TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 168/2018 R.G.E.I.

(Riunita con E.I. n. 124/2024 R.G.E.I.)

Promossa da:

Contro:

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dott.ssa Cristina Nicolò

Relazione tecnica estimativa – Integrazione a seguito di riunione con la procedura esecutiva E.I. n. 124/2024 R.G.E.I.

C.T.U.
Ing. Lorenzo Sartini
Via Tagliamento n. 18
58100 Grosseto

Firmato Da: LORENZO SARTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 564881c5f1432d61c22c40d7635a5e86

SOMMARIO

1. PREMESSA 3
2. RISPOSTA AI QUESITI 8
   2.1. Quesito 1 8
      2.1.1. Iscrizioni a Favore 9
      2.1.2. Iscrizioni Contro 11
      2.1.3. Trascrizioni a Favore 12
      2.1.4. Trascrizioni Contro 14
      2.1.5. Provenienza ultraventennale 16
      2.1.6. Documentazione catastale 17
   2.2. Quesito 2 17
      2.2.1. Particella 88 18
      2.2.2. Impianti 19
   2.3. Quesito 3 19
   2.4. Quesito 4 19
   2.5. Quesito 5 20
   2.6. Quesito 6 22
   2.7. Quesito 7 23
      2.7.1. Lotto 4: Unità immobiliare ad uso abitazione piano terra, primo, secondo, rimessa piano terra, e corte esclusiva non direttamente collegata all'abitazione, località Cerretino snc, Sorano 23
   2.8. Quesito 8 24
   2.9. Quesito 9 24
   2.10. Quesito 10 25
   2.11. Quesito 11 25
   2.12. Quesito 12 26
      2.12.1. Lotto 4: Unità immobiliare ad uso abitazione piano terra, primo, secondo, rimessa piano terra, e corte esclusiva non direttamente collegata alle unità immobiliari località Cerretino snc, Sorano 28
      2.12.2 Spese per pratiche catastali - Diritti di segreteria 29
3. FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA 30

Sono confermate le descrizioni e valutazioni relative ai Lotto di vendita 1, Lotto di vendita 2, Lotto di vendita 3; di seguito è riportata la descrizione del Lotto di vendita 4, così come formato a seguito della presente integrazione 30

   3.1. Lotto di vendita 4 30

Firmato Da: LORENZO SARTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 564881c5f1432d61c22c40d7635a5e86

TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 168/2018 R.G.E.I.

(Riunita con E.I. n. 124/2024 R.G.E.I.)

Promossa da: _____

Contro:

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dott.ssa Cristina Nicolò

1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Lorenzo Sartini, iscritto all'Ordine degli Ingeneri della provincia di Grosseto al numero 629, con studio professionale in Grosseto, via Tagliamento 18, è stato designato CTU per la procedura in oggetto nell'udienza del 10 dicembre 2018, nella quale, dopo il giuramento di rito, venivano rivolti i seguenti quesiti:

Quesito 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 vent'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

Firmato Da: LORENZO SARTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 564881c5f11432d61c22c40d7635a5e86

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 agli atti);

Quesito 2:

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

Quesito 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 nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Quesito 4:

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

Quesito 5:

- **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Quesito 6:

Firmato Da: LORENZO SARTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 564881c5f1432d61c22c40d7635a5e86

- **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della 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;

Quesito 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; alleghi, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Quesito 8:

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

Quesito 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 del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla

Firmato Da: LORENZO SARTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 564881c5f1432d61c22c40d7635a5e86

procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Quesito 10:

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

Quesito 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;

Quesito 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).

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 10/12/2018 con la nomina da parte del Giudice dell'Esecuzione del Professionista Delegato alla Vendita e Custode, del Consulente Tecnico dell'Ufficio, e del tecnico per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica e la verifica degli impianti. In data 20/03/2019 è stata effettuata da parte del sottoscritto Ing. Lorenzo Sartini, in qualità di C.T.U., la consultazione degli archivi telematici dell'Agenzia

Firmato Da: LORENZO SARTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 56488 1c5f1432d61c22c40d7635a5e86

del Territorio Ufficio di Grosseto per il reperimento della documentazione catastale necessaria alla corretta identificazione dei beni oggetto di perizia. Un primo accesso ai beni oggetto di relazione peritale è stato effettuato dallo scrivente in data 26/06/2020; nell'occasione è stato possibile accedere ai beni posti nel comune di Pitigliano e in parte a quelli nel comune di Sorano; in data 24/07/2020 è stato compiuto dallo scrivente CTU un secondo sopralluogo per completare l'accesso agli immobili. Entrambi i sopralluoghi sono stati effettuati in assenza del proprietario esecutato.

Il giorno 24 luglio 2020 è stato effettuato un accesso agli atti presso gli archivi degli uffici Edilizia Privata del comune di Sorano; per quanto riguarda i beni ricadenti nel comune di Pitigliano è stata inviata una richiesta di accesso agli atti in data 22/07/2020 con esito negativo delle ricerche effettuate presso l'archivio comunale. In data 03/08/2020 il sottoscritto CTU ha effettuato la consultazione del fascicolo telematico della procedura, con l'acquisizione dei documenti in esso contenuti; infine in data 17/08/2020 la documentazione acquisita è stata completata ed integrata con l'effettuazione di un'ispezione ipotecaria, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio di Grosseto. La relazione di verifica impianti e l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) sono stati depositati dallo scrivente in data 03/05/2021; in data 09/05/2021 è stato depositato l'elaborato peritale.

Successivamente, a seguito di ulteriori quesiti posti dal G.E., sono state presentate due integrazioni all'elaborato peritale, rispettivamente la prima in data 26/07/2021 ed avente per oggetto la valutazione della congruità dei contratti di locazione dei beni pignorati, e la seconda, in data 11/02/2024 nella quale è stato fatto un aggiornamento della perizia di stima relativamente al Lotto di Vendita n. 3 fornendo ulteriori precisazioni.

A seguito di riunione della procedura esecutiva E.I. n. 124/2024 R.G.E.I. con la presente procedura, disposta dal Giudice dell'Esecuzione nell'udienza del 25/06/2025, si è reso necessario un'ulteriore integrazione dell'elaborato peritale, anche alla luce degli ulteriori beni immobili oggetto di pignoramento.

In data 02/02/2026 il sottoscritto CTU ha richiesto una proroga per il deposito delle integrazioni alla relazione peritale, motivata dal fatto che non risultava visibile allo scrivente il fascicolo telematico della procedura n. 124/2024 R.G.E.I.; la proroga era concessa con rinvio all'udienza del 30/09/2026.

