

**TRIBUNALE DI GROSSETO**  
**SEZIONE CIVILE**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N. 59/2023**

**PROMOSSA DA**

**E PROMOSSA DA**

**CONTRO**

*GIUDICE delle ESECUZIONI: Dott.ssa Cristina Nicolò*  
*Custode Giudiziario: Dott.ssa Marianna Festeggiato*  
*Stimatore: Dott. Ing. Pierluigi Melchionna*

**RELAZIONE PERITALE**  
**relativa alla stima di beni immobili**

22 ottobre 2024

Dott. Ing. Pierluigi Melchionna  
Via Del Bernina 13 – 58100 Grosseto (GR)  
Mail: [p.melchionna@gmail.com](mailto:p.melchionna@gmail.com)

**SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI**

Il sottoscritto Ingegnere Pierluigi Melchionna, libero professionista con Studio in Grosseto, Via Del Bernina n. 13, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n. 784, iscritto all'albo di codesto Tribunale al n. 166/13, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

In data 16.05.2024 lo scrivente, nominato dall'Ill.mo Giudice Dott. Cristina Nicolò delegato alle esecuzioni, dichiarava di accettare l'incarico e prestava il giuramento di rito, e veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

*1) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);*

*fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato; accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

*2) segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);*

*3) effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;*

*se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*

*verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;*

*segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*

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

dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

4) predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

5) acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale; indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

6) predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

7) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

8) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; dire, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

*segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;*

*10) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;*

*11) determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.*

*L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).*

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 23.05.2024, per poi proseguire in date successive, ed in data 04.06.2024 è stato effettuato il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima congiuntamente al CUSTODE nominato per la procedura, Dott.ssa Marianna Festeggiato.

Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono state completate in date successive.

#### **PREMESSA**

I beni immobili oggetto della presente perizia di stima sono costituiti da n. 13 unità immobiliari a destinazione residenziale site in loc. Santa Maria, via Dei Ginepri n. 22 nel Comune di Castiglione (GR).

I suddetti immobili sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Castiglione della Pescaia (GR), come segue:

- 1) Immobile censito al N.C.E.U. al foglio 103 particella 1265 subalterno 9, categoria A/2, classe 5, consistenza 2,5 vani, piano secondo, rendita Euro 464,81.
- 2) Immobile censito al N.C.E.U. al foglio 103 particella 1265 subalterno 10, categoria A/2, classe 5, consistenza 2,5 vani, piano terzo, rendita Euro 464,81.
- 3) Immobile censito al N.C.E.U. al foglio 103 particella 1265 subalterno 11, categoria A/2, classe 5, consistenza 2,5 vani, piano terzo, rendita Euro 464,81.

- 4) Immobile censito al N.C.E.U. al foglio 103 particella 1265 subalterno 15, categoria A/2, classe 5, consistenza 3,5 vani, piano terzo, rendita Euro 650,74.
- 5) Immobile censito al N.C.E.U. al foglio 103 particella 1265 subalterno 16, categoria A/2, classe 5, consistenza 3,5 vani, piano quarto, rendita Euro 650,74.
- 6) Immobile censito al N.C.E.U. al foglio 103 particella 1265 subalterno 154, categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, piano quarto/quinto, rendita Euro 836,66.
- 7) Immobile censito al N.C.E.U. al foglio 103 particella 1265 subalterno 77, categoria C/6, classe 7, consistenza mq. 16,00, rendita Euro 76,85.
- 8) Immobile censito al N.C.E.U. al foglio 103 particella 1265 subalterno 79, categoria C/6, classe 7, consistenza mq. 16,00, rendita Euro 76,85.
- 9) Immobile censito al N.C.E.U. al foglio 103 particella 1265 subalterno 80, categoria C/6, classe 7, consistenza mq. 14,00, rendita Euro 67,24.
- 10) Immobile censito al N.C.E.U. al foglio 103 particella 1265 subalterno 81, categoria C/6, classe 7, consistenza mq. 14,00, rendita Euro 67,24.
- 11) Immobile censito al N.C.E.U. al foglio 103 particella 1265 subalterno 95, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 13,00, rendita Euro 38,27.
- 12) Immobile censito al N.C.E.U. al foglio 103 particella 1265 subalterno 96, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 13,00, rendita Euro 38,27.
- 13) Immobile censito al N.C.E.U. al foglio 103 particella 1265 subalterno 117, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 13,00, rendita Euro 38,27.

I sopra citati beni risultano intestati a:

\_\_\_\_\_ , per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

La procedura esecutiva è promossa da \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ relativamente alle unità in oggetto, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

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

ASTE GIUDIZIARIE®  
1. QUESITO N.1

ASTE GIUDIZIARIE®

1) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visite catastali e dei registri immobiliari);  
fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;  
accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

#### 1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

I dati indicati nell'Atto di pignoramento e nella nota di trascrizione individuano correttamente gli immobili e ne consentono la loro univoca identificazione,

E' stato verificato che nella documentazione in atti non erano presenti le planimetrie catastali degli immobili; il sottoscritto ha provveduto ad acquisirne copia presso gli uffici competenti e saranno allegate alla presente memoria. Copia delle stesse planimetrie sono state fornite al Custode della presente Procedura.

ASTE GIUDIZIARIE®

#### 2. QUESITO N.2

2) segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultravventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);

#### PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Dalla Dichiarazione notarile rinvenuta in atti e redatta in data 31.05.2023 dal dott. TIECCO Niccolò, Notaio in Perugia (PG), a tutto il giorno 21.24.2023, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà per 1/1 della [REDACTED], come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

- Con atto pubblico di **Fusione di Società** di cui alla nota di trascrizione del 03.08.2015 al reg. part. 6825 e al reg. gen. 8991 dell'atto giudiziario notificato dal Pubblico Ufficiale Bignami Cesare in data 22.07.2015 rep. n. 116795/37884, mediante il quale le società [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Con successivo atto pubblico di **Fusione di Società per incorporazione** di cui alla nota di trascrizione del 12.12.2018 al reg. part. 12065 e al reg. gen. 16954 dell'atto giudiziario notificato dal Pubblico Ufficiale Bucciarelli Ducci Elena in data 23.11.2018 rep. n. 1617/971, mediante il quale le [redacted] SRL, sopra generalizzate, si fondono e si incorporano nella società [redacted] come sopra generalizzata, trasferendo il loro patrimonio immobiliare nella nuova società e precisamente i diritti di 1/1 della Piena Proprietà sugli edificandi immobili:

A) [redacted] per gli immobili siti nel Comune di Castiglione della Pescaia (GR) censiti al NCEU di detto comune al foglio 103 particella 1265 subalterni 9, 11, 16, 77, 95, 96 e 117, unitamente a maggior consistenza, ed agli Enti Comuni censiti al foglio 103 particella 1265 subalterni 146, 145, 130, 129 e 133;

B) [redacted] per gli immobili siti nel Comune di Castiglione della Pescaia (GR) censiti al NCEU di detto comune al foglio 103 particella 1265 subalterni 10, 13, 15, 81, 80, 79, unitamente a maggior consistenza, ed agli Enti Comuni censiti al foglio 103 particella 1265 subalterni 146, 145, 129 e 133.

*Per maggiori informazioni si veda Allegato 05 – Atti di provenienza*

**Nota:** Nella presente Trascrizione si precisa che, a seguito della decorrenza del termine di cui al presente [redacted] secondo titolo per la presente nota, con decorrenza dalla data del 31.10.2003, la Proprietà Superficiaria è cessata e, pertanto, il Diritto del Concedente si è automaticamente esteso alle costruzioni rispettivamente insistenti sul suolo. Pertanto a seguito dell'Atto di Fusione ai rogiti del Notaio Cesare Bignardi del 22.07.2015, mediante il quale le società [redacted] sono state incorporate dalla costituita [redacted] beni di cui sopra indicati sono da ritenersi di Piena Proprietà della suddetta società.

- Alla [redacted] la quota indivisa di 67,19/1000 di comproprietà del terreno sito in Comune di Castiglione (GR), censito al Catasto Terreni al foglio 103 particella 1265 Ente Urbano I cui diritti millesimali erano afferenti alla proprietà delle unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare Località Santa Maria, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 103 particella 1265 subalterni 10, 13, 15, 81, 80 e 79, ed alla [redacted] la quota indivisa di 67,19/1000 di comproprietà del terreno sito in Comune di Castiglione (GR), censito al Catasto Terreni al foglio 103 particella 1265 Ente Urbano i cui diritti millesimali erano afferenti alla proprietà delle unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare Località Santa Maria, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 103 particella 1265 subalterni 9, 11, 16, 77, 95, 96 e 117,

erano pervenute dai [REDACTED]  
[REDACTED] in virtù di ~~Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso~~, Atto pubblico ai rogiti del notaio Bucciarelli Ducci Paolo di Arezzo del 31.01.2003 rep. n. 49251, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 29.10.2003 al n. 11271 del reg. Part. ed al n. 16877 del Reg. Gen.

- **Atto tra vivi - Costituzione di diritti reali a titolo gratuito** di cui alla nota di trascrizione del 29.10.2003 al reg. part. 11272 e al reg. gen. 16878 dell'atto giudiziario notificato dal Pubblico Ufficiale Bucciarelli Ducci Paolo in data 31.01.2003 rep. n. 49251, mediante la quale:

[REDACTED] per i fabbricati in corso di costruzione al foglio 103 particella 1266 subalterni 10, 13, 15, 81, 80 e 79, cedeva a [REDACTED] i diritti di 4/12 della Proprietà Superficiaria ed i diritti di 2/12 della Nuda Proprietà Superficiaria, ad [REDACTED] i diritti di 4/12 di Usufrutto ed a [REDACTED] i diritti di 4/12 della Proprietà Superficiaria ed i diritti di 2/12 della Nuda Proprietà Superficiaria.

[REDACTED] per i fabbricati in corso di costruzione al foglio 103 particella 1266 subalterni 9, 11, 16, 77, 95, 96 e 117, cedeva a [REDACTED] i diritti di 4/12 della Proprietà Superficiaria ed i diritti di 2/12 della Nuda Proprietà Superficiaria, ad [REDACTED] i diritti di 4/12 di Usufrutto ed a [REDACTED] i diritti di 4/12 della Proprietà Superficiaria ed i diritti di 2/12 della Nuda Proprietà Superficiaria.

I signori [REDACTED] si erano riservati il diritto di proprietà superficiaria per la durata di mesi nove a far data dalla data del trascrivendo atto e quindi con termine al 31 ottobre 2003 dei rispettivi beni così come riportati nella presente formalità. A margine di detta Trascrizione risulta: Annotazione n.p. 2365/n.g. 16984 del 13.12.2018 (DECORRENZA TERMINE FINALE).

- [REDACTED] le quote di usufrutto di 4/12, [REDACTED] le quote di 4/12 di proprietà e 2/12 di nuda proprietà, [REDACTED] le quote di 4/12 di proprietà e 2/12 di nuda proprietà, sugli immobili ai subalterni 9, 16, 77, 95, 96 e 117 erano state assegnate con atto di Divisione ai rogiti del notaio Paolo Bucciarelli di Arezzo del 18.07.2002 Rep. n. 48.636, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 05.08.2002 al numero 8721 del reg. Part. ed al numero 11943 del Reg. Gen.

- [REDACTED] le quote di usufrutto di 4/12, [REDACTED] le quote di 4/12 di proprietà e 2/12 di nuda proprietà, [REDACTED] le quote di 4/12 di



proprietà e 2/12 di nuda proprietà, sugli immobili ai subalterni 10, 13, 15, 81, 80 e 79 erano state assegnate con atto di Divisione ai rogiti del notaio Paolo Bucciarelli di Arezzo del 18.07.2002 Rep. n. 48.636, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 05.08.2002 al numero 8721 del reg. Part. ed al numero 11943 del Reg. Gen.

