

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 132/2020

PROMOSSA DA

[REDACTED]

c.f. [REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

C.F. [REDACTED]

GIUDICE delle ESECUZIONI: Dott.ssa Cristina Nicolò
Custode Giudiziario: Dott.ssa Maria Antonietta Rossi
C.T.U.: Dott. Ing. Pierluigi Melchionna

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE PERITALE
relativa alla stima di beni immobili
dei lotti nn. 27, 28, 29 e 30

28 giugno 2024

Pierluigi Melchionna Ingegnere
Via del Bernina, 13 – 58100 Grosseto (GR)
Cel. 347 5953250 - e-mail: p.melchionna@gmail.com

PREMESSA

In data 01.06.2021 lo scrivente CTU veniva nominato per la stima dei beni immobili pignorati nell'ambito della Esecuzione Immobiliare R.G. n. 132/2020 contro [REDACTED] ed in data 15.04.2022 depositava la suddetta relazione peritale.

I beni immobili oggetto della presente procedura sono costituiti da **30 unità immobiliari** ubicate nel Comune di Follonica (GR) in via Litoranea, nella zona denominata Pratoranieri. Nella relazione di stima redatta dallo scrivente venivano costituiti n. 30 lotti di vendita, descritti come segue:

LOTTO n.1: Intera piena proprietà di STRUTTURA ALBERGHIERA sita in loc. Pratoranieri nel Comune di Follonica tra via Isola di Caprera e via Litoranea, composto da **n. 42 unità ricettive** oltre a reception e sala ristorazione, corredata di aree a verde, camminamenti e porticati comuni, posti auto esterni oltre ad un ampio parcheggio accessibile da via Isola di Caprera, il tutto censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al foglio **34 part. 1551 sub 1 e part. 1552 sub 2** graffata alla particella precedente ctg. **D/2 - r.c. € 19.765,86** (ALBERGO piano S1-T-1-2). *Stato d'uso: occupato* con contratto di locazione ultranovennale fino al 14 gennaio 2042
PREZZO BASE DEL LOTTO N. 1: € 3.298.000,00 (Euro tremilioniduecentonovantomila/00)

LOTTO da n.2 a n.30: Intera quota del diritto di proprietà su n. 29 AUTORIMESSE poste al piano primo sottostrada e site in loc. Pratoranieri nel Comune di Follonica (GR) in via Litoranea n. 152, identificate al N.C.E.U. del Comune di Follonica al foglio n foglio **34 part. 1600 subalterni 73, 72, 71, 70, 69, 67, 66, 65, 38, 36, 35, 32, 32, 81, 31, 30, 29, 28, 27, 26, 25, 24, 21, 77, 76, 75, 103, 104, 105, 106** - ctg. **C/6** (AUTORIMESSE piano S1).
Stato d'uso: libere - PREZZO BASE COMPLESSIVO DEI LOTTI NN. 2-30: € 529.400,00 (Euro cinquecentoventinovemilaquattrocento/00)

In data 26.09.2023 lo scrivente depositava prima integrazione relativa al **quesito n. 5** della relazione peritale depositata in atti dallo scrivente in data 15.05.2022 relativamente all'**utilizzo previsto dallo strumento urbanistico comunale** dei beni oggetto di esecuzione.

La presente memoria si rende necessaria per sostituire ed integrare i quesiti nn. 2, 4 e 6 della relazione peritale depositata dallo scrivente in data 15.04.2022 relativamente ai lotti di vendita nn. **27, 28, 29 e 30**,

Le suddette integrazioni non incidono sul prezzo di vendita stimato dallo scrivente nella perizia del 15.04.2022.

1. QUESITO N.2

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

AUTORIMESSA censita al foglio 34 p.lla 1600 sub 103 interno 47– Comune di Follonica

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) e ubicato in via Litoranea n. 152, ed è identificato con l'interno n. 47. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse. Le dimensioni in pianta sono pari a circa ml. 4,16 x 3,08 pertanto si presta ad ospitare autoveicoli di piccola taglia, oltre a motocicli e biciclette.