Firmato Da: LORENZO SARTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 564881c5f1432d61c22c40d7635a5e86

In data 11/05/2026 era inviata al comune di Sorano la richiesta di rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica per i terreni oggetto di procedura esecutiva; in data 15/05/2026 lo scrivente CTU effettuava un sopralluogo presso i beni oggetto di perizia, ed infine, in data 08/07/2026 era inviata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio, la richiesta riguardante contratti di locazione dei beni immobili oggetto di perizia.

Sulla base delle risultanze emerse dai sopralluoghi effettuati, e della documentazione reperita tramite accesso agli atti nei pubblici uffici, è possibile rispondere ai quesiti come segue.

Si precisa che la seguente relazione costituisce ulteriore integrazione a quanto già depositato precedentemente dallo scrivente CTU; in particolare sono confermati tutti i contenuti sia dell'elaborato peritale principale, di cui al deposito del 09/05/2021, sia delle successive integrazioni del 26/07/2021, e del 11/02/2024, salvo diversa indicazione.

2. RISPOSTA AI QUESITI

Sulla base dei documenti agli atti, degli accertamenti effettuati dallo scrivente CTU presso i pubblici uffici, e dalle risultanze dei sopralluoghi effettuati presso l'immobile pignorato, è possibile rispondere nel modo seguente ai quesiti posti dal Giudice.

2.1. Quesito 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 vent'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*

Firmato Da: LORENZO SARTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 564881c5f1432d61c22c40d7635a5e86

dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; ***acquisisca*** *l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione agli atti).*

Il sottoscritto ha potuto verificare che nel fascicolo della procedura è presente la relazione notarile ventennale del 7 novembre 2024, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, effettuate dal Notaio notaio ir a, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 6 novembre 2024, relativamente ai seguenti immobili:

Comune di Sorano - Catasto terreni

Foglio 7, Particella 88.

Nel fascicolo non sono presenti le visure storiche degli immobili costituenti il compendio pignorato, sono presenti gli estratti di mappa catastale degli immobili; i documenti mancanti sono stati reperiti dallo scrivente CTU.

In base alla documentazione presente nel fascicolo, ed a quella reperita dallo scrivente CTU, si elencano le seguenti formalità:

2.1.1. Iscrizioni a Favore

Formalità n. 733 - Presentazione n. 6 del 19/04/2018, Registro generale n. 5377, Registro particolare n. 733, nota di iscrizione di **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo per complessivi € 46.596,93 (euro quarantaseimilacinquecentonovantasei/93) a fronte di un capitale di € 44.619,55, e spese € 1.977,38, con atto giudiziario del Tribunale Ordinario di Roma, del 27/02/2017, numero di repertorio 4977, in favore di on sede in , relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà, per la quota 1/2, dei seguenti beni:

Unità negoziale n. 1:

Immobile 1 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 145, Sub., Natura A5 – Abitazione di tipo ultrapopolare, Consistenza, Indirizzo loc. Caserocchi;

Immobile 2 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 87, Sub. 1, Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 13 mq, Indirizzo loc. Cerretino, n.;

Firmato Da: LORENZO SARTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 56488!c5f1432d61c22c40d7635a5e86

Immobile 3 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 87, Sub. 2, Natura A4 – Abitazione di tipo popolare, Consistenza 7 vani, Indirizzo loc. Cerretino, n.;
Immobile 4 – unità immobiliare censita al Catasto Terreni del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 88, Natura T – Terreno, Consistenza, Indirizzo loc. Cerretino, n.;
Immobile 5 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Pitigliano al Fg. 32, P.lla 821, Sub. 2, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Consistenza 65 mq, Indirizzo via Vignoli, n.;
Immobile 6 – unità immobiliare censita al Catasto Terreni del comune di Massa Marittima al Fg. 203, P.lla 23, Natura T – Terreno, Consistenza 23 are 10 centiare;
Unità negoziale n. 2:
Immobile 1 – unità immobiliare censita al Catasto Terreni del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 187, Natura T - Terreno, Consistenza 96 are 80 centiare, Indirizzo loc. Caserocchi, n.;
Immobile 2 – unità immobiliare censita al Catasto Terreni del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 188, Natura T - Terreno, Consistenza 5 are, Indirizzo loc. Caserocchi, n.;
Immobile 3 – unità immobiliare censita al Catasto Terreni del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 192, Natura T – Terreno, Consistenza 1 ettari 16 are 90 centiare, Indirizzo loc. Caserocchi, n.;
Immobile 4 – unità immobiliare censita al Catasto Terreni del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 257, Natura T – Terreno, Consistenza 32 are 40 centiare, Indirizzo loc. Caserocchi, n.;
Immobile 5 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 282, Sub., Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 548 mq, Indirizzo loc. Case Rocchi, n.;

Annotazione relativa alla formalità 733: con annotazione presentata il 13/05/2025, Presentazione n. 5, Registro generale n. 7524, Registro particolare n. 742, è stata effettuata restrizione di beni relativamente all'unità negoziale n. 2, dei seguenti beni immobili:

1. Catasto Terreni del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 187;
2. Catasto Terreni del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 188;
3. Catasto Terreni del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 192;
4. Catasto Terreni del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 257.

Annotazione relativa alla formalità 733: con annotazione presentata il 05/05/2026, Presentazione n. 16, Registro generale n. 7152, Registro particolare n. 600, è stata effettuata restrizione di beni relativamente all'unità negoziale n. 1, del seguente bene immobile:

Firmato Da: LORENZO SARTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 564881c5f1432d61c22c40d7635a5e86

1. Catasto Fabbricati del comune di Pitigliano al Fg. 32, P.lla 821, Sub. 2.

2.1.2. Iscrizioni Contro

Formalità n. 733 - Presentazione n. 6 del 19/04/2018, Registro generale n. 5377, Registro particolare n. 733, nota di iscrizione di **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo per complessivi € 46.596,93 (euro quarantaseimilacinquecentonovantasei/93) a fronte di un capitale di € 44.619,55, e spese € 1.977,38, con atto giudiziario del Tribunale Ordinario di Roma, del 27/02/2017, numero di repertorio 4977, contro

(relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2, dei seguenti beni:

Unità negoziale n. 1:

Immobile 1 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 145, Sub., Natura A5 – Abitazione di tipo ultrapopolare, Consistenza, Indirizzo loc. Caserocchi;

Immobile 2 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 87, Sub. 1, Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 13 mq, Indirizzo loc. Cerretino, n.;

Immobile 3 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 87, Sub. 2, Natura A4 – Abitazione di tipo popolare, Consistenza 7 vani, Indirizzo loc. Cerretino, n.;

Immobile 4 – unità immobiliare censita al Catasto Terreni del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 88, Natura T – Terreno, Consistenza, Indirizzo loc. Cerretino, n.;

Immobile 5 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Pitigliano al Fg. 32, P.lla 821, Sub. 2, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Consistenza 65 mq, Indirizzo via Vignoli, n.;