Per la comproprietà precedente si premette:

- che in data 13.02.1981 al n. 602, successivamente modificato con atto Notaio Ciampolini del 30.03.1996 rep. 132769, registrato a Grosseto il 18.04.1996 al n. 429, fu costituito il [redacted] i fini dell'utilizzazione edificatoria delle aree ricomprese nel Comparto CR02 del Comune di Castiglione della Pescaia;
- che con atto del Notaio Ciampolini del 25.07.1998 rep 141144 e del 31.07.1998 rep. 141173 del 23.09.1998 rep. 141591 e del 31.10.1998 rep. 142081 convenuto di procedere alla redistribuzione delle aree ricomprese nel Comparto CR02;
- che pertanto le aree ricadenti nel lotto costituite dalle particelle catastali n. 1206, 1210, 1191, 1207 del foglio 103 del NTC del Comune di Castiglione della Pescaia erano state così distribuite:
  - alla [redacted] i diritti di 533,213/1000 della Piena Proprietà, alla società [redacted]
  - [redacted] i diritti di 26,30/1000 della Piena Proprietà, alla [redacted] per 16,299/1000, a [redacted] per 22,397/1000 della Piena Proprietà e per 11,198/1000 della Nuda Proprietà, a [redacted] per 11,198/1000 di Usufrutto, [redacted] per 22,397/1000 della Piena Proprietà e 11,198/1000 della Nuda Proprietà, a [redacted] per 11,198/1000 di Usufrutto, a [redacted] per 22,397/1000 della Piena Proprietà e per 11,198/1000 di Usufrutto, a [redacted] Marco per 22,397/1000 della Piena Proprietà e 11,198/1000 della Nuda Proprietà, a [redacted] per 11,198/1000 di Usufrutto, alla [redacted]
  - [redacted] per 91,308 della Piena Proprietà, a [redacted]
  - [redacted] per 137,806/1000 della Piena Proprietà, a [redacted] per 19,032/1000 della Piena Proprietà, alla [redacted]
  - [redacted] per 17,182/1000 della Piena Proprietà, [redacted]
  - [redacted] il 16.06.1925 per 24,480/1000 della Piena Proprietà;
- che sul lotto fu costruito un complesso costituito da 66 alloggi;
- che con scrittura privata autenticata dal Notaio Degli Esposti di Milano in data 15.06.2000 rep. 76695 e in data 16.06.2000 rep. 76699, scrittura privata del Notaio

Bucciarelli Ducci in data 20.06.2000 rep. 45937, in data 21.06.2000 rep. 45939, in data 23.06.2000 rep. 45956, in data 05.07.2000 rep. 45998, in data 06.07.2000 rep. 46003, in data 11.07.2000 rep. 46025, registrata ad Arezzo in data 26.07.2000 al n. 1377 vol. 14 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 05.08.2000 al numero 7830 del reg. part., i contraenti stipularono contratto preliminare di divisione del compendio immobiliare edificandi.

Si segnalano inoltre:

- **Atto tra vivi – Divisione** di cui alla nota di trascrizione del 06.08.2002 al reg. part. 8721 e al reg. gen. 11943 dell'atto ~~giudiziaro notificato~~ dal Pubblico Ufficiale BUCCIARELLI DUCCI PAOLO in data 18.07.2002 rep. n. 48636.

- **Atto tra vivi – Convenzione Edilizia** di cui alla nota di trascrizione del 29.08.2014 al reg. part. 6928 e al reg. gen. 8986 dell'atto giudiziario notificato dal Pubblico Ufficiale ELICIO FEDERICO in data 28.07.2014 rep. n. 7/1.

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato 07 – Convenzione Edilizia*

Sul subalterno 10 risultano inoltre trascritte:

~~Fusione di Società per Incorporazione~~ di cui all'atto pubblico ai rogiti del notaio Gamberale Alex di Marino (RM) del 19.07.2007 rep. n. 55935 raccolta n. 20245, ~~trascritte in rettifica presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto il 16.03.2022 al reg. part. 3066 e al reg. gen. 4016 (la presente in rettifica alla trascrizione ai nn. 7714/13278 del 31.07.2007), a favore di~~ ~~\_\_\_\_\_~~ ~~\_\_\_\_\_~~ avente per oggetto vari immobili siti in comune di Castiglione della Pescaia (GR) fra cui è stato erroneamente indicato un immobile oggetto della presente ~~relazione e precisamente il foglio 103 particella 1265 subalterno 10 classificato come posto auto anziché come A/2 come in effetti è.~~

3. **QUESITO N.3**

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

3.1 **DATI CATASTALI E CONFINI**

Gli immobili oggetto della presente memoria, intestati alla [REDAZIONE] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, risultano censiti come segue:

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09/02/2022 pratica n. gr0006191 in atti dal 09/02/2022 variazione di toponomastica ultimazione di fabbricato urbano (n. 2752.1/2022)
103	1265	9	A/2	5	2,5 vani	€ 464,81	

Indirizzo: VIA DEI GINEPRI n. 22 piano 2

**Confini:** b.c.n.c. sub. 130; sub. 8; sub. 14; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09/02/2022 pratica n. gr0006191 in atti dal 09/02/2022 variazione di toponomastica ultimazione di fabbricato urbano (n. 2752.1/2022)
103	1265	10	A/2	5	2,5 vani	€ 464,81	

Indirizzo: VIA DEI GINEPRI n. 22 piano 3

**Confini:** b.c.n.c. sub. 129; sub. 7; sub. 11; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09/02/2022 pratica n. gr0006191 in atti dal 09/02/2022 variazione di toponomastica ultimazione di fabbricato urbano (n. 2752.1/2022)
103	1265	11	A/2	5	2,5 vani	€ 464,81	

Indirizzo: VIA DEI GINEPRI n. 22 piano 3

**Confini:** b.c.n.c. sub. 129; sub. 10; sub. 15; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione nel classamento del 03/02/2023 pratica n. r0009686 in atti dal 03/02/2023 variazione di classamento (n. 9686.1/2023)
103	1265	15	A/2	5	3,5 vani	€ 650,74	

Indirizzo: VIA DEI GINEPRI n. 22 piano 3

**Confini:** vano scala comune sub. 133; sub. 11; sub. 17; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione nel classamento del 03/02/2023 pratica n. gr0009692 in atti dal 03/02/2023 variazione di classamento (n. 9692.1/2023)
103	1265	16	A/2	5	3,5 vani	€ 650,74	

Indirizzo: VIA DEI GINEPRI n. 22 piano 4

**Confini:** vano scala comune; sub. 12; sub. 18; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione nel classamento del 03/02/2023 pratica n. gr0009680 in atti dal 03/02/2023 variazione di classamento (n. 9680.1/2023)
103	1265	154	A/2	5	4,5 vani	€ 836,66	

Indirizzo: VIA DEI GINEPRI n. 22 piano 4-5

**Confini:** distacco su cortè comune; b.c.n.c. sub. 129; sub. 12; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09/02/2022 pratica n.g.0006191 in atti dal 09/02/2022 variazione di toponomastica ultimazione di fabbricato urbano (n. 2752.1/2022)
103	1265	77	C/6	7	16 m <sup>2</sup>	€ 76,85	

Indirizzo: VIA DEI GINEPRI n. 22 piano 1

**Confini:** b.c.n.c. sub. 146; sub. 78; scannafosso; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09/02/2022 pratica n.g.0006191 in atti dal 09/02/2022 variazione di toponomastica ultimazione di fabbricato urbano (n. 2752.1/2022)
103	1265	79	C/6	7	16 m <sup>2</sup>	€ 76,85	

Indirizzo: VIA DEI GINEPRI n. 22 piano 1

**Confini:** b.c.n.c. sub. 146; sub. 78; sub. 80; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09/02/2022 pratica n.g.0006191 in atti dal 09/02/2022 variazione di toponomastica ultimazione di fabbricato urbano (n. 2752.1/2022)
103	1265	80	C/6	7	14 m <sup>2</sup>	€ 67,24	

Indirizzo: VIA DEI GINEPRI n. 22 piano 1

**Confini:** b.c.n.c. sub. 146; sub. 79; sub. 81; s.s.a.;

TRIBUNALE DI GROSSETO  
Esecuzione Immobiliare n. 59/2023

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
103	1265	81	C/6	7	14 m <sup>2</sup>	€ 67,24	Variazione del 09/02/2022 pratica n.gr0006191 in atti dal 09/02/2022 variazione di toponomastica ultimazione di fabbricato urbano (n. 2752.1/2022)

Indirizzo: VIA DEI GINEPRI n. 22 piano 1

**Confini:** b.c.n.c. sub. 146; sub. 80; sub. 82; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
103	1265	95	C/6	4	13 m <sup>2</sup>	€ 38,27	Variazione del 09/02/2022 pratica n.gr0006191 in atti dal 09/02/2022 variazione di toponomastica ultimazione di fabbricato urbano (n. 2752.1/2022)

Indirizzo: VIA DEI GINEPRI n. 22 piano 1

**Confini:** b.c.n.c. sub. 146; part. 1267; sub. 96; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
103	1265	96	C/6	4	13 m <sup>2</sup>	€ 38,27	Variazione del 09/02/2022 pratica n.gr0006191 in atti dal 09/02/2022 variazione di toponomastica ultimazione di fabbricato urbano (n. 2752.1/2022)

Indirizzo: VIA DEI GINEPRI n. 22 piano 1

**Confini:** b.c.n.c. sub. 146; sub. 95; sub. 97; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
103	1265	117	C/6	4	13 m <sup>2</sup>	€ 38,27	Variazione del 09/02/2022 pratica n.gr0006191 in atti dal 09/02/2022 variazione di toponomastica ultimazione di fabbricato urbano (n. 2752.1/2022)

Indirizzo: VIA DEI GINEPRI n. 22 piano 4

**Confini:** b.c.n.c. sub. 146; sub. 116; sub. 118; s.s.a.;

### 3.2 INDAGINE CATASTALE

In merito al complesso immobiliare *de quo* è stato verificato quanto segue:

- I subalterni **9, 10, 11, 15, 16, 77, 79, 80, 81, 95, 96, 117 e 13** della particella **1265** risultano così identificati dalla loro COSTITUZIONE del 08.01.2022 Pratica n. 2258 (n.9.1/2002);
- Il subalterno **154** della particella **1265** in seguito a AMPLIAMENTO del 08.08.2022 pratica n. GR0045377 in atti dal 08.08.2022 AMPLIAMENTO (n. 45377.1/2022) derivava dal subalterno **13**.

### 3.3 CORRISPONDENZA CATASTALE

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Castiglione della Pescaia (GR) al foglio **103** particella **1265** subalterno **9**, categoria **A/2**, è rappresentata catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA ad eccezione di quanto segue:

- Nell'elaborato in atti non è rappresentata la spigolatura del setto ubicato nella parete perimetrale a confine con il portico di pertinenza, inoltre l'altezza rilevata in fase di sopralluogo è risultata pari a ml. 2,68.

*Per maggiori informazioni si veda Allegato n. 1 e Allegato 3*

Rilevato quanto sopra ed alla luce delle vigenti normative, si ritiene non necessaria la regolarizzazione della planimetria catastale, visto che, la difformità descritta sopra, non incidendo né sulla consistenza, né sulla rendita dell'unità stessa, risulta assolutamente non pregiudicante un eventuale atto di cessione.

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Castiglione della Pescaia (GR) al foglio **103** particella **1265** subalterno **10**, categoria **A/2**, è rappresentata catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA ad eccezione di quanto segue:

- Nell'elaborato in atti non è rappresentata la spigolatura del setto ubicato nella parete perimetrale a confine con il terrazzo di pertinenza; allo stesso modo non sono riportate le spigolature dei pilastri posti negli angoli della camera da letto

*Per maggiori informazioni si veda Allegato n. 1 e Allegato 3*

Rilevato quanto sopra ed alla luce delle vigenti normative, si ritiene non necessaria la regolarizzazione della planimetria catastale, visto che, la difformità descritta sopra, non

incidendo né sulla consistenza, né sulla rendita dell'unità stessa, risulta assolutamente non pregiudicante un eventuale atto di cessione.