La superficie calpestabile è pari a circa mq. 13,10 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.

L'unità immobiliare risulta difforme dal punto di vista urbanistico, così come meglio descritto nel successivo paragrafo 3.

Pertinenze

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

Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- superficie netta autorimessa piano sottostrada	mq 13,10
- altezza interna del solaio	ml 2,45

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro	coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda autorimessa piano S1 Mq 14.76	1	mq 14.76

- SUPERFICIE COMMERCIALE <i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>	mq 14,76
---	----------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

AUTORIMESSA censita al foglio 34 p.lla 1600 sub 104 interno 48 – Comune di Follonica

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) e ubicato in via Litoranea n. 152, ed è identificato con l'interno n. 48. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse. Le dimensioni in pianta sono pari a

circa ml. 4,16 x 3,08 pertanto si presta ad ospitare autoveicoli di piccola taglia, oltre a motocicli e biciclette.

La superficie calpestabile è pari a circa mq. 13,10 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.

L'unità immobiliare risulta difforme dal punto di vista urbanistico, così come meglio descritto nel successivo paragrafo 3.

Pertinenze

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

Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- superficie netta autorimessa piano sottostrada	mq 13,10
- altezza interna del solaio	ml 2,45

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro	coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda autorimessa piano S1 Mq 14.76	1	mq 14.76

- SUPERFICIE COMMERCIALE

Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.

mq 14,76

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

AUTORIMESSA censita al foglio 34 p.lla 1600 sub 105 interno 53 – Comune di Follonica

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) e ubicato in via Litoranea n. 152, ed è identificato con l'interno n. 53. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse.

La superficie calpestabile è pari a mq. 12,53 e l'altezza utile è pari a ml. 2,45.

Le dimensioni in pianta sono pari a circa ml. 3,95 x 3,08 pertanto si presta ad ospitare autoveicoli di piccola taglia, oltre a motocicli e biciclette.

N.B.: L'unità immobiliare risulta difforme dal punto di vista urbanistico, così come meglio descritto nel successivo paragrafo 3.

Pertinenze

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

Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- superficie netta autorimessa piano sottostrada	mq 12,53
- altezza interna del solaio	ml 2,45

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro	coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda autorimessa piano S1 Mq 13.47	1	mq 13.47

- SUPERFICIE COMMERCIALE <i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>	mq 13,47
---	----------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

AUTORIMESSA censita al foglio 34 p.lla 1600 sub 106 interno 54 – Comune di Follonica

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) e ubicato in via Litoranea n. 152, ed è identificato con l'interno n. 54. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse.

Le dimensioni in pianta sono pari a circa ml. 3,95 x 3,08 pertanto si presta ad ospitare autoveicoli di piccola taglia, oltre a motocicli e biciclette.

La superficie calpestabile è pari a circa mq. 12,53 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.

L'unità immobiliare risulta difforme dal punto di vista urbanistico, così come meglio descritto nel successivo paragrafo 3.

Pertinenze

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

Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- superficie netta autorimessa piano sottostrada	mq 12,53

- altezza interna del solaio	ml 2,45
------------------------------	---------

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro		coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda autorimessa piano S1	Mq 13.47	1	mq 13.47

- SUPERFICIE COMMERCIALE <i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>	mq 13,47
---	-----------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

2. QUESITO N.4

CORRISPONDENZA CATASTALE

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

- Le unità immobiliari censite al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa 34, part. 1600, subalterni 103, 104, 105 e 106 - ctg. C/6 (AUTORIMESSA al piano sottostrada) sono rappresentati catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.

3. QUESITO N.6

CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE

- Lo stato attuale delle unità immobiliari censite al N.C.E.U. del Comune di Follonica al Foglio di mappa 34, part. 1600, sub 103-104-105-106 - ctg. C/6 (AUTORIMESSE al piano sottostrada) risulta parzialmente non conferme allo stato legittimo in quanto le suddette unità immobiliari hanno una consistenza leggermente inferiore a quella riportata nello stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie (Deposito stato finale prot. n. 3476 del 10.02.2014 – P.E. V/11/862), per cui, successivamente all'aggiudicazione, l'avenute causa dovrà provvedere alla regolarizzazione.