Immobile 6 – unità immobiliare censita al Catasto Terreni del comune di Massa Marittima al Fg. 203, P.lla 23, Natura T – Terreno, Consistenza 23 are 10 centiare;

Unità negoziale n. 2:

Immobile 1 – unità immobiliare censita al Catasto Terreni del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 187, Natura T - Terreno, Consistenza 96 are 80 centiare, Indirizzo loc. Caserocchi, n.;

Immobile 2 – unità immobiliare censita al Catasto Terreni del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 188, Natura T - Terreno, Consistenza 5 are, Indirizzo loc. Caserocchi, n.;

Firmato Da: LORENZO SARTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 564881c5f11432d61c22c40d7635a5e86

Immobile 3 – unità immobiliare censita al Catasto Terreni del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 192, Natura T – Terreno, Consistenza 1 ettari 16 are 90 centiare, Indirizzo loc. Caserocchi, n.;

Immobile 4 – unità immobiliare censita al Catasto Terreni del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 257, Natura T – Terreno, Consistenza 32 are 40 centiare, Indirizzo loc. Caserocchi, n.;

Immobile 5 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 282, Sub., Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 548 mq, Indirizzo loc. Case Rocchi, n.;

Annotazione relativa alla formalità 733: con annotazione presentata il 13/05/2025, Presentazione n. 5, Registro generale n. 7524, Registro particolare n. 742, è stata effettuata restrizione di beni relativamente all'unità negoziale n. 2, dei seguenti beni immobili:

1. Catasto Terreni del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 187;
2. Catasto Terreni del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 188;
3. Catasto Terreni del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 192;
4. Catasto Terreni del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 257.

Annotazione relativa alla formalità 733: con annotazione presentata il 05/05/2026, Presentazione n. 16, Registro generale n. 7152, Registro particolare n. 600, è stata effettuata restrizione di beni relativamente all'unità negoziale n. 1, del seguente bene immobile:

2. Catasto Fabbricati del comune di Pitigliano al Fg. 32, P.lla 821, Sub. 2.

2.1.3. Trascrizioni a Favore

Formalità n. 6716 – Presentazione n. 93 del 18/06/2002, Registro generale n. 9109, Registro particolare n. 6716, nota di trascrizione di **atto di compravendita** di cui all'atto notarile pubblico del notaio on sede del 07/06/2002, numero di repertorio 72843, in favore n relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà, per la quota 1/1, dei seguenti beni:

Unità negoziale n. 1:

Immobile 1 - unità immobiliare censita al Catasto Terreni del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 88, Natura T – Terreno, Consistenza 1 are 30 centiare, Indirizzo loc. Cerretino;

Formalità n. 11557 – Presentazione del 23/09/2021, Registro generale n. 15347, Registro particolare n. 11557, nota di trascrizione di **sentenza dichiarativa di fallimento** di cui

Firmato Da: LORENZO SARTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 56488 1c5f1432d61c22c40d7635a5e86

all'atto giudiziario del Tribunale di Grosseto, del 29/06/2021, numero di repertorio 16, a favore di Massa dei creditori del fallimento e relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà, per la quota 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà, per la quota 1/2, dei seguenti beni:

Unità negoziale n. 1:

Immobile 1 – unità immobiliare censita al Catasto Terreni del comune di Massa Marittima al Fg. 203, P.lla 23, Natura T – Terreno, Consistenza;

Immobile 2 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Pitigliano al Fg. 32, P.lla 821, Sub. 2, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Consistenza;

Immobile 3 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 282, Sub., Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse, Consistenza;

Immobile 4 – unità immobiliare censita al Catasto Terreni del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 88, Natura T – Terreno, Consistenza;

Immobile 5 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 87, Sub. 1, Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse, Consistenza;

Immobile 6 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 87, Sub. 2, Natura A4 – Abitazione di tipo popolare, Consistenza;

Immobile 7 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 145, Sub., Natura A4 – Abitazione di tipo popolare, Consistenza;

Unità negoziale n. 2:

Immobile 1 – unità immobiliare censita al Catasto Terreni del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 187, Natura T - Terreno, Consistenza;

Immobile 2 – unità immobiliare censita al Catasto Terreni del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 188, Natura T - Terreno, Consistenza;

Immobile 3 – unità immobiliare censita al Catasto Terreni del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 192, Natura T – Terreno, Consistenza;

Immobile 4 – unità immobiliare censita al Catasto Terreni del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 257, Natura T – Terreno, Consistenza;

Annotazione relativa alla formalità 11557: con annotazione presentata il 18/11/2024, presentazione n. 6, Registro generale n. 17557, Registro particolare n. 1664, è stata effettuata

Firmato Da: LORENZO SARTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 564881c5f1432d61c22c40d7635a5e86

restrizione di beni relativamente all'immobile censito al Catasto Terreni del comune di Sorano al Fg. 7 P.lla 88, Natura T - Terreno.

Annotazione relativa alla formalità 11557: con annotazione presentata il 13/05/2025, presentazione n. 4, Registro generale n. 7523, Registro particolare n. 741, è stata effettuata restrizione di beni relativamenteai seguenti immobili:

immobile n. 1 censito al Catasto Terreni del comune di Sorano al Fg. 85 P.lla 187, Natura T - Terreno;

immobile n. 2 censito al Catasto Terreni del comune di Sorano al Fg. 85 P.lla 188, Natura T - Terreno;

immobile n. 1 censito al Catasto Terreni del comune di Sorano al Fg. 85 P.lla 192, Natura T - Terreno;

immobile n. 1 censito al Catasto Terreni del comune di Sorano al Fg. 85 P.lla 257, Natura T - Terreno;

Formalità n. 13161 - Presentazione n. 13 del 05/11/2024, Registro generale n. 16882, Registro particolare n. 13161, nota di trascrizione di **atto esecutivo di verbale di pignoramento immobili** di cui all'atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario, con sede in Grosseto, del 24/09/2024, numero di repertorio 2169, a favore di con sede a elativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà, per la quota 1/1, dei seguenti beni:

Unità negoziale n. 1:

Immobile 1 - unità immobiliare censita al Catasto Terreni del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 88, Sub., Natura T - Terreno, Consistenza;

2.1.4. Trascrizioni Contro

Formalità n. 6716 - Presentazione n. 93 del 18/06/2002, Registro generale n. 9109, Registro particolare n. 6716, nota di trascrizione di **atto di compravendita** di cui all'atto notarile pubblico del notaio con sede i , del 07/06/2002, numero di repertorio 72843, contro di relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà, per la quota 1/2, in regime di comunione legale, contro , relativamente all'unità

Firmato Da: LORENZO SARTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 564881c5f1432d61c22c40d7635a5e86

negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota 1/2, in regime di comunione legale, dei seguenti beni:

Unità negoziale n. 1:

Immobile 1 - unità immobiliare censita al Catasto Terreni del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 88, Natura T – Terreno, Consistenza 1 are 30 centiare, Indirizzo loc. Cerretino;

Formalità n. 11557 – Presentazione del 23/09/2021, Registro generale n. 15347, Registro particolare n. 11557, nota di trascrizione di **sentenza dichiarativa di fallimento** di cui all'atto giudiziario del Tribunale di Grosseto, del 29/06/2021, numero di repertorio 16, contro

, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà, per la quota 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà, per la quota 1/2, dei seguenti beni:

Unità negoziale n. 1:

Immobile 1 – unità immobiliare censita al Catasto Terreni del comune di Massa Marittima al Fg. 203, P.lla 23, Natura T – Terreno, Consistenza;

Immobile 2 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Pitigliano al Fg. 32, P.lla 821, Sub. 2, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Consistenza;

Immobile 3 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 282, Sub., Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse, Consistenza;

Immobile 4 – unità immobiliare censita al Catasto Terreni del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 88, Natura T – Terreno, Consistenza;

Immobile 5 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 87, Sub. 1, Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse, Consistenza;

Immobile 6 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 87, Sub. 2, Natura A4 – Abitazione di tipo popolare, Consistenza;

Immobile 7 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 145, Sub., Natura A4 – Abitazione di tipo popolare, Consistenza;

Unità negoziale n. 2:

Immobile 1 – unità immobiliare censita al Catasto Terreni del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 187, Natura T - Terreno, Consistenza;

Immobile 2 – unità immobiliare censita al Catasto Terreni del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 188, Natura T - Terreno, Consistenza;

Firmato Da: LORENZO SARTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 564881c5f1432d61c22c40d7635a5e86

Immobile 3 – unità immobiliare censita al Catasto Terreni del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 192, Natura T – Terreno, Consistenza;

Immobile 4 – unità immobiliare censita al Catasto Terreni del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 257, Natura T – Terreno, Consistenza;

Annotazione relativa alla formalità 11557: con annotazione presentata il 18/11/2024, presentazione n. 6, Registro generale n. 17557, Registro particolare n. 1664, è stata effettuata restrizione di beni relativamente all'immobile censito al Catasto Terreni del comune di Sorano al Fg. 7 P.lla 88, Natura T - Terreno.

Annotazione relativa alla formalità 11557: con annotazione presentata il 13/05/2025, presentazione n. 4, Registro generale n. 7523, Registro particolare n. 741, è stata effettuata restrizione di beni relativamenteai seguenti immobili:

immobile n. 1 censito al Catasto Terreni del comune di Sorano al Fg. 85 P.lla 187, Natura T – Terreno;

immobile n. 2 censito al Catasto Terreni del comune di Sorano al Fg. 85 P.lla 188, Natura T – Terreno;

immobile n. 1 censito al Catasto Terreni del comune di Sorano al Fg. 85 P.lla 192, Natura T – Terreno;

immobile n. 1 censito al Catasto Terreni del comune di Sorano al Fg. 85 P.lla 257, Natura T – Terreno;

Formalità n. 13161 – Presentazione n. 13 del 05/11/2024, Registro generale n. 16882, Registro particolare n. 13161, nota di trascrizione di **atto esecutivo di verbale di pignoramento immobili** di cui all'atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario, con sede in Grosseto, del 24/09/2024, numero di repertorio 2169, contro , relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà, per la quota 1/1, dei seguenti beni:

Unità negoziale n. 1:

Immobile 1 – unità immobiliare censita al Catasto Terreni del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 88, Sub., Natura T – Terreno, Consistenza;

2.1.5. Provenienza ultraventennale

Risultano identificato l'atto di provenienza ultraventennale del bene immobile:

Firmato Da: LORENZO SARTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 564881c5f1432d61c22c40d7635a5e86

1) atto di compravendita del notaio [redacted] del 07/06/2002, numero di repertorio 72843, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto il 18/06/2002, presentazione n. 93, Registro generale n. 9109, Registro particolare n. 6716, in favore di [redacted] per la proprietà del seguente bene immobile sito nel comune di Sorano (GR): *catasto terreni del comune di Sorano, foglio 7, particella 88, natura T - Terreno, consistenza 1 ara 30 centiare, indirizzo località Cerretino.*

2.1.6. Documentazione catastale

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Grosseto, la seguente documentazione catastale, indispensabile per la corretta individuazione dei beni:

- Visura n. T299646/2026 - Visura storica per immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Sorano (GR), Fg. 7, P.lla 88;
- Planimetria n. T308625/2026 - Estratto di mappa Comune di Sorano Fg. 7 P.lla 88.

2.2. *Quesito 2*

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

L'immobile oggetto della presente integrazione alla procedura esecutiva n. 168/2018 R.G.E.I., a seguio di riunione con la procedura esecutiva E.I. n. 124/2024 R.G.E.I., è ubicato nel comune di Sorano, in provincia di Grosseto, ed è costituito da un'unità immobiliare censita al Catasto Terreni del comune di Sorano al foglio 7, particella 88, sita in nucleo Cerretino snc, di superficie circa 136,00 mq.

Firmato Da: LORENZO SARTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 564881c5f1432d61c22c40d7635a5e86

Uscendo dall'abitato di Sorano, occorre percorrere un breve tratto della strada SP 22 Sovana, fino all'incrocio con la strada provinciale SP 98 Casa Rocchi, e svoltare sulla destra in direzione di Montevitozzo, percorrendo prima un tratto della SP 100 Castell'Ottieri, e successivamente la SP 99 Montevitozzo. Giunti a Montevitozzo, occorre proseguire per alcune centinaia di metri fino ad incrociare una strada sulla destra che porta direttamente alla località nucleo Cerretino, dove si trovano il bene pignorato.

2.2.1. Particella 88

L'immobile pignorato si trova in ingresso all'abitato Cerretino, dalla parte destra provenendo dal lato di Montevitozzo, ed è costituito da una particella di terreno circa pianeggiante, di forma circolare irregolare, assimilabile ad un'ellisse di asse maggiore di lunghezza circa 16,00 m, ed asse minore di lunghezza circa 11,00 m, delimitata dalla strada comunale in ingresso all'abitato, da un'altra strada comunale, e da un muro basso in blocchi di tufo dal lato opposto rispetto alla strada di ingresso, in quanto il terreno degrada leggermente. In corrispondenza dell'intersezione tra le due strade comunali, è presente un piccolo fontanile posto su area pubblica.

Il terreno non risulta pavimentato, non sono presenti alberi o piante, ne impianti di qualsivoglia natura; l**a superficie è circa 136,00 mq**, e la sua destinazione è seminativo.