---

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Castiglione della Pescaia (GR) al foglio 103 particella 1265 subalterno 11, categoria A/2, è rappresentata catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA ad eccezione di quanto segue:

- Nell'elaborato in atti non è rappresentata la spigolatura del setto ubicato nella parete perimetrale a confine con il terrazzo di pertinenza; allo stesso modo non sono riportate le spigolature dei pilastri posti negli angoli della camera da letto

*Per maggiori informazioni si veda Allegato n. 1 e Allegato 3*

Rilevato quanto sopra ed alla luce delle vigenti normative, si ritiene non necessaria la regolarizzazione della planimetria catastale, visto che, la difformità descritta sopra, non incidendo né sulla consistenza, né sulla rendita dell'unità stessa, risulta assolutamente non pregiudicante un eventuale atto di cessione.

---

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Castiglione della Pescaia (GR) al foglio 103 particella 1265 subalterno 15, categoria A/2, è rappresentata catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.

---

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Castiglione della Pescaia (GR) al foglio 103 particella 1265 subalterno 16, categoria A/2, è rappresentata catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA ad eccezione di quanto segue:

- Nell'elaborato in atti non è rappresentata la rampa di scale che consente l'accesso all'immobile

*Per maggiori informazioni si veda Allegato n. 1 e Allegato 3*

Rilevato quanto sopra ed alla luce delle vigenti normative, si ritiene non necessaria la regolarizzazione della planimetria catastale, visto che, la difformità descritta sopra, non



incidendo né sulla consistenza, né sulla rendita dell'unità stessa, risulta assolutamente non pregiudicante un eventuale atto di cessione.

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Castiglione della Pescaia (GR) al foglio 103 particella 1265 subalterno 154, categoria A/2, è rappresentata catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA ad eccezione di quanto segue:

- Nell'elaborato in atti non sono rappresentate le spigolature dei pilastri posti negli angoli delle due camere da letto e nella parete perimetrale lato nord del soggiorno

*Per maggiori informazioni si veda Allegato n. 1 e Allegato 3*

Rilevato quanto sopra ed alla luce delle vigenti normative, si ritiene non necessaria la regolarizzazione della planimetria catastale, visto che, la difformità descritta sopra, non incidendo né sulla consistenza, né sulla rendita dell'unità stessa, risulta assolutamente non pregiudicante un eventuale atto di cessione.

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Castiglione della Pescaia (GR) al foglio 103 particella 1265 subalterno 77, categoria C/6, è rappresentata catastalmente con corrispondenza parzialmente NON AGGIORNATA in quanto:

- Nello stato dei luoghi sono presenti due pilastri ubicati nel confine con il posto auto adiacente, mentre nell'elaborato in atti è riportato graficamente un unico setto portante.
- L'altezza utile rilevata è pari a circa ml. 2,52 mentre nell'elaborato in atti è riportata un'altezza pari a ml. 2,40.

*Per maggiori informazioni si veda Allegato n. 1*

Rilevato quanto sopra ed alla luce delle vigenti normative, si ritiene non necessaria la regolarizzazione della planimetria catastale, visto che, la difformità descritta sopra, non incidendo né sulla consistenza, né sulla rendita dell'unità stessa, risulta assolutamente non pregiudicante un eventuale atto di cessione.

Successivamente l'avente titolo, previa regolarizzazione urbanistica del bene, potrà procedere alla presentazione di Avvenuta Variazione Catastale con il pagamento di € 50,00 di diritti catastali, oltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica.

**N.B.:** Nell'attribuzione del valore di mercato delle unità immobiliari si terrà conto delle suddette spese.

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Castiglione della Pescaia (GR) al foglio 103 particella 1265 subalterno 79, categoria C/6, è rappresentata catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA ad eccezione di quanto segue:

- L'altezza utile rilevata è pari a circa ml. 2,52 mentre nell'elaborato in atti è riportata un'altezza pari a ml. 2,40.

Rilevato quanto sopra ed alla luce delle vigenti normative, si ritiene non necessaria la regolarizzazione della planimetria catastale, visto che, la difformità descritta sopra, non incidendo né sulla consistenza, né sulla rendita dell'unità stessa, risulta assolutamente non pregiudicante un eventuale atto di cessione.

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Castiglione della Pescaia (GR) al foglio 103 particella 1265 subalterno 80, categoria C/6, è rappresentata catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA ad eccezione di quanto segue:

- L'altezza utile rilevata è pari a circa ml. 2,52 mentre nell'elaborato in atti è riportata un'altezza pari a ml. 2,40.

Rilevato quanto sopra ed alla luce delle vigenti normative, si ritiene non necessaria la regolarizzazione della planimetria catastale, visto che, la difformità descritta sopra, non incidendo né sulla consistenza, né sulla rendita dell'unità stessa, risulta assolutamente non pregiudicante un eventuale atto di cessione.

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Castiglione della Pescaia (GR) al foglio 103 particella 1265 subalterno 81, categoria C/6, è rappresentata catastalmente con corrispondenza parzialmente NON AGGIORNATA in quanto:

- Nello stato dei luoghi sono presenti due pilastri ubicati nel confine con il posto auto adiacente, mentre nell'elaborato in atti è presente un unico setto portante; inoltre non è riportata la spigolatura del pilastro posto in prossimità del muro di confine

L'altezza utile rilevata è pari a circa ml. 2,52 mentre nell'elaborato in atti è riportata un'altezza pari a ml. 2,40.

*Per maggiori informazioni si veda Allegato n. 1*

Rilevato quanto sopra ed alla luce delle vigenti normative, si ritiene non necessaria la regolarizzazione della planimetria catastale, visto che, la difformità descritta sopra, non incidendo né sulla consistenza, né sulla rendita dell'unità stessa, risulta assolutamente non pregiudicante un eventuale atto di cessione.

Successivamente l'avente titolo, previa regolarizzazione urbanistica del bene, potrà procedere alla presentazione di Avvenuta Variazione Catastale con il pagamento di € 50,00 di diritti catastali, oltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica.

N.B.: Nell'attribuzione del valore di mercato delle unità immobiliari si terrà conto delle suddette spese.

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Castiglione della Pescaia (GR) al foglio 103 particella 1265 subalterno 95, categoria C/6, è rappresentata catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA ad eccezione di quanto segue:

- Nell'elaborato in atti è riportata erroneamente la dicitura toponomastica del bene; nello specifico è riportato "posto auto coperto" mentre nello stato dei luoghi trattasi di "posto auto scoperto".

*Per maggiori informazioni si veda Allegato n. 1*

Rilevato quanto sopra ed alla luce delle vigenti normative, si ritiene non necessaria la regolarizzazione della planimetria catastale, visto che, la difformità descritta sopra, non incidendo né sulla consistenza, né sulla rendita dell'unità stessa, risulta assolutamente non pregiudicante un eventuale atto di cessione.

Successivamente l'avente titolo potrà procedere alla presentazione di Avvenuta Variazione Catastale con il pagamento di € 50,00 di diritti catastali, oltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica.

N.B.: Nell'attribuzione del valore di mercato delle unità immobiliari si terrà conto delle suddette spese.

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Castiglione della Pescaia (GR) al foglio 103 particella 1265 subalterno 96, categoria C/6, è rappresentata catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Castiglione della Pescaia (GR) al foglio 103 particella 1265 subalterno 117, categoria C/6, è rappresentata catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA ad eccezione di quanto segue:

- Nell'elaborato in atti è riportata erroneamente la dicitura toponomastica del bene, nello specifico è riportato "posto auto coperto" mentre nello stato dei luoghi trattasi di "posto auto scoperto".

*Per maggiori informazioni si veda Allegato n. 1*

Rilevato quanto sopra ed alla luce delle vigenti normative, si ritiene non necessaria la regolarizzazione della planimetria catastale, visto che, la difformità descritta sopra, non incidendo né sulla consistenza, né sulla rendita dell'unità stessa, risulta assolutamente non pregiudicante un eventuale atto di cessione.

Successivamente l'avente titolo potrà procedere alla presentazione di Avvenuta Variazione Catastale con il pagamento di € 50,00 di diritti catastali, oltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica.

N.B.: Nell'attribuzione del valore di mercato delle unità immobiliari si terrà conto delle suddette spese.

#### 4. QUESITO N.4

4) predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

#### ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dal certificato notarile presente in atti, redatto in data 31.05.2023 dal Dott. TIECCO Niccolò, Notaio in Perugia (PG), e dalle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici pubblici competenti in data 23.05.2024, sono state rilevate, per gli immobili oggetto della procedura esecutiva, le formalità a favore e contro di seguito riportate.

#### OGGETTO:

- 1) Immobile censito al N.C.E.U. al foglio 103 particella 1265 subalterno 9, categoria A/2, classe 5, consistenza 2,5 vani, piano secondo, rendita Euro 464,81.
- 2) Immobile censito al N.C.E.U. al foglio 103 particella 1265 subalterno 10, categoria A/2, classe 5, consistenza 2,5 vani, piano terzo, rendita Euro 464,81.

- 3) Immobile censito al N.C.E.U. al foglio 103 particella 1265 subalterno 11, categoria A/2, classe 5, consistenza 2,5 vani, piano terzo, rendita Euro 464,81.
- 4) Immobile censito al N.C.E.U. al foglio 103 particella 1265 subalterno 15, categoria A/2, classe 5, consistenza 3,5 vani, piano terzo, rendita Euro 650,74.
- 5) Immobile censito al N.C.E.U. al foglio 103 particella 1265 subalterno 16, categoria A/2, classe 5, consistenza 3,5 vani, piano quarto, rendita Euro 650,74.
- 6) Immobile censito al N.C.E.U. al foglio 103 particella 1265 subalterno 154, categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, piano quarto/quinto, rendita Euro 836,66.
- 7) Immobile censito al N.C.E.U. al foglio 103 particella 1265 subalterno 77, categoria C/6, classe 7, consistenza mq. 16,00, rendita Euro 76,85.
- 8) Immobile censito al N.C.E.U. al foglio 103 particella 1265 subalterno 79, categoria C/6, classe 7, consistenza mq. 16,00, rendita Euro 76,85.
- 9) Immobile censito al N.C.E.U. al foglio 103 particella 1265 subalterno 80, categoria C/6, classe 7, consistenza mq. 14,00, rendita Euro 67,24.
- 10) Immobile censito al N.C.E.U. al foglio 103 particella 1265 subalterno 81, categoria C/6, classe 7, consistenza mq. 14,00, rendita Euro 67,24.
- 11) Immobile censito al N.C.E.U. al foglio 103 particella 1265 subalterno 95, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 13,00, rendita Euro 38,27.
- 12) Immobile censito al N.C.E.U. al foglio 103 particella 1265 subalterno 96, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 13,00, rendita Euro 38,27.
- 13) Immobile censito al N.C.E.U. al foglio 103 particella 1265 subalterno 117, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 13,00, rendita Euro 38,27.

I sopra citati beni risultano intestati a:

- [REDACTED]

per la quota di 1/1.

#### ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

- Non risultano presenti iscrizioni.

#### ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili** di cui alla nota di trascrizione del 21.04.2023 al reg. part. 5015 e al reg. gen. 6612 dell'atto giudiziario notificato dal Pubblico Ufficiale UNEP DI GROSSETO in data 07.04.2023 rep. n. 617, gravante sui diritti della piena proprietà per la quota di 1/1 degli immobili censiti al NCEU del Comune di Castiglione al foglio 103 particella 1265 subalterni 9, 10, 11, 15,

16, 77, 79, 80, 81, 95, 96, 117 e 154, a favore di

#### ELENCO DELLE TRASCRIZIONI NON PREGIUDIZIEVOLI

- **Atto tra vivi – Divisione** di cui alla nota di trascrizione del 06.08.2002 al reg. part. 8724 e al reg. gen. 11943 dell'atto giudiziario notificato dal Pubblico Ufficiale BUCCIARELLI DUCCI PAOLO in data 18.07.2002 rep. n. 48636.