4. VALORE DEI LOTTI – PREZZO BASE

LOTTO n.27

Intera piena proprietà di porzione di fabbricato costituita da AUTORIMESSA al piano primo sottostrada, e quota di proprietà su parti comuni, siti in loc. Pratoranieri, Comune di Follonica (GR), in via Litoranea n. 152.

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) e ubicato in via Litoranea n. 152, ed è identificato

con l'interno n. 47. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse. Le dimensioni in pianta sono pari a circa ml. 4,16 x 3,08 pertanto si presta ad ospitare autoveicoli di piccola taglia, oltre a motocicli e biciclette.

La superficie calpestabile è pari a circa mq. 13,10 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.

L'unità immobiliare risulta difforme dal punto di vista urbanistico, così come meglio descritto al paragrafo 3.

Costituiscono pertinenze del lotto tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

Quota di proprietà: intera piena proprietà (1/1)

Identificativi catastali: N.C.E.U. Comune Follonica (GR) foglio 34 part. 1600 sub 103 - ctg. C/6

Confini catastali: Via Litoranea; corsia comune sub 2; sub 73; s.s.a.;

Licenze Edilizie: Permesso di costruire C/05/156 - prot. n.4583 del 07.10.2005; Certificato di Abitabilità e d'Uso protocollo n. 971 del 16.04.2014 - P.E. n.362/2014.

Stato d'uso: libero

N.B. · L'unità immobiliare è gravata da Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n.42/2004

N.B. · L'unità immobiliare presenta difformità dal punto di vista urbanistico

N.B. · L'unità immobiliare è gravata da ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO stipulato in data 05.10.2009, rogante Notaio BALDASSARRI Roberto al rep. n. 31262 e raccolta n. 17856

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:

€ 16.250,00

diconsi: euro sedicimiladuecentocinquanta/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO n.28

Intera piena proprietà di porzione di fabbricato costituita da **AUTORIMESSA** al piano primo sottostrada, e quota di proprietà su parti comuni, siti in loc. Pratoranieri, Comune di Follonica (GR), in via Litoranea n. 152.

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) ed è identificato con l'interno n. 48. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse. Le dimensioni in pianta sono pari a circa ml. 4,16 x 3,08 pertanto si presta ad ospitare autoveicoli di piccola taglia, oltre a motocicli e biciclette.

La superficie calpestabile è pari a circa mq. 13,10 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.

L'unità immobiliare risulta difforme dal punto di vista urbanistico, così come meglio descritto al paragrafo 3.

Costituiscono pertinenze del lotto tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

*Quota di proprietà: **intera piena proprietà (1/1)***

Identificativi catastali: N.C.E.U. Comune Follonica (GR) foglio 34 part. 1600 sub 104 - ctg. C/6

Confini catastali: Via Litoranea; corsia comune sub 2; sub 73; s.s.a.;

Licenze Edilizie: Permesso di costruire C/05/156 - prot. n.4583 del 07.10.2005; Certificato di Abitabilità e d'Uso protocollo n. 971 del 16.04.2014 - P.E. n.362/2014.

Stato d'uso: libero

N.B. · L'unità immobiliare è gravata da Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n.42/2004

N.B. · L'unità immobiliare presenta difformità dal punto di vista urbanistico

N.B. · L'unità immobiliare è gravata da ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO stipulato in data 05.10.2009, rogante Notaio BALDASSARRI Roberto al rep. n. 31262 e raccolta n. 17856

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:

€ 16.250,00

diconsi: euro sedicimiladuecentocinquanta/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO n.29

Intera piena proprietà di porzione di fabbricato costituita da **AUTORIMESSA** al piano primo sottostrada, e quota di proprietà su parti comuni, siti in loc. Pratoranieri, Comune di Follonica (GR), in via Litoranea n. 152.