I confini sono: via strada senza nome. Attualmente, il bene costituente questa parte del compendio pignorato è censiti al Catasto Terreni del Comune di Sorano (GR) al:

1. Foglio 7, Particella 88, Qualità seminativo, Classe 2, Consistenza 7 vani, Superficie 130 mq, Redditi Dominicale € 0,60, Agrario € 0,40. I dati catastali che individuano il bene derivano da impianto meccanografico del 15/04/1977, per variazione identificativi per allineamento mappe del 18/05/2004 Pratica n. GR0052521 in atti dal 18/05/2004 (n. 1784.1/2004), per variazione d'ufficio del 20/05/2011 Pratica n. GR0090767 in atti dal 20/05/2011 Ist.Parte 90118/2011 - Ritorno NCT)n. 429.1/2011), per variazione identificativi per allineamento mappe del 15/10/2007 Pratica n. GR0199925 in atti dal 15/10/2007 (n. 9481.1/2007).

Il bene non è dotato di accessori e pertinenze; non sono presenti parti comuni con altre proprietà.

Firmato Da: LORENZO SARTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 564881c5f1432d61c22c40d7635a5e86

2.2.2. Impianti

Come già indicato, in detto immobile costituente parte del compendio pignorato non sono presenti impianti di qualsiasi tipo, ne sopra terra, ne sotto terra; non sono altresì presenti linee aeree.

2.3. *Quesito 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 nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

I dati riportati nel pignoramento, di cui alla trascrizione con Formalità n. 13161 del 05/11/2024 di verbale di pignoramento immobili, descrivono in modo corretto i beni sottoposti a procedura esecutiva, e permettono la loro corretta identificazione.

2.4. *Quesito 4*

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

Il bene facente parte del compendio pignorato risulta essere correttamente individuati catastalmente, sia per quanto riguarda l'intestazione del bene, sia per quanto riguarda gli identificativi catastali.

Il bene risulta attualmente così identificato:

Catasto Terreni del Comune di Sorano:

Firmato Da: LORENZO SARTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 564881c5f1432d61c22c40d7635a5e86

- Foglio 7 Particella 88, Qualità seminativo, Classe 2, Superficie 130 mq, Redditi Dominicale euro 0,60, Agrario 0,40; intestato a: ( ) proprietà per 1/1.

Il bene non presenta parti comuni con altre proprietà.
Per quanto riguarda la rappresentazione catastale, la particella è riportata nell'estratto di mappa del Foglio 7 presente agli atti del Catasto Terreni del Comune di Sorano (GR). Rispetto allo stato di fatto, verificato in sede di sopralluogo, non è stato possibile accertare eventuali difformità.

2.5. *Quesito 5*

***indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

Lo strumento urbanistico in dotazione del comune di Sorano è il Piano Operativo, il cui iter approvativo ha preso avvio con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 06/09/2016; l'adozione del piano operativo con contestuale variante al piano strutturale, è avvenuta con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 02/08/2018, e successivamente, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 18/12/2018 è avvenuta l'approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute a seguito dell'adozione del Piano Operativo.
Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 21/03/2019 è avvenuta l'approvazione del piano operativo con contestuale variante al piano strutturale per il comune di Sorano; con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 15/03/2024, il piano operativo è stato prorogato ai sensi dell'art. 95 della L.R.T. n. 65/2014.
Infine con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 05/04/2024, è stato adottato il piano strutturale intercomunale per il comune di Sorano.
Il bene in oggetto facente parte del compendio pignorato ricade nel territorio rurale, in insediamento accentrato a prevalente carattere residenziale IAr, disciplinata dall'art. 4.4.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo.

Firmato Da: LORENZO SARTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 564881c5f11432d61c22c40d7635a5e86

Di seguito si riportano i testi degli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo per gli immobili oggetto di procedura esecutiva.

PARTE QUARTA "DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE FUNZIONI"

Titolo primo "Disciplina delle trasformazioni"

Capo II: "Territorio rurale"

Sezione B: "Aree a prevalente carattere insediativo"

Articolo 4.4.1. Disposizioni generali

1. Articolazione

1.1. Ai sensi della vigente normativa regionale, le aree a prevalente carattere insediativo del territorio rurale, pure ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato.

1.2. Esse comprendono insediamenti accentrati a prevalente carattere residenziale, diversi dai borghi rurali di cui all'articolo 4.3.4, insediamenti accentrati a prevalente carattere produttivo e cave a cielo aperto. Comprendono, altresì, le aree per usi specialistici, che seguono la specifica disciplina di cui alla Parte Quarta, Titolo primo, Capo I.

2. Mutamento delle destinazioni d'uso

2.1. Nelle aree a prevalente carattere insediativo del territorio rurale sono consentiti prioritariamente, nelle forme di legge, i mutamenti delle destinazioni d'uso in favore delle funzioni atte a valorizzare il patrimonio territoriale, quali funzioni culturali, scientifiche, didattiche, divulgative, di servizio, ricettive, di ristoro, di commercio al dettaglio.

2.2. Sono altresì consentiti, nelle forme di legge, mutamenti delle destinazioni d'uso in favore di altre funzioni, con l'eccezione delle medie e grandi strutture di vendita. 2.3. In coerenza con il PTC, le suddette funzioni sono consentite ove legate alla tipicità dei luoghi e ove capaci di garantire la conservazione degli assetti caratteristici del territorio rurale.

Articolo 4.4.2. Insediamenti accentrati a prevalente carattere residenziale

1. Definizione

1.1. Gli insediamenti accentrati a prevalente carattere residenziale sono nuclei rurali la cui conformazione è stata alterata da interventi edilizi recenti che ne hanno modificato l'impianto e dilatato la dimensione, producendo lo sfrangiamento dei margini. Mantengono stretti rapporti morfologici , visuali e funzionali con le aree agricole limitrofe. 1.2. Sono classificati come zona E1, articolazione della zona E ai sensi del DM 1444/1968206 . 1.3. Sono individuati dagli elaborati grafici del PO e comprendono:

UTOE	Nuclei rurali
UTOE 1 Sorano	Cerreto, Sant'Anna, Montesorano
UTOE 2 San Quirico	-
UTOE 3 Sovana	Grotte Cavalieri
UTOE 4 Elmo, Montebuono, San Valentino	Podere Santa Barbara, Montebuono, Montebuono – Dispensa, Casa Testi, Casa Faini, Poderetto, Palazzetto, Casa Rocchi, Pratolungo
UTOE 5 Castell'Ottieri, Montorio, San Giovanni	Cerretino, Ronzinami, Le Porcarecce, Case Sordino

2. Interventi

2.1. Nei nuclei antichi devono essere conservati i caratteri morfotipologici, con particolare riguardo agli assetti viari, al rapporto tra edificio e strada, tra edificio e pertinenza, tra edificio ed edificio.

