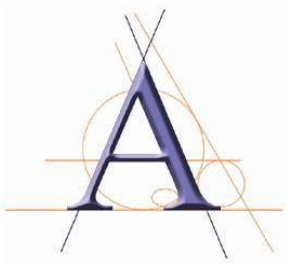
- Catasto Fabbricati, **foglio 21** del Comune di Arcidosso, **particella 430**, categoria C/3, classe 2, consistenza mq 113, superficie catastale mq 372, rendita catastale euro 268,45, indirizzo Podere La Pieve snc, piano T;
- Catasto Fabbricati, **foglio 17** del Comune di Arcidosso, **particella 715**, categoria area urbana, consistenza mq 2.268, indirizzo Podere La Pieve snc, piano T;
- Catasto Fabbricati, **foglio 21** del Comune di Arcidosso, **particella 418, subalterno 3**, categoria area urbana, consistenza mq 977, indirizzo Podere La Pieve snc, piano T;
- Catasto Fabbricati, **foglio 21** del Comune di Arcidosso, **particella 428, subalterno 3**, categoria area urbana, consistenza mq 1.805, indirizzo Podere La Pieve snc, piano T;
- Catasto Terreni, **foglio 17** del Comune di Arcidosso, **particella 461**, qualità castagneto da frutto, classe 3, superficie ha 0,0490, reddito dominicale euro 0,25, reddito agrario euro 0,15;
- Catasto Terreni, **foglio 17** del Comune di Arcidosso, **particella 464**, qualità vigneto, classe 2, superficie ha 0,0720, reddito dominicale euro 1,86, reddito agrario euro 1,86;
- Catasto Terreni, **foglio 17** del Comune di Arcidosso, **particella 466**, qualità seminativo, classe 3, superficie ha 0,0480, reddito dominicale euro 0,50, reddito agrario euro 0,87;
- Catasto Terreni, **foglio 17** del Comune di Arcidosso, **particella 473**, qualità uliveto, classe 3, superficie ha 0,0310, reddito dominicale euro 0,24, reddito agrario euro 0,64;





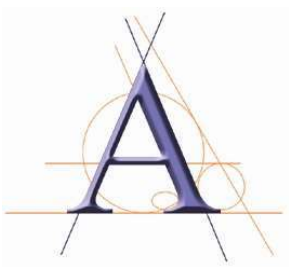
- Catasto Terreni, **foglio 17** del Comune di Arcidosso, **particella 643**, qualità seminativo, classe 3, superficie ha 0,0020, reddito dominicale euro 0,02, reddito agrario euro 0,04;
- Catasto Terreni, **foglio 17** del Comune di Arcidosso, **particella 644**, qualità seminativo, classe 2, superficie ha 0,0090, reddito dominicale euro 0,23, reddito agrario euro 0,28;
- Catasto Terreni, **foglio 17** del Comune di Arcidosso, **particella 696**, qualità seminativo, classe 3, superficie ha 0,1106, reddito dominicale euro 1,14, reddito agrario euro 2,00;
- Catasto Terreni, **foglio 17** del Comune di Arcidosso, **particella 699**, qualità vigneto, classe 2, superficie ha 0,0430, reddito dominicale euro 1,11, reddito agrario euro 1,11;
- Catasto Terreni, **foglio 17** del Comune di Arcidosso, **particella 701**, qualità seminativo, classe 3, superficie ha 0,1100, reddito dominicale euro 1,14, reddito agrario euro 1,99;
- Catasto Terreni, **foglio 17** del Comune di Arcidosso, **particella 705**, qualità seminativo, classe 3, superficie ha 0,0126, reddito dominicale euro 0,13, reddito agrario euro 0,23;
- Catasto Terreni, **foglio 21** del Comune di Arcidosso, **particella 10**, qualità pascolo cespugliato, classe 2, superficie ha 0,1940, reddito dominicale euro 0,30, reddito agrario euro 0,30;