- **Atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a titolo gratuito** di cui alla nota di trascrizione del 29.10.2003 al reg. part. 11272 e al reg. gen. 16878 dell'atto giudiziario notificato dal Pubblico Ufficiale BUCCIARELLI DUCCI PAOLO in data 31.01.2003 rep. n. 49251.

- **Atto tra vivi – Convenzione Edilizia** di cui alla nota di trascrizione del 29.08.2014 al reg. part. 6928 e al reg. gen. 8986 dell'atto giudiziario notificato dal Pubblico Ufficiale ELICIO FEDERICO in data 28.07.2014 rep. n. 7/1.

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato 07 – Convenzione Edilizia*

- **Atto tra vivi – Fusione di società** di cui alla nota di trascrizione del 03.08.2015 al reg. part. 6825 e al reg. gen. 8991 dell'atto giudiziario notificato dal Pubblico Ufficiale BIGNAMI CESARE in data 22.07.2015 rep. n. 116795/37884.

Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 12065 del 12.12.2018.

- **Atto tra vivi – Fusione di società per incorporazione** di cui alla nota di trascrizione del 12.12.2018 al reg. part. 12065 e al reg. gen. 16954 dell'atto giudiziario notificato dal Pubblico Ufficiale BUCCIARELLI DUCCI ELENA in data 23.11.2018 rep. n. 1617/971.

#### 5. QUESITO N.5

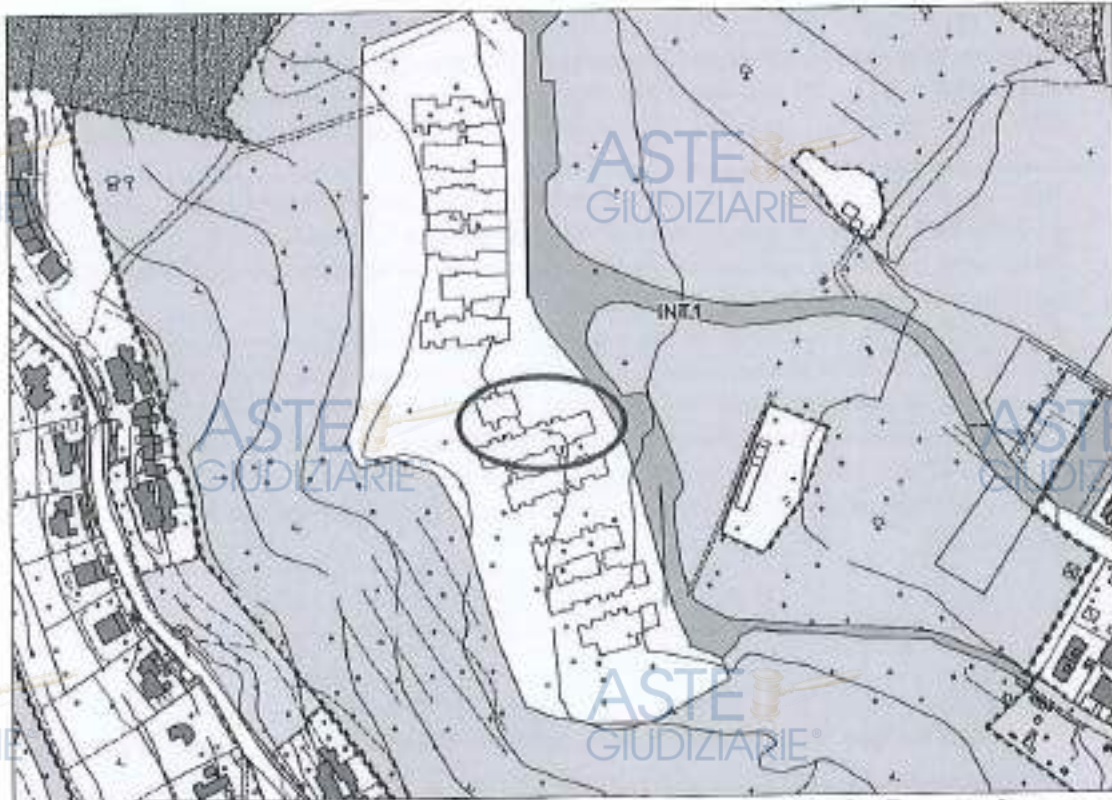
5) *acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale; indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in*

violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

### 5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

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

- Che il complesso immobiliare oggetto della presente memoria è disciplinato dal Regolamento Urbanistico, definito secondo quanto stabilito all'art.55 della L.R.T. 1/2005, redatto in attuazione delle indicazioni e previsioni contenute nel Piano Strutturale, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 123 del 08.09.2023, ricade secondo le Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico aggiornate con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 15.11.2022 nella U.T.O.E. "Castiglione" dove sono previsti interventi della programmazione negoziata e gli interventi sono conformi all'Allegato A e alle NTA del RUC., in particolare gli immobili rientrano nell'intervento n.1 "SANTA MARIA" di cui si riporta estratto della norma e della mappa:



Estratto del R.U. del Comune di Castiglione della Pescaia – Quadro Progettuale

**INTERVENTO N. 1 - SANTA MARIA**

area di circa 22.5 Ha, nella quale è stato realizzato il comparto edificatorio "CR020" (approvato con delibera C.C. n. 121 del 23/12/1994 e con successiva delibera di C.C. n. 82 dell'11 dicembre 1995), sul quale erano stati realizzati interventi urbanistici in difformità.

Il R.U. recepisce il contenuto della Variante al PRG per il recupero e la riqualificazione dell'area e tiene conto della procedura concertativa di cui all'atto di indirizzo della Giunta Comunale Delib. N. 226 del 31/08/2009, quindi stabilisce che l'assetto del Comparto sarà definito da un Piano Attuativo che dovrà prevedere:

a) un ambito residenziale esistente (circa 2,7 Ha) nel quale, in fase a regime, saranno ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente fino alla manutenzione qualitativa senza frazionamento delle unità immobiliari (Art. 8) e per il quale il Piano Attuativo detterà criteri di recupero degli edifici e completamento delle sistemazioni esterne;

b) una zona privata destinata a parco agroforestale (circa 13,00 Ha) per la quale il Piano attuativo detterà una disciplina particolareggiata nel rispetto di quanto disposto dal R.U. per la sottozona II di cui al precedente Art. 16;

c) una zona a verde pubblico, da cedere gratuitamente al Comune, di circa mq. 20.500, di cui 10.500 circa attrezzati per il gioco dei bambini e con percorsi per il benessere fisico;

d) un'area destinata a parcheggio pubblico di circa mq 4.130 che il soggetto attuatore dovrà realizzare e quindi cedere gratuitamente al Comune;

e) la realizzazione e la cessione gratuita al Comune della viabilità (circa mq. 9.240) e dei parcheggi pubblici (circa mq. 1.330);

f) la redazione del progetto per la messa in sicurezza idraulica del fosso Val Colombaia e la realizzazione delle relative opere;

g) la realizzazione di un'area a verde intensivo nelle zone antistanti gli edifici dell'ambito residenziale esistente;

- nella convenzione con il Comune il soggetto attuatore dovrà dichiarare l'impegno a ritirare i ricorsi presentati presso il Tribunale competente contro il Comune di Castiglione della Pescaia.

Per le aree escluse dal precedente perimetro del Comparto, in recepimento della Variante al PRG per la riqualificazione dell'area, si applica la disciplina del R.U. con le seguenti limitazioni:

Negli edifici A3 e B2 interclusi nel Comparto non sono comunque ammessi: la ristrutturazione edilizia R1 ed R3, la trasformazione urbanistica, l'incremento del numero di alloggi, l'ampliamento di SUL, porticati e tettoie.

Nei resedi classificati H2 degli edifici interclusi nel Comparto, non sono ammessi: opere pertinenziali, cambio di destinazione a fini residenziali di ammessi esistenti, strutture precarie.

Nelle aree comprese nell'ambito urbano recente caratterizzato dal Residence Sirenetta non sono consentiti incrementi di S.U.L. e volume.

Sugli edifici esistenti, ubicati all'interno del perimetro dell'originario comparto e ricompresi in zone classificate H2 ed I1 dallo strumento urbanistico a seguito della approvazione della variante per il recupero e la riqualificazione del comparto Santa Maria, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria recupero e risanamento conservativo come definiti dall'art. 135 comma 2 lett. b) e c) della L.r.t. 65/2014 e s.m.i Tali interventi non potranno comunque comportare mutamento della destinazione d'uso degli immobili né aumento delle unità immobiliari.

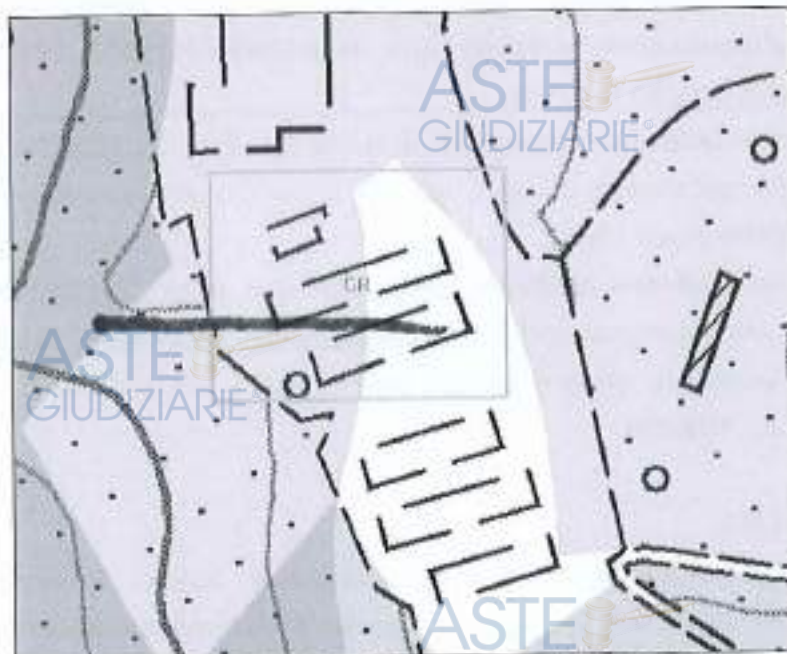
Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima **insiste** Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art.136 D.Lgs. n. 42/2004 – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico.





Estratto del PIT Regione Toscana – Vincolo Paesaggistico

- Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima insiste in parte Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n.3267/1923.



Estratto del PIT Regione Toscana – Vincolo Idrogeologico

**5.2 REGOLARITA' EDILIZIA-AGIBILITA'/ABITABILITA'**  
**REGOLARITA' EDILIZIA**

A seguito degli accertamenti effettuati dallo scrivente presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Castiglione della Pescaia (GR) è stata riscontrata l'esistenza delle pratiche edilizie, di seguito elencate, che determinano lo stato legittimo delle unità immobiliari e del fabbricato in cui le stesse sono inserite (*per maggiori informazioni si veda Allegato n.2*):

- 1) **Pratica Edilizia n. 6267 - Concessione Edilizia del 09.07.1999** per la "Costruzione di un edificio sul lotto n. 3 del Comparto S. Maria".

**Nota.** Nella relazione tecnica presentata con la successiva P.E. 2019/611 si dichiara che la sopra indicata concessione fu poi annullata con ordinanze n. 26 e n. 28 del 25.01.2005 e n. 42 del 07.02.2005 per violazione degli art. 3 e 5 della NTA del Piano di Lottizzazione.