2.2. Sugli edifici esistenti, ferme restando le disposizioni di cui alle Parti Seconda e Terza, sono consentiti i seguenti interventi:

b.1. edifici fondativi dell'identità storico-culturale: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi pertinenziali;

b.2. edifici rappresentativi dell'identità storico-culturale: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia RE1, interventi pertinenziali;

b.3. altri edifici: interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia RE1, RE2 e RE4, interventi pertinenziali, addizioni volumetriche nei limiti di cui all'articolo 1.4 delle presenti norme.

Gli elaborati grafici di progetto devono evidenziare con chiarezza che, a intervento ultimato:

Firmato Da: LORENZO SARTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 564881c5f1432d61c22c40d7635a5e86

a. la superficie coperta non supera il 40% dell'area di pertinenza edilizia, mentre la superficie impermeabilizzata non supera il 20%. Qualora il rilievo dello stato di fatto evidenzi già il superamento delle suddette soglie, l'intervento è fattibile se non produce, direttamente o indirettamente, un incremento della superficie coperta e della superficie impermeabile;

b. l'altezza dell'edificio non supera i due piani fuori terra e comunque 7,00 ml ovvero l'altezza esistente prima dell'intervento; c. risultano rispettate le distanza di cui al DM 1444/1968207 .

2.2. La realizzazione di autorimesse interrate è consentita solo in presenza di salti morfologici di altezza adeguata, senza alcuna alterazione del profilo originario del terreno.

2.4. Il frazionamento di edifici esistenti, là dove consentito dalle presenti norme, non può comportare la realizzazione di unità immobiliari con superficie utile lorda inferiore a 80 mq.

2.4. La recinzione delle aree pertinenziali e degli spazi aperti è consentita sulla base di motivate esigenze funzionali, purché con ricorso a tipologie tradizionali.

3. Mutamento delle destinazioni d'uso

3.1. Negli insediamenti a prevalente carattere residenziale sono consentiti prioritariamente, nelle forme di legge, i mutamenti delle destinazioni d'uso in favore delle funzioni atte a valorizzare il patrimonio territoriale, quali funzioni culturali, scientifiche, didattiche, divulgative, di servizio, ricettive, di ristoro, di commercio al dettaglio.

3.2. Sono altresì consentiti, nelle forme di legge, mutamenti delle destinazioni d'uso in favore di altre funzioni, con l'eccezione delle medie e grandi strutture di vendita.

In base a quanto previsto dalle norme del Piano Operativo, per gli immobili siti in località Cerretino, gli interventi ammissibili sono la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, gli interventi pertinenziali o, in alternativa, le addizioni volumetriche nei limiti previsti dall'articolo 1.4 delle NTA, la ristrutturazione edilizia RE1.

2.6. *Quesito 6*

indichi *la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della 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.*

Come illustrato nella descrizione del bene, sul terreno non sono presenti manufatti e costruzioni di nessuna tipologia, salvo il muro in in tufo a secco che contiere parte del terreno. Vista la tipologia di opera e gli elementi a disposizione, non è possibile datare l'epoca di realizzazione di detto manufatto, la quale presumibilmente è piuttosto remota, e quindi eseguita in assenza di norme riguardanti l'assetto e la pianificazione del territorio.

Firmato Da: LORENZO SARTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 564881c5f1432d61c22c40d7635a5e86

In base a queste considerazioni, È POSSIBILE FAR DISCENDERE LA CONFORMITÀ URBANISTICA DELLA SISTEMAZIONE ESTERNA COSTITUITA DAL MURO A SECCO IN BLOCCHI DI TUFO ESISTENTE.

2.7. *Quesito 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; alleghi, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

Data la natura del bene oggetto di perizia, considerato gli altri beni costituenti il compendio pignorato, e tenuto conto dei lotti di vendita già individuati, è parere dello scrivente che sia opportuno inserire detto bene all'interno del Lotto di Vendita n. 4.
Tale scelta è motivata dal fatto che il bene oggetto della presente integrazione è posto nelle immediate vicinanze dei beni immobili costituenti il Lotto di Vendita n. 4, e perché, se venduto singolarmente come nuovo lotto di vendita, date le sue caratteristiche, risulterebbe poco appetibile.
Confermando i lotti di vendita già individuati, di seguito si riporta la descrizione sommaria dei beni costituenti il Lotto di Vendita n. 4.

2.7.1. Lotto 4: Unità immobiliare ad uso abitazione piano terra, primo, secondo, rimessa piano terra, e corte esclusiva non direttamente collegata all'abitazione, località Cerretino snc, Sorano

Lotto 4 di vendita costituito da unità immobiliare residenziale posta al piano terra, primo, e secondo, con ingresso dalla pubblica via, di superficie netta 81,19 mq oltre la soffitta di superficie netta 49,44 mq, e rimessa posta al piano terra, con ingresso dalla pubblica via di superficie netta 12,22 mq; le superfici lorde sono rispettivamente 129,32 mq per l'appartamento, 72,35 mq per la soffitta, 15,38 mq per la rimessa, e terreno ad uso corte esclusiva, non direttamente collegato alle unità immobiliari residenziale e rimessa, accessibile da pubblica via, di superficie 136,00 mq, il tutto in località Cerretino snc, Sorano (GR).

Firmato Da: LORENZO SARTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 564881c5f1432d61c22c40d7635a5e86

2.8. *Quesito 8*

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

L'immobile oggetto di pignoramento a seguito di riunine della procedura esecutiva n. 124/2024 R.G.E.I. con la procedura esecutiva E.I. n. 168/2018 R.G.E.I., è pignorato per la piena proprietà.

Per quanto riguarda la divisione del compendio in più lotti e la loro formazione, si veda la risposta al Quesito n. 7; per quanto concerne la stima del valore dei singoli lotti, si rimanda al Quesito n. 12.

2.9. *Quesito 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 del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.*

Alla data del sopralluogo, il bene oggetto della presente integrazione risultava libero.
Come illustrato nell'integrazione del 26/07/2021, in data 12/05/2014 è stato stipulato un contratto di affitto agrario, ai sensi della Legge n. 203/1982, tra il sig . in

Firmato Da: LORENZO SARTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 564881c5f1432d61c22c40d7635a5e86

qualità di proprietario, ed in qualità di affittuario, per i seguenti beni immobili:

1. Terreno censito al catasto terreni del comune di Sorano al fg. 7, p.lla 88;
2. Terreno censito al catasto terreni del comune di Sorano al fg. 85, p.lle 187, 188, 192, 257;
3. Terreno censito al catasto terreni del comune di Massa Marittima al fg. 203, p.lla 23.

Detto contratto di affitto agrario è stato registrato a Grosseto il 26/04/2014 al n. 1161 Serie 3; la durata del contratto è stata stabilita in anni 15, a partire dal 12 maggio 2014 fino al 11 maggio 2029. Il contratto di affitto non contiene clausole specifiche relative al rinnovo o alla disdetta, facendo riferimento a quanto previsto dalla L. 203/1982.