- Catasto Terreni, **foglio 21** del Comune di Arcidosso, **particella 11**, qualità castagneto da frutto, classe 3, superficie ha 0,1980, reddito dominicale euro 1,02, reddito agrario euro 0,61;
- Catasto Terreni, **foglio 21** del Comune di Arcidosso, **particella 338**, qualità castagneto da frutto, classe 2, superficie ha 0,1115, reddito dominicale euro 1,15, reddito agrario euro 0,35;
- Catasto Terreni, **foglio 21** del Comune di Arcidosso, **particella 339**, qualità seminativo, classe 2, superficie ha 0,0230, reddito dominicale euro 0,59, reddito agrario euro 0,71;
- Catasto Terreni, **foglio 21** del Comune di Arcidosso, **particella 350**, qualità seminativo, classe 2, superficie ha 0,0132, reddito dominicale euro 0,34, reddito agrario euro 0,41;
- Catasto Terreni, **foglio 21** del Comune di Arcidosso, **particella 412**, qualità castagneto da frutto, classe 2, superficie ha 0,0219, reddito dominicale euro 0,23, reddito agrario euro 0,07;
- Catasto Terreni, **foglio 21** del Comune di Arcidosso, **particella 416**, qualità seminativo, classe 2, superficie ha 0,2039, reddito dominicale euro 5,27, reddito agrario euro 6,32;
- Catasto Terreni, **foglio 21** del Comune di Arcidosso, **particella 6**, qualità seminativo, classe 1, superficie ha 0,0285, reddito dominicale euro 1,03, reddito agrario euro 1,18;





- Catasto Terreni, **foglio 17** del Comune di Arcidosso, **particella 831**, qualità castagneto da frutto, classe 3, superficie ha 0,3866, reddito dominicale euro 2,00, reddito agrario euro 1,20;
- Catasto Terreni, **foglio 17** del Comune di Arcidosso, **particella 832**, qualità castagneto da frutto, classe 3, superficie ha 0,2314, reddito dominicale euro 1,20, reddito agrario euro 0,72;

Gli immobili di cui sopra risultano intestati come segue:

8 - CONSISTENZA DEL PIGNORAMENTO.

Gli immobili oggetto di esecuzione risultano pignorati per l'intero.

9 - POSSESSO E DETENZIONE DEI BENI.

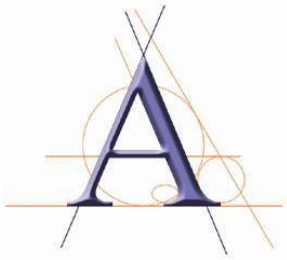
L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Grosseto, a seguito di richiesta inoltrata dal sottoscritto ha rilasciato il certificato che si allega sotto la lettera "O".

In base alle risultanze di detto certificato gli immobili oggetto di esecuzione sono da considerarsi **LIBERI** ai fini della vendita giudiziaria.

10 - ACQUISIZIONE DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

Non si conosce l'esistenza di provvedimenti di assegnazione di casa coniugale relativi agli immobili di cui all'oggetto.





11 - VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, DI INALIENABILITA' O INDIVISIBILITA'.

Alla data di stesura del presente elaborato peritale non risultano gravare, sugli immobili oggetto di esecuzione, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità.

Per quanto concerne la vincolistica sovraordinata si evidenzia che parte degli immobili risultano sottoposti a Vincolo Paesaggistico di cui al D.Lgs 42/2004 art. 142 lettera g) "Territori coperti da foreste e boschi" (vedasi allegato "V").

La totalità degli immobili è sottoposta, infine, a Vincolo Idrogeologico di cui al Regio Decreto n. 3267/1923 (vedasi allegato "Z").

12 - VALORE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE.

Al fine di redigere la stima del compendio oggetto di pignoramento si è proceduto ad individuare il criterio da adottare, tra i vari definiti dalla disciplina dell'estimo, per un'attendibile formulazione dell'apprezzamento.

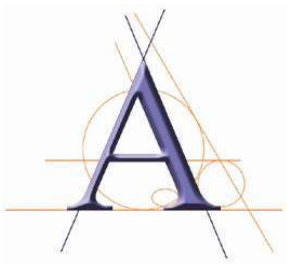
Si è ritenuto opportuno adottare il criterio **del più probabile valore di mercato o valore venale** formulando pertanto la previsione della più probabile quantità di denaro che potrebbe ricavarsi correntemente dalla compravendita dei beni *de quo* in un regime di libera contrattazione svolta in un libero mercato.