- 2) **Permesso di Costruire P.E. 12/101/1/12 del 28/10/2015** per gli interventi di mitigazione del rischio idraulico.
- 3) **Permesso di Costruire P.E. 12/101/2/16 del 14/12/2016** per gli interventi di mitigazione paesaggistica e ambientale.
- 4) **Permesso di Costruire P.E. 16/101/2/17 del 01/03/2018** per il completamento in variante delle OOUP interne al comparto.
- 5) Sottoscrizione di scrittura privata rep. 440 del 01/03/2018, in attuazione della DGC 66/2018 e determinazione 232/2018, per la realizzazione delle opere di mitigazione idraulica a valle del comparto da parte del Consorzio Santa Maria a scapito di parte delle somme dovute ai sensi degli artt. 4 e 6 della Convenzione rep. 7 del 28.07.2014.
- 6) **Autorizzazione Paesaggistica n. 35 del 28/06/2018 P.E. 2017/410** per la mitigazione del colore dei fabbricati.
- 7) **Autorizzazione Paesaggistica n. 86 in data 24.12.2019 P.E. 2019/611** per la "Ristrutturazione e completamento del lotto 3 all'interno del comparto del comparto CR020 Santa Maria".
- 8) **Segnalazione Certificata Inizio Attività n. 6615 del 17/03/2020 P.E. 2020/220** per il completamento edifici di [REDACTED] all'interno del lotto 3.
- 9) **Variante in corso d'opera - deposito dello stato finale n. 28425 del 18/11/2021 P.E. 2020/220.**

**ABITABILITÀ**

Si attesta che relativamente alle unità immobiliari oggetto di stima e al fabbricato in cui queste insistono è stato rinvenuto il Deposito di Attestazione Asseverata di Agibilità prot. 24065/2022 del 01/09/2022.

**5.3 CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE**

**Oggetto: Appartamento** foglio 103 particella 1265 subalterno 9, categoria A/2

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente (SCIA - P.E. 2020/220), per quanto rilevato e di seguito indicato:

- Nell'elaborato in atti non è rappresentata la spigolatura del setto ubicato nella parete perimetrale a confine con il portico di pertinenza, inoltre l'altezza rilevata in fase di sopralluogo è risultata pari a ml. 2,68, tuttavia detta lieve difformità rientra nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 34-bis comma 1 D.P.R. n.380 del 06.06.2001, introdotto dall'art. 10 comma 1, lettera p) del D.L. n.76/2020 ed aggiornato dalla Legge 105/2024.

*Per maggiori informazioni si veda Allegato n. 2 e Allegato 3*

**Oggetto: Appartamento** foglio 103 particella 1265 subalterno 10, categoria A/2

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente (SCIA - P.E. 2020/220 - Deposito dello stato finale n. 28425 del 18/11/2021), per quanto rilevato e di seguito indicato:

- Nell'elaborato in atti non è rappresentata la spigolatura del setto ubicato nella parete perimetrale a confine con il terrazzo di pertinenza; allo stesso modo non sono riportate le spigolature dei pilastri posti negli angoli della camera da letto, tuttavia detta lieve difformità rientra nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 34-bis comma 1 D.P.R. n.380 del 06.06.2001, introdotto dall'art. 10 comma 1, lettera p) del D.L. n.76/2020 ed aggiornato dalla Legge 105/2024.

*Per maggiori informazioni si veda Allegato n. 2 e Allegato 3*

**Oggetto: Appartamento** foglio 103 particella 1265 subalterno 11, categoria A/2

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente (SCIA - P.E. 2020/220 - Deposito dello stato finale n. 28425 del 18/11/2021), per quanto rilevato e di seguito indicato:

- Nell'elaborato in atti non è rappresentata la spigolatura del setto ubicato nella parete perimetrale a confine con il terrazzo di pertinenza; allo stesso modo non sono riportate le spigolature dei pilastri posti negli angoli della camera da letto, tuttavia detta lieve difformità rientra nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 34-bis comma 1 D.P.R. n.380 del 06.06.2001, introdotto dall'art. 10 comma 1, lettera p) del D.L. n.76/2020 ed

ASTE GIUDIZIARIE® aggiornato dalla Legge 105/2024.

Per maggiori informazioni si veda Allegato n. 2 e Allegato 3

ASTE GIUDIZIARIE®

**Oggetto: Appartamento** foglio 103 particella 1265 subalterno 15, categoria A/2

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente (SCIA - P.E. 2020/220).

Per maggiori informazioni si veda Allegato n. 2 e Allegato 3

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

**Oggetto: Appartamento** foglio 103 particella 1265 subalterno 16, categoria A/2

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente (SCIA - P.E. 2020/220 - Deposito dello stato finale n. 28425 del 18/11/2021).

Per maggiori informazioni si veda Allegato n. 2 e Allegato 3

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

**Oggetto: Appartamento** foglio 103 particella 1265 subalterno 154 (interno 13), ctg A/2

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente (SCIA - P.E. 2020/220 - Deposito dello stato finale n. 28425 del 18/11/2021), per quanto rilevato e di seguito indicato:

- Nell'elaborato in atti non sono rappresentate le spigolature dei pilastri posti negli angoli delle due camere da letto e nella parete perimetrale lato nord del soggiorno, tuttavia detta lieve difformità rientra nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 34-bis comma 1 D.P.R. n.380 del 06.06.2001, introdotto dall'art. 10 comma 1, lettera p) del D.L. n.76/2020 ed aggiornato dalla Legge 105/2024.

Per maggiori informazioni si veda Allegato n. 2 e Allegato 3

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

**Oggetto: Posto auto coperto** foglio 103 particella 1265 subalterno 77, ctg C/6

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **NON CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente (Concessione n. 6267

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

del 1999 e Autorizzazione Paesaggistica n. 86 in data 24.12.2019 P.E. 2019/611), per quanto rilevato e di seguito indicato:

- Nello stato dei luoghi sono presenti due pilastri ubicati al confine con il posto auto adiacente mentre negli elaborati legittimi in atti è raffigurato un unico setto portante.
- Nello stato dei luoghi è presente una apertura finestrata nella parete perimetrale che separa il posto auto in oggetto dallo scannafosso esistente. Nella concessione iniziale (6267/1999) non risulta presente detta apertura finestrata che invece è rappresentata nella parete ortogonale allo scannafosso. Invece nell'elaborato depositato nella P.E. 2019/611 per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica n. 86, risulta corretta la raffigurazione di detta apertura.

*Per maggiori informazioni si veda Allegato n. 2 e Allegato 3*

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

**Nota:** Nell'attribuzione del valore di mercato dell'unità immobiliare si terrà conto delle suddette spese.

**Nota:** Per quanto riguarda la corretta rappresentazione grafica dell'apertura finestrata, come sopra descritto, insistendo il fabbricato in area sottoposta a vincolo paesaggistico, si fa presente che questa è riportata negli elaborati grafici desunti in atti nell'ambito dell'Autorizzazione Paesaggistica n. 86 in data 24.12.2019 (P.E. 2019/611). Nel caso fosse necessario acquisire nuovo parere favorevole, sarà altresì necessario ottenere l'Autorizzazione Paesaggistica Semplificata ai sensi del punto B.17 dell'Allegato B del DPR 31/2017, che comporta il pagamento della sanzione irrogata dall'Ente preposto.

---

**Oggetto: Posto auto coperto foglio 103 particella 1265 subalterno 79, ctg C/6**

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente (Concessione n. 6267 del 1999 e Autorizzazione Paesaggistica n. 86 in data 24.12.2019 P.E. 2019/611).

*Per maggiori informazioni si veda Allegato n. 2 e Allegato 3*

**Oggetto: Posto auto coperto foglio 103 particella 1265 subalterno 80, ctg C/6**

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente (Concessione n. 6267 del 1999 e Autorizzazione Paesaggistica n. 86 in data 24.12.2019 P.E. 2019/611).

*Per maggiori informazioni si veda Allegato n. 2 e Allegato 3*

**Oggetto: Posto auto coperto foglio 103 particella 1265 subalterno 81, ctg C/6**

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **NON CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente (Concessione n. 6267 del 1999 e Autorizzazione Paesaggistica n. 86 in data 24.12.2019 P.E. 2019/611), per quanto rilevato e di seguito indicato:

- Nello stato dei luoghi sono presenti due pilastri ubicati al confine con il posto auto adiacente mentre nell'elaborato in atti è presente un unico setto portante; inoltre non è riportata la spigolatura del pilastro posto in prossimità del muro di confine

*Per maggiori informazioni si veda Allegato n. 2 e Allegato 3*

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

**Nota:** Nell'attribuzione del valore di mercato dell'unità immobiliare si terrà conto delle suddette spese.

**Oggetto: Posto auto scoperto foglio 103 particella 1265 subalterno 95, ctg C/6**

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente (Concessione n. 6267/1999 e s.v.).

*Per maggiori informazioni si veda Allegato n. 2 e Allegato 3*

**Oggetto: Posto auto scoperto** foglio 103 particella 1265 subalterno 96, ctg C/6

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente (Concessione n. 6267/1999 e s.v.).

*Per maggiori informazioni si veda Allegato n. 2 e Allegato 3*

**Oggetto: Posto auto scoperto** foglio 103 particella 1265 subalterno 117, ctg C/6

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente (SCIA - P.E. 2020/220).

*Per maggiori informazioni si veda Allegato n. 2 e Allegato 3.*

#### 6. **QUESITO N.6**

*6) predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;*

La parte esecutata ha fornito allo scrivente i Certificati di Prestazione Energetica (**APE**) relativi agli immobili distinti con i subalterni **9, 15 e 16** della particella 1265 del foglio 103 (ctg. A/2). Nello specifico:

- l'Ape relativo al subalterno 9 è stato redatto dal tecnico [REDACTED] e trasmesso alla Sistema Informatico della Regione Toscana in data 07.09.2022 con numero identificativo 0000522312;

- l'Ape relativo al subalterno 15 è stato redatto dal tecnico [REDACTED] e trasmesso alla Sistema Informatico della Regione Toscana in data 12.09.2022 con numero identificativo 0000523772;

- l'Ape relativo al subalterno 16 è stato redatto dal tecnico [REDACTED] e trasmesso alla Sistema Informatico della Regione Toscana in data 03.05.2024 con numero identificativo 0000748590;

Per quanto riguarda i subalterni **10, 11 e 154** della particella **1265** del foglio **103** di categoria catastale A/2, non essendo detti immobili dotati del Certificato di Prestazione Energetica, lo scrivente ha provveduto a predisporli e successivamente a depositarli presso il Sistema Informatico della Regione Toscana (SIERT).

Nello specifico:

- L'Ape relativo al subalterno 10 è stato trasmesso al SIERT in data 25.09.2024 con numero identificativo 0000797028;

- L'Ape relativo al subalterno 11 è stato trasmesso al SIERT in data 25.09.2024 con numero identificativo 0000798065;

- L'Ape relativo al subalterno 154 è stato trasmesso al SIERT in data 25.09.2024 con numero identificativo 0000799479;

I Certificati APE dei n.6 immobili a destinazione residenziale vengono allegati alla presente memoria comprensivi delle ricevute di attestazione di avvenuto deposito al SIERT.

*Per maggiori informazioni si veda Allegato n. 08 – A.P.E.*

Per quanto riguarda gli immobili destinati a posti auto distinti con i subalterni 77, 79, 80, 81, 95, 96 e 117 (ctg. C/6) della particella 1265 del foglio 103, non sussiste l'obbligo di dotare detti immobili dell'attestato di prestazione energetica in quanto trattasi di locali privi di impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria, non essendo richiesti in relazione alla loro attuale destinazione d'uso.

#### 7. **QUESITO N.7**

*7) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;*

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

##### **Caratteristiche generali**

Il complesso immobiliare in oggetto è costituito da n. 13 unità immobiliari costituite da **N. 6 UNITÀ ABITATIVE** e da **N. 7 POSTI AUTO** ed inserite in un fabbricato a destinazione residenziale ubicato in loc. Santa Maria nel Comune di Castiglione della Pescaia (GR) in via dei Ginepri n. 22.