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) ed è identificato con l'interno n. 53. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse. Le dimensioni in pianta sono pari a circa ml. 3,95 x 3,08 pertanto si presta ad ospitare autoveicoli di piccola taglia, oltre a motocicli e biciclette.

La superficie calpestabile è pari a circa mq. 12,53 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.

L'unità immobiliare risulta difforme dal punto di vista urbanistico, così come meglio descritto al paragrafo 3.

Costituiscono pertinenze del lotto tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

TRIBUNALE DI GROSSETO
Esecuzione Immobiliare n. 132/2020

Costituiscono pertinenze del lotto tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

*Quota di proprietà: **intera piena proprietà (1/1)***

Identificativi catastali: N.C.E.U. Comune Follonica (GR) foglio 34 part. 1600 sub 105 - ctg. C/6

Confini catastali: Via Litoranea; corsia comune sub 2; sub 73; s.s.a.;

Licenze Edilizie: Permesso di costruire C/05/156 - prot. n.4583 del 07.10.2005; Certificato di Abitabilità e d'Uso protocollo n. 971 del 16.04.2014 - P.E. n.362/2014.

*Stato d'uso: **libero***

N.B. · L'unità immobiliare è gravata da Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n.42/2004

N.B. · L'unità immobiliare presenta difformità dal punto di vista urbanistico

N.B. · L'unità immobiliare è gravata da ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO stipulato in data 05.10.2009, rogante Notaio BALDASSARRI Roberto al rep. n. 31262 e raccolta n. 17856

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:

€ 14.800,00

diconsi: **euro quattordicimilaottocento/00**

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO n.30

Intera piena proprietà di porzione di fabbricato costituita da **AUTORIMESSA** al piano primo sottostrada, e quota di proprietà su parti comuni, siti in loc. Pratoranieri, Comune di Follonica (GR), in via Litoranea n. 152.

L'autorimessa *de quo* è posta al piano sottostrada di un fabbricato a destinazione residenziale di recente costruzione (agibile dal 2014) ed è identificato con l'interno n. 54. Si accede al piano sottostrada dall'ingresso carrabile posto sulla predetta via e percorrendo la corsia comune alle altre autorimesse. Le dimensioni in pianta sono pari a circa ml. 3,95 x 3,08 pertanto si presta ad ospitare autoveicoli di piccola taglia, oltre a motocicli e biciclette.

La superficie calpestabile è pari a circa mq. 12,53 e l'altezza rilevata è pari a ml. 2,45.

L'unità immobiliare risulta difforme dal punto di vista urbanistico, così come meglio descritto al paragrafo 3.

Costituiscono pertinenze del lotto tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

*Quota di proprietà: **intera piena proprietà (1/1)***

TRIBUNALE DI GROSSETO
Esecuzione Immobiliare n. 132/2020

Identificativi catastali: N.C.E.U. Comune Follonica (GR) foglio 34 part. 1600 sub 106 - ctg. C/6

Confini catastali: Via Litoranea; corsia comune sub 2; sub 73; s.s.a.;

Licenze Edilizie: Permesso di costruire C/05/156 - prot. n.4583 del 07.10.2005; Certificato di Abitabilità e d'Uso protocollo n. 971 del 16.04.2014 - P.E. n.362/2014.

Stato d'uso: libero

N.B. - L'unità immobiliare è gravata da Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n.42/2004

N.B. - L'unità immobiliare presenta difformità dal punto di vista urbanistico

N.B. - L'unità immobiliare è gravata da ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO stipulato in data 05.10.2009, rogante Notaio BALDASSARRI Roberto al rep. n. 31262 e raccolta n. 17856

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:

€ 14.800,00

diconsi: euro quattordicimilaottocento/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

Alla presente relazione si allegano

- ALLEGATO 3: Elaborati tecnici;
- ALLEGATO 4: Documentazione fotografica;

Grosseto, li 28 giugno 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Pierluigi Melchionna