Per la determinazione del valore di cui sopra è stato adottato il **metodo di stima diretta detta anche empirica o sintetica** giungendo all'espressione di un giudizio estimativo mediante una valutazione logico-deduttiva complessiva delle caratteristiche dei beni effettuata confrontando adeguati parametri tecnici ed economici.

Si è proceduto dunque ad eseguire le indagini di mercato tramite una ricerca finalizzata alla raccolta di dati ed informazioni riguardanti i valori immobiliari da assumere come riferimento, in particolare quelli relativi ad immobili in possesso di caratteristiche generali analoghe o comunque ragionevolmente comparabili con quelle degli immobili oggetto della stima.

Si sono eseguite indagini di mercato anche tramite colloqui con agenzie immobiliari di zona; infine si sono osservati i valori presenti nella *Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari* dell'Agenzia delle





Entrate e i Valori Agricoli Medi in riferimento alla regione agraria di cui trattasi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate.

Al fine di applicare le dovute correzioni ai valore medi, così come individuati dalle indagini sopra descritte, si è proceduto ad analizzare i fattori influenti ai fini estimativi che caratterizzano i beni oggetto di stima quali:

- ubicazione
- caratteristiche generali dell'edificio
- destinazione urbanistica delle aree
- stato manutentivo e conservativo
- regolarità urbanistica
- stato locativo

Considerato altresì che la stima viene eseguita ai fini di un'asta giudiziaria si ritiene che possano essere correttamente attribuiti i seguenti valori unitari:

porzione di edificio destinata ad officina	€/mq di sup. comm.	250,00
porzione di edificio destinata a spogliatoio e magazzini	€/mq di sup. comm.	350,00

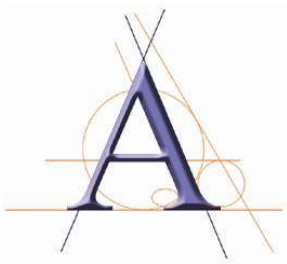
terreni:

corti, strada e aree urbane	€/ha di superficie catastale	15.000,00
bosco misto	€/ha di superficie catastale	1.500,00
seminativo arborato	€/ha di superficie catastale	2.000,00
pascolo cespugliato	€/ha di superficie catastale	600,00

Premesso tutto ciò, e conoscendo le superfici commerciali (vedasi paragrafo 2.2) si procede a stimare il valore dell'edificio come segue:

officina





mq 44,37 x €/mq 250,00 = € 11.092,50

magazzini e spogliatoio

mq 61,06 x €/mq 350,00 = € 21.371,00

per un totale di € 32.463,50

Per quanto riguarda la stima dei terreni si è proceduto a redigere apposita tabella, allegato "W" recante un apprezzamento

di totali € 21.505,84

Sulla base delle risultanze sopra specificate la stima totale del compendio pignorato ammonta ad € 53.969,34

arrotondabili a € 54.000,00

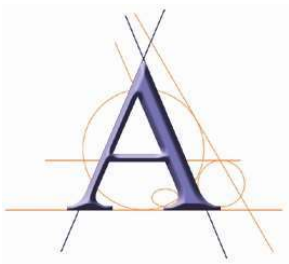
13 - DESCRIZIONE LOTTO DI VENDITA.

LOTTO UNICO consistente in:

Piena proprietà di:

Edificio a destinazione d'uso officina, magazzini e spogliatoio , disposto al piano terra, avente una superficie calpestabile di circa mq 87,22 ed una superficie commerciale di ca mq 105,43 e terreni per una superficie catastale di ha 3,2278 (comprensivi della corte esclusiva del





fabbricato succitato) il tutto ubicato nel Comune di Arcidosso, località Podere La Pieve e censito al Catasto con i seguenti identificativi:

Catasto fabbricati

Comune di Arcidosso

foglio 21, particelle 503, 424, 428 subalterno 5, 430, 418 subalterno 3, 428 subalterno 3
foglio 17 particella 715.