Il fabbricato è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 6267 del 1999, identificato come "Lotto 3" all'interno del Comparto CR020 Santa Maria; successivamente il cantiere è rimasto in stato di fermo dal 2002 ed i lavori di completamento sono ripresi nel 2020 (SCIA 220/2020) e terminati nel 2021 con Attestazione di Agibilità del 2022.



Il comparto è inserito su un'area precollinare a nord ovest del centro urbano di Castiglione della Pescaia, ad una distanza dal mare di circa ml. 1.400,00; nelle vicinanze sono presenti supermercati, attività commerciali di vario genere e stazioni di rifornimento di carburante.

La posizione sopraelevata consente di beneficiare della vista sulla Riserva Naturale di Diaccia Botrona, vasta area umida lacustre che nel corso dei secoli è stata oggetto di opere di bonifica attraverso lavori di canalizzazione delle acque.

Il fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di stima, si sviluppa su sette piani fuori terra (piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto, piano quinto, piano sesto, piano settimo); la struttura del lotto è realizzata in gradoni di elementi lineari disposti lungo il profilo altimetrico.

L'edificio, è realizzato con struttura in telaio in c.a., tamponature verticali esterne in mattoni forati, mentre le strutture degli orizzontamenti (solai) sono in latero-cemento; la struttura del tetto del piano attico è piana; le tramezzature interne sono realizzate con mattoni forati.

Le pareti in facciata sono tinteggiate di color sabbia-ocra, infissi in PVC con telaio color bianco ed oscuranti esterni in alluminio di colore grigio. La copertura è in parte in lastrico solare ed in parte a falde con sovrastante copertura in tegole di laterizio.

Di seguito vengono descritte le n. 13 unità immobiliari oggetto della procedura.

Si precisa che ai fini della determinazione dei coefficienti riduttivi si è fatto riferimento a:

- Norma UNI 10750 del 1998 "Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del servizio" par. 4.4 Criteri per la valutazione patrimoniale"
- Manuale della Banca Dati Quotazioni OMI aggiornata al 19.01.2017 – Allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare.

**APPARTAMENTO Comune di Castiglione della Pescaia foglio 103 p.lla 1265 sub. 9 ctg. A/2**

L'APPARTAMENTO in oggetto è posto al piano secondo accessibile da corridoio e camminamenti comuni al fabbricato. L'unità in oggetto, di recente completamente ed agibile dal 2022 si compone di soggiorno corredato di angolo cottura e con accesso a pertinenza esterna esclusiva in parte dotata di portico, bagno non finestrato, camera singola con accesso a seconda corte esterna pertinenziale. La superficie utile rilevata dell'immobile è pari a circa mq. 45,20 con altezza utile rilevata pari a ml. 2,68.

**Pertinenze**

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

fabbricato tra le quali il bene comune ai subalterni 8 e 9, distinto con il subalterno 130 (corridoio) della particella 2185.

#### **Finiture**

Le finiture interne dei locali sono di tipo commerciale; intonaci di muri di tipo civile tinteggiati di colore bianco, pavimenti e battiscopa in ceramica; la corte è pavimentata con mattonelle di cotto; il rivestimento della cucina è realizzato in piastrelle con altezza di circa 70 cm dal piano cottura a induzione, il rivestimento del bagno è realizzato con mattonelle in ceramica colore chiaro; i sanitari sono di tipo standard color bianco, nel bagno è presente un box doccia; gli infissi sono realizzati con telaio in PVC e specchiature in doppio vetro, dotate esternamente di scuri a griglia in alluminio di colore grigio, la porta di ingresso è di tipo blindato con rivestimento color scuro.

#### **Stato di manutenzione**

Dai sopralluoghi effettuati è emerso che l'unità immobiliare *de quo* è in normale stato di manutenzione e conservazione.

#### **Impianti**

L'unità abitativa è dotata di impianto idrico ed elettrico, le linee elettriche sono realizzate con posa sottotraccia; l'appartamento è dotato di impianto termico di recente generazione per il raffrescamento estivo e il riscaldamento invernale costituito da pompa di calore installata in esterno con due unità condizionatori interne tipo *ARISTON* installate nei due locali abitativi. Il bagno è dotato di boiler per la produzione di acqua calda sanitaria. Non è presente l'ascensore.

#### **Dati e confini catastali**

Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Castiglione della Pescaia (GR) al foglio 103 particella 1265 subalterno 9, categoria A/2, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 464,81, piano secondo, Via dei Ginepri 22.

Confini: b.c.n.c. sub. 130; sub. 8; sub. 14; s.s.a.;

#### **Quote millesimali**

Dalle tabelle condominiali risulta che l'immobile in oggetto ha quota millesimale pari a 17,24/1000 (*cf. All. 09*).

#### **Indici metrici**

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
Sup. utile calpestabile appartamento piano 2 ( <i>al netto delle murature</i> )	mq 45,20
Sup. lorda portico	mq 9,82
Sup. complessiva corte (lato portico mq. 11,77, lato camera 16,93)	mq 28,70

- altezza interna del solaio rilevata	
da pavimento a soffitto locali appartamento (da pianta catastale)	mi 2,68

**SUPERFICIE COMMERCIALE**

Parametro		coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda appartamento	Mq 51,20	100%	Mq 51,20
Sup. lorda portico	Mq 9,82	35%	Mq 3,44
Sup. lorda complessiva corte	Mq 28,70	10%	Mq 2,87
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			Mq. 57,51

- 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. 57,51
---	-----------

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3*

**APPARTAMENTO Comune Castiglione della Pescaia foglio 103 p.lla 1265 sub. 10 ctg. A/2**

L'APPARTAMENTO in oggetto è posto al piano terzo ed è accessibile da scala comune con ingresso sulla sinistra del pianerottolo di sbarco. L'unità in oggetto, di recente completamento ed agibile dal 2022 si compone di soggiorno corredato di angolo cottura (solo predisposizione) e con accesso a terrazza, bagno non finestrato e camera singola.

La superficie utile rilevata dell'immobile è pari a circa mq. 42,68 con altezza utile rilevata pari a ml. 2,71.

**Pertinenze**

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato tra le quali il bene comune ai subalterni 10, 11, 12 e 154, distinto con il subalterno 129 (vano scale) della particella 2185.

**Finiture**

Le finiture interne dei locali sono di tipo commerciale; intonaci di muri di tipo civile tinteggiati di colore bianco, pavimenti e battiscopa in ceramica; la terrazza è pavimentata con mattonelle di cotto, il rivestimento del bagno è realizzato con mattonelle in ceramica colore

chiaro; i sanitari sono di tipo standard color bianco, nel bagno è presente la doccia (solo piatto); gli infissi sono realizzati con telaio in PVC e specchiature in doppio vetro, dotate esternamente di scuri a griglia in alluminio di colore grigio, la porta di ingresso è di tipo blindato con rivestimento color scuro.

#### Stato di manutenzione

Dai sopralluoghi effettuati è emerso che l'unità immobiliare *de quo* è in normale stato di manutenzione e conservazione.

#### Impianti

L'unità abitativa è dotata di impianto idrico ed elettrico, le linee elettriche sono realizzate con posa sottotraccia; l'appartamento è dotato di impianto termico di recente generazione per il raffrescamento estivo e il riscaldamento invernale costituito da pompa di calore installata in esterno con due unità condizionatori interne tipo *ARISTON* installate nei due locali abitativi. Il bagno è dotato di boiler per la produzione di acqua calda sanitaria. Non è presente il contatore dell'acqua, non è presente la cucina (solo la predisposizione degli allacci). Non è presente l'ascensore.

#### Dati e confini catastali

Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Castiglione della Pescaia (GR) al foglio 103 particella 1265 subalterno 10, categoria A/2, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 464,81, piano terzo, Via dei Ginepri 22.

Confini: b.c.n.c. sub. 129; sub. 7; sub. 11; s.s.a.;

#### Quote millesimali

Dalle tabelle condominiali risulta che l'immobile in oggetto ha quota millesimale pari a 14,80/1000 (cfr. All. 09).

#### Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- Sup. utile calpestabile appartamento piano 3 (al netto delle murature)	mq 42,68
- Sup. lorda terrazza	mq 8,22

- altezza interna del solaio rilevata	
da pavimento a soffitto locali appartamento (da pianta catastale)	ml 2,71

#### SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro	coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda appartamento P2	Mq 48,97	100% Mq 48,97

Sup. lorda terrazza	Mq 8,22	30%	Mq 2,47
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			Mq. 51,44

- 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. 51,44
---	-----------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

**APPARTAMENTO Comune Castiglione della Pescaia foglio 103 p.lla 1265 sub. 11 ctg. A/2**

L'APPARTAMENTO in oggetto è posto al piano terzo ed è accessibile da scala comune con ingresso sulla destra del pianerottolo di sbarco. L'unità in oggetto, di recente completamento ed agibile dal 2022 si compone di soggiorno corredato di angolo cottura (solo predisposizione) e con accesso a terrazza, bagno non finestrato e camera singola.

La superficie utile rilevata dell'immobile è pari a circa mq. 42,68 con altezza utile rilevata pari a ml. 2,71.

**Pertinenze**

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato tra le quali il bene comune ai subalterni 10, 11, 12 e 154, distinto con il subalterno 129 (vano scale) della particella 2185.

**Finiture**

Le finiture interne dei locali sono di tipo commerciale; intonaci di muri di tipo civile tinteggiati di colore bianco, pavimenti e battiscopa in ceramica; la terrazza è pavimentata con mattonelle di cotto, il rivestimento del bagno è realizzato con mattonelle in ceramica colore chiaro; i sanitari sono di tipo standard color bianco, nel bagno è presente la doccia (solo piatto); gli infissi sono realizzati con telaio in PVC e specchiature in doppio vetro, dotate esternamente di scuri a griglia in alluminio di colore grigio, la porta di ingresso è di tipo blindato con rivestimento color scuro.

**Stato di manutenzione**

Dai sopralluoghi effettuati è emerso che l'unità immobiliare *de quo* è in normale stato di manutenzione e conservazione.

**Impianti**

L'unità abitativa è dotata di impianto idrico ed elettrico, le linee elettriche sono realizzate con posa sottotraccia; l'appartamento è dotato di impianto termico di recente generazione per il raffrescamento estivo e il riscaldamento invernale costituito da pompa di calore installata in esterno con due unità condizionatori interne tipo *ARISTON* installate nei due locali abitativi. Il bagno è dotato di boiler per la produzione di acqua calda sanitaria. Non è presente il contatore dell'acqua, non è presente la cucina (solo la predisposizione degli allacci). Non è presente l'ascensore.

#### Dati e confini catastali

Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Castiglione della Pescaia (GR) al foglio **103** particella **1265** subalterno **11**, categoria **A/2**, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 464,81, piano terzo, Via dei Ginepri 22.

Confini: b.c.n.c. sub. 129; sub. 10; sub. 15; s.s.a.;

#### Quote millesimali

Dalle tabelle condominiali risulta che l'immobile in oggetto ha quota millesimale pari a 14,80/1000 (*cfr. All. 09*).

#### Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- Sup. utile calpestabile appartamento piano 3 ( <i>al netto delle murature</i> )	mq 42,68
- Sup. lorda terrazza	mq 7,68

- altezza interna del solaio rilevata da pavimento a soffitto locali appartamento ( <i>da pianta catastale</i> )	ml 2,71
--	---------

#### SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro		coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda appartamento P2	Mq 48,76	100%	Mq 48,76
Sup. lorda terrazza	Mq 7,68	30%	Mq 2,30
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			<b>Mq. 51,06</b>

- 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>	<b>Mq. 51,06</b>
---	------------------

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3*

**APPARTAMENTO Comune Castiglione della Pescaia foglio 103 p.lla 1265 sub. 15 ctg. A/2**

L'APPARTAMENTO in oggetto è posto al piano terzo accessibile da vano scale comune al fabbricato. L'unità in oggetto, di recente completamento ed agibile dal 2022 si compone di soggiorno corredato di angolo cottura e con accesso a terrazza esterna, bagno non finestrato, due camere da letto di cui una corredata di piccola loggia esterna e l'altra di piccola terrazza. La superficie utile rilevata dell'immobile è pari a circa mq. 47,48 con altezza utile rilevata pari a ml. 2,70.