Da quanto sopra riportato si evince che alla data del pignoramento del bene censito al catasto terreni del comune di Sorano al foglio 7, particella 88 (verbale di pignoramento immobili del 24/09/2014 e trascritto in data 05/11/2024), il contratto di locazione era già in essere.

Per quanto concerne la durata del contratto di affitto agrario, le modalità di rinnovo e la congruità del canone di locazione, si rimanda alla relazione integrativa depositata in data 26/07/2021.

2.10. Quesito 10

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

Il bene oggetto di procedura non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Il bene è di esclusiva proprietà del debitore esecutato per la piena proprietà.

2.11. Quesito 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*

Firmato Da: LORENZO SARTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 56488 1c5f1432d61c22c40d7635a5e86

medesimo); ***rilevi*** *l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

Per quanto concerne gli immobili pignorati posti in località Cerretino, **non rientrano nelle aree soggette a vincolo architettonico - monumentale e non rientra nelle aree soggette a vincolo archeologico** (ex legge 1089/39 Tutela delle cose di interesse storico e artistico).
Allo stato attuale, tutti gli immobili **rientrano all'interno del vincolo idrogeologico** ai sensi del R.D. 3267/23.
Le aree in esame **non rientrano** tra quelle inserite all'interno delle aree A.R.P.A. (aree di rilevante pregio ambientale), **non rientrano** tra le aree S.I.R. (siti di interesse regionale), **non rientrano** nelle aree pSIC, **non rientrano** nelle aree ZPS, **non rientrano** tra le aree Bioitaly.
Sugli immobili costituenti questa porzione del compendio pignorato, **non esistono vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità**; **non vi sono di vincoli o oneri** di natura condominiale.
Allo stato attuale, **non esistono** diritti demaniali, di servitù o usi civici.

2.12. *Quesito 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).*

Fra i possibili criteri di stima che possono essere adottati per la determinazione del valore economico del bene, ossia il valore di mercato, il valore di costo (di costruzione o di ricostruzione), il valore di trasformazione, il valore di surrogazione ed il valore

Firmato Da: LORENZO SARTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 564881c5f1432d61c22c40d7635a5e86

complementare, il più appropriato, anche in funzione del quesito posto, è il valore di mercato, e quindi la stima del valore del compendio immobiliare pignorato è effettuata determinando il valore venale corrispondente al più probabile valore di mercato utilizzando il metodo di stima sintetico per comparazione. Questa metodologia estimativa è quella di maggiore utilizzo per la valutazione degli immobili a destinazione più comune e dei terreni, in quanto esiste una significativa casistica a cui fare riferimento. La metodologia di stima è volta a determinare il valore di un parametro tecnico che normalmente è il mq di superficie commerciale lorda (più raramente il mc o altri parametri) per i fabbricati, e nel caso dei terreni è la superficie fondiaria; per esso esistono e sono reperibili i valori medi di mercato sia di organizzazioni ed enti privati quali agenzie immobiliari ed associazioni di categoria, sia pubblici, come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; inoltre la stima sarà condotta in base all'esperienza del tecnico estimatore, per terreni aventi caratteristiche analoghe a quello in oggetto.

Per quanto riguarda gli edifici, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, l'ubicazione, gli affacci, la commerciabilità, si assume il valore unitario del parametro tecnico del bene, il quale sarà opportunamente corretto per tenere conto delle eventuali ulteriori peculiarità, siano esse positive che negative; tale parametro, moltiplicato per la consistenza totale del bene porta alla determinazione del valore di mercato attuale.

Per gli edifici residenziali, come parametro tecnico è assunto il mq di superficie lorda commerciale, la cui consistenza sarà determinata considerando le superfici lorde dei singoli vani, comprensive delle murature perimetrali ed interne, a cui andranno sommate le superfici lorde delle varie pertinenze. Queste ultime dovranno essere moltiplicate per un coefficiente correttivo per tenere conto della destinazione d'uso. Nel dettaglio, per le unità immobiliari residenziali nel comune di Sorano, sarà assunto il 100% della superficie lorda residenziale, il 50% della superficie dell'autorimessa e della soffitta, in quanto pertinenze esclusive accessorie alle unità immobiliari direttamente collegate ai vani principali, il 10% della superficie della corte, in quanto pertinenza esclusiva di ornamento delle unità immobiliari non direttamente comunicante con i vani principali ed accessori.

Firmato Da: LORENZO SARTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 564881c5f1432d61c22c40d7635a5e86

Determinate in tale modo le superfici commerciale totale S.C., ed assunto il valore medio unitario di mercato del parametro tecnico metro quadro di superficie commerciale V.U., il valore più probabile di mercato V.M. del bene è calcolato con la semplice relazione:

V.M. = S.C. x V.U.

2.12.1. Lotto 4: Unità immobiliare ad uso abitazione piano terra, primo, secondo, rimessa piano terra, e corte esclusiva non direttamente collegata alle unità immobiliari località Cerretino snc, Sorano

La consistenza commerciale del lotto quattro di vendita, costituito da: appartamento per civile abitazione distribuito su due livelli posto al piano terra, e primo, oltre a soffitta praticabile nel sottotetto, rimessa al piano terra, in fabbricato per civile abitazione, con ingresso dalla pubblica via, e corte esclusiva, non direttamente collegata alle unità immobiliari, ma accessibile da pubblica via, composto da:

- piano terra ingresso disimpegno, soggiorno pranzo con caminetto ed angolo cottura, camera, bagno con finestra, autorimessa con ingresso indipendente su pubblica via, corte esclusiva non direttamente collegata alle unità immobiliari ed accessibile da pubblica via;
- piano primo tre camere, bagno con finestra, disimpegno;
- piano secondo sottotetto soffitta praticabile;

posto in località nucleo Cerretino snc, Sorano (GR), è data da:

locale	Sup. lorda mq	Coefficiente correttivo	Sup. commerciale mq
Appartamento piano terra, primo	129,32	100%	129,32
Soffitta piano secondo	72,35	50%	36,18
Rimessa piano terra	15,38	50%	7,69
Corte esclusiva	136,00	10%	13,00
	SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE:		**186,19**

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, lo stato di conservazione e manutenzione, l'ubicazione, gli affacci, la commerciabilità della località e della zona, la distanza dal capoluogo del comune, lo stato locativo dei beni che si devono considerare liberi, la consistenza dell'unità e delle sue pertinenze, la presenza o meno di vincoli, il fatto che la corte esclusiva sia ricompresa tra i beni oggetto di contratto di affitto agrario stipulato antecedentemente al pignoramento, e la situazione del mercato

Firmato Da: LORENZO SARTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 56481c5f1432d61c22c40d7635a5e86

immobiliare locale che nel corso degli ultimi anni ha subito una contrazione con diminuzione dei valori immobiliari, si assume come valore unitario del parametro un valore compreso tra 530,00 €/mq e 730,00 €/mq di superficie lorda commerciale.