Catasto terreni

Comune di Arcidosso

foglio 17, particelle 461, 464, 466, 473, 643, 644, 696, 699, 701, 705, 831, 832.
foglio 21, particelle 10, 11, 338, 339, 350, 412, 416, 6.

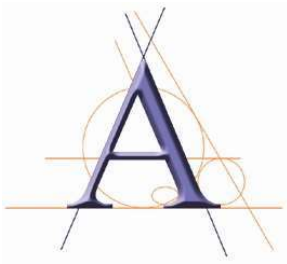
Gli immobili sono da considerarsi **LIBERI** ai fini della vendita giudiziaria.

Lo stato attuale del fabbricati non ha evidenziato difformità dimensionali rispetto allo stato legittimo (vedasi paragrafo 6 della presente relazione.); per quanto riguarda le destinazioni d'uso dei locali si ritiene corretto far riferimento a quanto contenuto nella planimetria catastale risalente all'anno 1997.

L'edificato in generale è risultato in cattivo stato di manutenzione e conservazione e le aree circostanti in stato di abbandono.

Si evidenzia che parte del fabbricato risulta avere copertura in lastre di *eternit*; pannelli interi e frantumi del medesimo materiale sono risultati presenti all'interno della proprietà.





STUDIO TECNICO - Geometra Andrea Arezzini

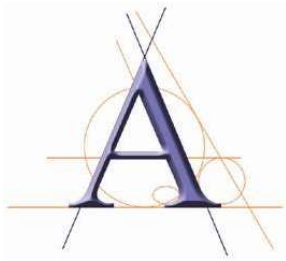
PREZZO BASE DEL LOTTO € 54.000,00

Diconsi euro cinquantaquattromila/00
compresa qualsiasi pertinenza comune ed esclusiva.

Grosseto, 11 gennaio 2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geometra Andrea Arezzini





STUDIO TECNICO - Geometra Andrea Arezzini

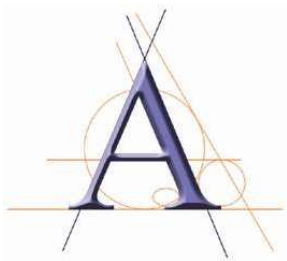
TRIBUNALE ORDINARIO DI GROSSETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE
n. 204/2018

**ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA RELAZIONE PERITALE DI STIMA DEL COMPENDIO
PIGNORATO**

- Allegato A visura catastale del 12/03/2019*
- Allegato B visura storica foglio 17 particella 458*
- Allegato C estratto di mappa catastale foglio 17*
- Allegato D estratto di mappa catastale foglio 21*
- Allegato E quadro di unione dei fogli di mappa con individuazione del compendio*
- Allegato F planimetria catastale fg 21 particella 422*
- Allegato G planimetria catastale fg 21 particella 430*
- Allegato H estratto ortofotocarta individuazione immobili*
- Allegato I atto di provenienza Rep. 175989 Racc. 53987 Notaio Giorgio Ciampolini*
- Allegato L documentazione fotografica*
- Allegato M restituzione grafica rilievo*
- Allegato N certificato di destinazione urbanistica*
- Allegato O certificazione Agenzia delle Entrate*
- Allegato P estratti da accesso agli atti Comune di Arcidosso*
- Allegato Q dichiarazione Unione dei Comuni Montani Amiata Grossetana*





STUDIO TECNICO - Geometra Andrea Arezzini

- Allegato R** *tipo mappale foglio 21 particella 503*
- Allegato S** *documenti variazione catastale foglio 21 particella 503*
- Allegato T** *estratto NTA Regolamento Urbanistico Titolo VI*
- Allegato U** *estratto NTA Regolamento Urbanistico art. 9.*
- Allegato V** *estratto cartografico Vincolo Paesaggistico*
- Allegato Z** *estratto cartografico Vincolo Idrogeologico*
- Allegato W** *tabella variazioni colturali a vista e stima terreni*
- Allegato X** *documenti variazione catastale foglio 21 particella 430.*

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geometra Andrea Arezzini