**Pertinenze**

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

**Finiture**

Le finiture interne dei locali sono di tipo commerciale; intonaci di muri di tipo civile tinteggiati di colore bianco, pavimenti e battiscopa in ceramica; le terrazze sono pavimentate con mattonelle di cotto; il rivestimento della cucina è realizzato in piastrelle con altezza di circa 70 cm dal piano cottura a induzione, il rivestimento del bagno è realizzato con mattonelle in ceramica colore chiaro; i sanitari sono di tipo standard color bianco, nel bagno è presente un box doccia; gli infissi sono realizzati con telaio in PVC e specchiature in doppio vetro, dotate esternamente di scuri a griglia in alluminio di colore grigio, la porta di ingresso è di tipo blindato con rivestimento esterno color scuro ed interno color bianco.

**Stato di manutenzione**

Dai sopralluoghi effettuati è emerso che l'unità immobiliare *de quo* è in normale stato di manutenzione e conservazione.

**Impianti**

L'unità abitativa è dotata di impianto idrico ed elettrico, le linee elettriche sono realizzate con posa sottotraccia; l'appartamento è dotato di impianto termico di recente generazione per il raffrescamento estivo e il riscaldamento invernale costituito da pompa di calore installata in esterno con tre unità condizionatori interne tipo *ARISTON* installate nei tre locali abitativi. Il bagno è dotato di boiler per la produzione di acqua calda sanitaria. Non è presente l'ascensore.

**Dati e confini catastali**

Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Castiglione della Pescaia (GR) al foglio 103 particella 1265 subalterno 15, categoria A/2, consistenza 3,5 vani, rendita Euro 650,74, piano 3, Via dei Ginepri 22.

Confini: vano scala comune sub. 133; sub. 11; sub. 17; s.s.a.;

#### Quote millesimali

Dalle tabelle condominiali risulta che l'immobile in oggetto ha quota millesimale pari a 17,05/1000 (cfr. All. 09).

#### Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- Sup. utile calpestabile appartamento piano terzo (al netto delle murature)	mq 47,48
- Sup. lorda loggia	mq 2,54
- Sup. complessiva terrazze (lato soggiorno mq. 7,01, lato camera 2,39)	mq 9,40

+ Altezza interna del solaio rilevata da pavimento a soffitto locali appartamento (da pianta catastale)	ml 2,70
---	---------

#### SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro		coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda appartamento P2	Mq 54,12	100%	Mq 54,12
Sup. lorda loggia	Mq 2,54	35%	Mq 0,89
Sup. lorda corte	Mq 9,40	30%	Mq 2,82
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			<b>Mq. 57,83</b>

<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b> <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>	<b>Mq. 57,83</b>
--	------------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

#### APPARTAMENTO Comune Castiglione della Pescaia foglio 103 p.lla 1265 sub. 16 ctg. A/2

L'APPARTAMENTO in oggetto è posto al piano quarto accessibile da vano scale comune al fabbricato. L'unità in oggetto, di recente completamento ed agibile dal 2022 si compone di soggiorno corredato di angolo cottura e con accesso a terrazza esterna, bagno non finestrato, due camere da letto di cui con affaccio sulla predetta terrazza.



La superficie utile rilevata dell'immobile e pari a circa mq. 46,32 con altezza utile rilevata pari a ml. 2,70.

#### **Finiture**

Le finiture interne dei locali sono di tipo commerciale; intonaci di muri di tipo civile tinteggiati di colore bianco, pavimenti e battiscopa in ceramica; le terrazze sono pavimentate con mattonelle di cotto; la cucina è dotata di piano cottura a induzione, il rivestimento del bagno è realizzato in ceramica colore chiaro; i sanitari sono di tipo standard color bianco, nel bagno è presente un box doccia; gli infissi sono realizzati con telaio in PVC e specchiature in doppio vetro, dotate esternamente di scuri a griglia in alluminio di colore grigio, la porta di ingresso è di tipo blindato con rivestimento esterno color scuro ed interno color bianco.

#### **Stato di manutenzione**

Dai sopralluoghi effettuati è emerso che l'unità immobiliare *de quo* è in normale stato di manutenzione e conservazione.

#### **Impianti**

L'unità abitativa è dotata di impianto idrico ed elettrico, le linee elettriche sono realizzate con posa sottotraccia; l'appartamento è dotato di impianto termico di recente generazione per il raffrescamento estivo e il riscaldamento invernale costituito da pompa di calore installata in esterno con tre unità condizionatori interne tipo *ARISTON* installate nei tre locali abitativi. Il bagno è dotato di boiler per la produzione di acqua calda sanitaria. Non è presente l'ascensore.

#### **Dati e confini catastali**

Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Castiglione della Pescaia (GR) al foglio 103 particella 1265 subalterno 16, categoria A/2, consistenza 3,5 vani, rendita Euro 650,74, piano 4, Via dei Ginepri 22.

Confini: vano scala comune; sub. 12; sub. 18; s.s.a.;

#### **Quote millesimali**

Dalle tabelle condominiali risulta che l'immobile in oggetto ha quota millesimale pari a 16,84/1000 (*cf. All. 09*).

#### **Indici metrici**

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- Sup. utile calpestabile appartamento piano 4 ( <i>al netto delle murature</i> )	mq 46,32
- Sup. lorda terrazza	mq 9,93
- altezza interna del solaio rilevata	

da pavimento a soffitto locali appartamento P2 (da pianta catastale)	ml 2,70
--	---------

**SUPERFICIE COMMERCIALE**

Parametro		coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda appartamento P2	Mq 52,18	100%	Mq 52,18
Sup. lorda portico	Mq 9,93	30%	Mq 2,98
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			<b>Mq. 55,16</b>

- 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>	<b>Mq. 55,16</b>
---	------------------

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3*

**APPARTAMENTO Comune di Castiglione della Pescaia foglio 103 p.lla 1265 sub. 154 ctg.**

**A/2 – interno 13**

L'APPARTAMENTO in oggetto è posto al piano quarto accessibile da vano scale comune al fabbricato con ingresso sulla sinistra del pianerottolo di sbarco. L'unità in oggetto, di recente completamente ed agibile dal 2022, si compone di soggiorno corredato di angolo cottura (solo predisposizione) e con accesso ad ampia terrazza esterna, bagno non finestrato, due camere da letto e disimpegno; dall'ampia terrazza si accede tramite rampa di scale esterna al lastrico solare pertinenziale posto al piano quinto con vista panoramica sul litorale.

La superficie utile rilevata dell'immobile è pari a circa mq. 50,80 con altezza utile rilevata pari a ml. 2,71, la terrazza presenta una superficie lorda di circa mq. 28,70, il lastrico solare di circa mq. 33,40.

**Pertinenze**

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

**Finiture**

Le finiture interne dei locali sono di tipo commerciale; intonaci di muri di tipo civile tinteggiati di colore bianco, pavimenti e battiscopa in ceramica, le pertinenze esterne sono pavimentate con mattonelle di cotto, il rivestimento del bagno è realizzato con mattonelle in

ceramica colore chiaro; i sanitari sono di tipo standard color bianco, nel bagno è presente un piatto doccia; gli infissi sono realizzati con telaio in PVC e specchiature in doppio vetro, dotate esternamente di scuri a griglia in alluminio di colore grigio, la porta di ingresso è di tipo blindato con rivestimento esterno color scuro ed interno color bianco.

#### Stato di manutenzione

Dai sopralluoghi effettuati è emerso che l'unità immobiliare *de quo* è in normale stato di conservazione e manutenzione ad eccezione di piccole porzioni di intonaco sfogliato in prossimità della porta finestra del soggiorno che conduce alla terrazza e che necessita di essere ripristinato.

#### Impianti

L'unità abitativa è dotata di impianto idrico ed elettrico, le linee elettriche sono realizzate con posa sottotraccia; l'appartamento è dotato di impianto termico di recente generazione per il raffrescamento estivo e il riscaldamento invernale costituito da pompa di calore installata in esterno con tre unità condizionatori interne tipo *ARISTON* installate nei tre locali abitativi. Il bagno è dotato di boiler per la produzione di acqua calda sanitaria. Non è presente il contatore dell'acqua. Non è presente l'ascensore.

#### Dati e confini catastali

Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Castiglione della Pescaia (GR) al foglio 103 particella 1265 subalterno 154, categoria A/2, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 836,66, piano 4-5, Via dei Ginepri 22.

Confini: distacco su corte comune; b.c.n.c. sub. 129; sub. 12; s.s.a.;

#### Quote millesimali

Dalle tabelle condominiali risulta che l'immobile in oggetto ha quota millesimale pari a 21,00/1000 (cfr. All. 09).

#### Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- Sup. utile calpestabile appartamento piano 4 (al netto delle murature)	mq 50,80
- Sup. lorda terrazza	mq 28,70
- Sup. lorda lastrico solare piano 5	mq 33,40

- altezza interna del solaio rilevata	
da pavimento a soffitto locali appartamento (da pianta catastale)	ml 2,71

#### SUPERFICIE COMMERCIALE

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

Sup. lorda appartamento	Mq 60,06	100%	Mq 60,06
Sup. lorda terrazza	Mq 28,70	30%	Mq 8,61
Sup. lorda lastrico solare	Mq 33,40	10%	Mq 3,34
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			<b>Mq. 72,01</b>

- 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>	<b>Mq. 72,01</b>
---	------------------

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3*

**POSTO AUTO - Comune di Castiglione della Pescaia foglio 103 p.lla 1265 sub. 77 ctg. C/6**

Il POSTO AUTO COPERTO de quo è posto al piano primo del fabbricato ed è accessibile dalla corsia di manovra condominiale che si immette su via dei Ginepri. Lo stesso è posto nell'angolo al confine con lo scannafosso condominiale.

La superficie utile rilevata dell'immobile è pari a circa mq. 15,47, con larghezza netta tra parete perimetrale e pilastro pari a circa ml. 2,53 e lunghezza pari a circa ml. 5,80, l'altezza utile rilevata è pari a circa ml. 2,52.

L'unità in oggetto presenta difformità dal punto di vista urbanistico-catastrale per errata raffigurazione grafica (vedi par.3.3 e 5.3).

**Pertinenze**

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

**Dati e confini catastali**

Immobile censito al N.C.B.U. del Comune di Castiglione della Pescaia (GR) al foglio 103 particella 1265 subalterno 77, categoria C/6, consistenza 16 m<sup>2</sup>, rendita Euro 76,85, piano I, Via dei Ginepri 22.

Confini: b.c.n.c. sub. 146; sub. 78; scannafosso; s.s.a.;

**Quote millesimali**

Dalle tabelle condominiali risulta che l'immobile in oggetto ha quota millesimale pari a 1/91/1000 (cfr. All. 09).

**Indici metrici**

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- Sup. utile calpestabile posto auto coperto piano I (al netto delle murature)	mq 15,47

- altezza interna del solaio rilevata	
da pavimento a soffitto locale posto auto coperto (da pianta catastale)	ml 2,52

#### SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro		coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda posto auto coperto	Mq 15,54	35%	Mq 5,44
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>Mq. 5,44</b>

- 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>	<b>Mq. 5,44</b>
---	-----------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

#### POSTO AUTO - Comune di Castiglione della Pescaia foglio 103 p.lla 1265 sub. 79 ctg. C/6

Il POSTO AUTO COPERTO de quo è posto al piano primo del fabbricato ed è accessibile dalla corsia di manovra condominiale che si immette su via dei Ginepri. La superficie utile rilevata dell'immobile è pari a circa mq. 15,46 con larghezza netta tra il confine del posto auto adiacente e setto portante pari a circa ml. 2,58 e lunghezza pari a circa ml. 5,80, l'altezza utile rilevata è pari a circa ml. 2,52.