In considerazione del fatto che:

- si è nel caso di una vendita all'asta giudiziaria;
- il fabbricato dove è ricompreso il compendio pignorato è stato edificato antecedentemente al 1954, e versa in condizioni di manutenzione buone;
- l'unità immobiliare presenta uno stato di conservazione sufficiente, anche in ragione del non utilizzo del bene;
- l'appartamento si sviluppa su due piani collegati da una scala interna;
- l'unità immobiliare è sita in località Cerretino, ed il nucleo abitativo non offre servizi di nessun genere;
- l'unità immobiliare è relativamente distante dal capoluogo Sorano;
- la corte esclusiva non è direttamente accessibile dalle unità immobiliari e la stessa è un bene dato in affitto in virtù di un contratto di affitto agrario stipulato in data antecedente al pignoramento immobiliare;

ai fini della presente valutazione, in ragione delle componenti negative sopra elencate, si ritiene corretto applicare un coefficiente riduttivo del 15% al valore unitario, pertanto per l'immobile in questione si ritiene che possa essere stimato il seguente valore unitario V.U. riferito alla superficie commerciale unitaria, considerando anche l'incidenza degli accessori e delle pertinenze: **V.U. = 630,00 x 0,85 = 535,50 €/mq lordo.**

In virtù di tale valore, si determina che il più probabile valore di mercato del bene è dato da:

V.M.4 = S.C. x V.U. = 186,89 mq x 535,50 €/mq = 100.079,60€

arrotondabili ad **€ 100.000,00** (diconsi euro **centomila/00**).

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

2.12.2 Spese per pratiche catastali – Diritti di segreteria

Per provvedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali dei beni costituenti il lotto quattro di vendita, sarà necessario presentare due procedure Docfa, una ciascuna per ogni

Firmato Da: LORENZO SARTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 564881c5f1432d61c22c40d7635a5e86

unità immobiliare, con le planimetrie corrette rispetto alla situazione di fatto degli immobili. Oltre alle spese tecniche, saranno da conteggiare anche le spese per diritti di segreteria ed imposte catastali.

Di seguito si riporta un prospetto riassuntivo delle spese tecniche e dei diritti di presentazione delle pratiche catastali di cui sopra. L'importo delle spese tecniche è presunto, stimato in base alla complessità della prestazione, e non può essere determinato con precisione, in quanto legato alla libera contrattazione tra cliente e professionista.

Spese tecniche:	Variazioni catastali	€ 1.000,00
Sanzioni:	Sanzione minima prevista da normativa per una unità immobiliari	Variabile da € 1.000,00 a € 5.164,00
Diritti di segreteria:	Variazione Docfa per due unità immobiliari	€ 100,00

Degli importi delle spese così determinati, è già stato tenuto conto nella determinazione del valore di mercato stimato per il lotto di vendita 4.

3. FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA

Sono confermate le descrizioni e valutazioni relative ai Lotto di vendita 1, Lotto di vendita 2, Lotto di vendita 3; di seguito è riportata la descrizione del Lotto di vendita 4, così come formato a seguito della presente integrazione.

3.1. *Lotto di vendita 4*

PIENA PROPRIETA' di **unità immobiliare ad uso residenziale, rimessa e corte esclusiva non direttamente collegata** siti nel comune di Sorano (GR), località nucleo Cerretino snc, piano terra, primo, secondo, con ingresso dalla pubblica via, con affaccio su pubblica via.

Le unità immobiliari distribuite su tre livelli sono così suddivise: ingresso all'appartamento dalla pubblica via; piano terra composto da *ingresso-disimpegno, soggiorno pranzo con angolo cottura, camera, bagno* con finestra, *rimessa* con accesso indipendente dalla pubblica via; piano

Firmato Da: LORENZO SARTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 564881c5f11432d61c22c40d7635a5e86

primo *disimpegno, tre camere* con affacci su fronte principale e laterale, *bagno* con finestra; piano secondo sottotetto *soffitta, corte esclusiva* al piano terra, non direttamente collegata alle unità immobiliari e accessibile dalla pubblica via.

La superficie utile interna complessiva dell'appartamento è pari a *81,19 mq*, oltre alla soffitta di *49,44 mq*; la superficie calpestabile della rimessa è *12,22 mq*, la superficie della corte esclusiva è *136,00 mq*.

L'unità immobiliare non presenta parti comuni.

Gli immobili sono **liberi**.

Classe energetica **G**.

La corte esclusiva fa parte di beni dati in affitto con contratto di affitto agrario stipulato in data antecedente al pignoramento immobiliare e con scadenza **11/05/2029**.

Dati catastali completi attuali

Appartamento: Catasto Fabbricati del Comune di Sorano (GR): Foglio 7, Particella 87, Subalterno 2, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale Totale 120 mq Totale escluse aree scoperte 120 mq, Rendita € 173,53 - Nucleo Case Cerretino piano terra-primo-secondo.

- La planimetria catastale dell'appartamento risulta **non aggiornata allo stato di fatto** per modifiche interne.
- Lo stato attuale dell'immobiliare risulta **legittimo**.
- L'immobile si deve ritenere **agibile**.

Rimessa: Catasto Fabbricati del Comune di Sorano (GR): Foglio 7, Particella 87, Subalterno 1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 13 mq, Superficie Catastale Totale 16 mq, Rendita € 14,77 - Nucleo Cerretino piano terra.

- La planimetria catastale della rimessa risulta **non aggiornata allo stato di fatto** per modifiche interne.
- Lo stato attuale dell'immobiliare risulta **legittimo**.
- L'immobile si deve ritenere **agibile**.

Corte esclusiva: Catasto Terreni del Comune di Sorano (GR): Foglio 7, Particella 88, Qualità seminativo, Classe 2, Superficie 130 mq, Redditi dominicale € 0,60 agrario € 0,40 - Nucleo Cerretino piano terra.

Firmato Da: LORENZO SARTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 564881c5f1432d61c22c40d7635a5e86

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 4 – PREZZO BASE € 100.000,00

(diconsi euro centomila/00)

Si allegano:

A01 – Rilievo stato di fatto

A02 – Documentazione catastale

A03 – Atto di provenienza ultraventennale, certificato di destinazione urbanistica

A04 – Documentazione fotografica

A05 – Planimetria formazione Lotto di Vendita 4

Grosseto, 31 agosto 2026

Il C.T.U.

Ing. Lorenzo Sartini

(firmato digitalmente)

Firmato Da: LORENZO SARTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 564881c5f1432d61c22c40d7635a5e86