#### **Pertinenze**

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

#### **Dati e confini catastali**

Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Castiglione della Pescaia (GR) al foglio 103 particella 1265 subalterno 79, categoria C/6, consistenza 16 m<sup>2</sup>, rendita Euro 76,85, piano I, Via dei Ginepri 22.

Confini: b.c.n.c. sub. 146; sub. 78; sub. 80; s.s.a.;

#### **Quote millesimali**

Dalle tabelle condominiali risulta che l'immobile in oggetto ha quota millesimale pari a 1,82/1000 (cfr. All. 09).

#### Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- Sup. utile calpestabile <b>posto auto coperto</b> piano 1 (al netto delle murature)	mq 15,46

- altezza interna del solaio rilevata da pavimento a soffitto locale <b>posto auto coperto</b> (da pianta catastale)	ml 2,52
--	---------

#### SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro		coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda <b>posto auto coperto</b>	Mq 15,82	35%	Mq 5,54
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			<b>Mq. 5,54</b>

- 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>	<b>Mq. 5,54</b>
---	-----------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

#### POSTO AUTO - Comune di Castiglione della Pescaia foglio 103 p.lla 1265 sub. 80 ctg. C/6

Il POSTO AUTO COPERTO de quo è posto al piano primo del fabbricato ed è accessibile dalla corsia di manovra condominiale che si immette su via dei Ginepri. La superficie utile rilevata dell'immobile è pari a circa mq. 13,55, con larghezza netta tra il confine del posto auto adiacente e setto portante pari a circa ml. 2,24 e lunghezza pari a circa ml. 5,80, l'altezza utile rilevata è pari a circa ml. 2,52.

#### Pertinenze

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

#### Dati e confini catastali

Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Castiglione della Pescaia (GR) al foglio 103 particella 1265 subalterno 80, categoria C/6, consistenza 14 m<sup>2</sup>, rendita Euro 67,24, piano I, Via dei Ginepri 22.

Confini: b.c.n.c. sub. 146; sub. 79; sub. 81; s.s.a.;

#### Quote millesimali

Dalle tabelle condominiali risulta che l'immobile in oggetto ha quota millesimale pari a 1,58/1000 (cfr. All. 09).

#### Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- Sup. utile calpestabile <b>posto auto coperto</b> piano I ( <i>al netto delle murature</i> )	mq 13,55

- altezza interna del solaio rilevata da pavimento a soffitto locale <b>posto auto coperto</b> ( <i>da pianta catastale</i> )	ml 2,52
---	---------

#### SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro		coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda <b>posto auto coperto</b>	Mq 13,92	35%	Mq 4,87
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>Mq. 4,87</b>

#### 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. 4,87**

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3*

#### POSTO AUTO - Comune di Castiglione della Pescaia foglio 103 p.lla 1265 sub. 81 ctg. C/6

Il POSTO AUTO COPERTO de quo è posto al piano primo del fabbricato ed è accessibile dalla corsia di manovra condominiale che si immette su via dei Ginepri. La superficie utile rilevata dell'immobile è pari a circa mq. 13,53, con larghezza netta tra il posto auto adiacente e il setto portante pari a circa ml. 2,20 e lunghezza pari a circa ml. 5,80, l'altezza utile rilevata è pari a circa ml. 2,52.

L'unità in oggetto presenta difformità dal punto di vista urbanistico-catale per errata raffigurazione grafica (vedi par.3.3 e 5.3).

#### **Pertinenze**

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

#### **Dati e confini catastali**

Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Castiglione della Pescaia (GR) al foglio 103 particella 1265 subalterno 81, categoria C/6, consistenza 14 m<sup>2</sup>, rendita Euro 67,24, piano 1, Via dei Ginepri 22.

Confini: b.c.n.c. sub. 146; sub. 80; sub. 82; s.s.a.;

#### **Quote millesimali**

Dalle tabelle condominiali risulta che l'immobile in oggetto ha quota millesimale pari a 1,58/1000 (cfr. All. 09).

#### **Indici metrici**

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- Sup. utile calpestabile <b>posto auto coperto</b> piano 1 (al netto delle murature)	m <sup>2</sup> 13,53

- altezza interna del solaio rilevata	
da pavimento a soffitto locale <b>posto auto coperto</b> (da pianta catastale)	ml 2,52

#### **SUPERFICIE COMMERCIALE**

Parametro		coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda <b>posto auto coperto</b>	Mq 13,58	35%	Mq 4,75
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>Mq. 4,75</b>

- <b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b> <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>	<b>Mq. 4,75</b>
--	-----------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3



**POSTO AUTO - Comune di Castiglione della Pescaia foglio 103 p.lla 1265 sub. 95 ctg. C/6**

Il POSTO AUTO SCOPERTO de quo è posto al piano primo del fabbricato sul piazzale condominiale ed è accessibile dalla corsia di manovra che si immette su via dei Ginepri.

La superficie utile rilevata del posto auto è pari mq. 12,50 (ml. 2,50 x 5,00).

**Pertinenze**

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

**Dati e confini catastali**

Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Castiglione della Pescaia (GR) al foglio 103 particella 1265 subalterno 95, categoria C/6, consistenza 13 m<sup>2</sup>, rendita Euro 38,27, piano 1, Via dei Ginepri 22.

Confini: b.c.n.c. sub. 146; part. 1267; sub. 96; s.s.a.;

**Quote millesimali**

Dalle tabelle condominiali risulta che l'immobile in oggetto ha quota millesimale pari a 0,23/1000 (cfr. All. 09).

**Indici metrici**

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

**SUPERFICIE COMMERCIALE**

Parametro		coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda posto auto scoperto	Mq 12,50	30%	Mq 3,75
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>Mq. 3,75</b>

<b>- SUPERFICIE COMMERCIALE</b> <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>	<b>Mq. 3,75</b>
--	-----------------

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3*

**POSTO AUTO - Comune di Castiglione della Pescaia foglio 103 p.lla 1265 sub. 96 ctg. C/6**

Il POSTO AUTO SCOPERTO de quo è posto al piano primo del fabbricato sul piazzale condominiale ed è accessibile dalla corsia di manovra che si immette su via dei Ginepri.

La superficie utile rilevata del posto auto è pari mq. 12,50 (ml. 2,50 x 5,00).

#### Pertinenze

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

#### Dati e confini catastali

Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Castiglione della Pescaia (GR) al foglio 103 particella 1265 subalterno 96, categoria C/6, consistenza 13 m<sup>2</sup>, rendita Euro 38,27, piano I, Via dei Ginepri 22.

Confini: b.c.n.c. sub. 146; sub. 95; sub. 97; s.s.a.;

#### Quote millesimali

Dalle tabelle condominiali risulta che l'immobile in oggetto ha quota millesimale pari a 0,23/1000 (cfr. All. 09).

#### Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

#### SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro		coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda posto auto scoperto	Mq 12,50	30%	Mq 3,75
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			<b>Mq. 3,75</b>

- 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>	<b>Mq. 3,75</b>
---	-----------------

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3*

#### POSTO AUTO - Comune di Castiglione della Pescaia foglio 103 p.lla 1265 sub. 117 ctg. C/6

Il POSTO AUTO SCOPERTO de quo è posto al piano quarto del fabbricato sul piazzale condominiale ed è accessibile dalla corsia di manovra che si immette su via dei Ginepri.

La superficie utile rilevata del posto auto è pari mq. 13,41 (ml. 2,66 x 5,04).

#### Pertinenze

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

#### Dati e confini catastali

Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Castiglione della Pescaia (GR) al foglio 103 particella 1265 subalterno 117, categoria C/6, consistenza 13 m<sup>2</sup>, rendita Euro 38,27, piano 4, Via dei Ginepri 22.

Confini: b.c.n.c. sub. 146; sub. 116; sub. 118; s.s.a.;

#### Quote millesimali

Dalle tabelle condominiali risulta che l'immobile in oggetto ha quota millesimale pari a 0,23/1000 (cfr. All. 09).

#### Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

#### SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro		coefficiente		Superficie commerciale	
Sup. lorda	posto auto scoperto	Mq	13,41	30%	Mq 4,02
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					<b>Mq. 4,02</b>

#### - 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. 4,02**

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

#### 8. QUESITO N.8

8) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;  
dire, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

#### DIVISIONE IN LOTTI

In merito alla vendita delle unità immobiliari *de quo*, il sottoscritto C.T.U., ai fini di rispondere congruamente al quesito posto dal G.E., considerato che i beni in oggetto sono

costituiti da n. 6 unità immobiliari destinate ad unità abitative, oltre a n. 7 unità immobiliari destinate a posti auto, e che tutti i suddetti immobili risultano insistere sullo stesso fabbricato, ritiene giustificata ed opportuna *“la vendita dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare in un sette lotti di vendita”* così costituito:

- **LOTTO N.1:** Intera piena proprietà di porzione di fabbricato a destinazione residenziale costituito da APPARTAMENTO (SUB 9) posto al *piano secondo*, corredato da POSTO AUTO COPERTO (SUB 81) *al piano primo* – via dei Ginepri, 22, Comune di Castiglione della Pescaia (GR).
- **LOTTO N.2:** Intera piena proprietà di porzione di fabbricato a destinazione residenziale costituito da APPARTAMENTO (SUB 10) posto al *piano terzo*, corredato da POSTO AUTO COPERTO (SUB 79) *al piano primo* – via dei Ginepri, 22, Comune di Castiglione della Pescaia (GR).
- **LOTTO N.3:** Intera piena proprietà di porzione di fabbricato a destinazione residenziale costituito da APPARTAMENTO (SUB 11) posto al *piano terzo*, corredato da POSTO AUTO COPERTO (SUB 80) *al piano primo* – via dei Ginepri, 22, Comune di Castiglione della Pescaia (GR).
- **LOTTO N.4:** Intera piena proprietà di porzione di fabbricato a destinazione residenziale costituito da APPARTAMENTO (SUB 15) posto al *piano terzo*, corredato da POSTO AUTO SCOPERTO (SUB 95) *al piano primo* – via dei Ginepri, 22, Comune di Castiglione della Pescaia (GR).
- **LOTTO N.5:** Intera piena proprietà di porzione di fabbricato a destinazione residenziale costituito da APPARTAMENTO (SUB 16) posto al *piano quarto*, corredato da POSTO AUTO SCOPERTO (SUB 117) *al piano quarto* – via dei Ginepri, 22, Comune di Castiglione della Pescaia (GR).
- **LOTTO N.6:** Intera piena proprietà di porzione di fabbricato a destinazione residenziale costituito da APPARTAMENTO (SUB 154) posto al *piano quarto e quinto*, corredato da POSTO AUTO SCOPERTO (SUB 96) *al piano primo* – via dei Ginepri, 22, Comune di Castiglione della Pescaia (GR).
- **LOTTO N.7:** Intera piena proprietà di porzione di fabbricato a destinazione residenziale costituito da POSTO AUTO COPERTO *al piano primo* – via dei Ginepri, 22, Comune di Castiglione della Pescaia (GR).

**9. QUESITO N.9**

9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del

pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;  
ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;  
segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

#### 9.1 STATO LOCATIVO

I beni oggetto della presente procedura non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

In data 23.05.2024 lo scrivente richiedeva all'Ufficio Territoriale di Grosseto di attestare la presenza di eventuali atti di locazione e/o comodati con oggetto gli immobili della presente procedura.

In data 17.06.2024 perveniva l'attestazione da parte dell'ufficio competente della presenza dei seguenti contratti di locazione in corso di validità:

- **Contratto di locazione abitativa di natura transitoria** stipulato in data 08.02.2024 e registrato telematicamente presso l'Ufficio di Milano I in data 08.03.2024 al n. 7039 serie 3T con il quale la [REDACTED] concede in affitto al [REDACTED]

[REDACTED] le unità immobiliari distinte al NCEU del Comune di Castiglione della Pescaia come segue:

- al Foglio 103 p.lla 1265 sub. 9 ctg. A/2 (appartamento di millesimi condominiali 17,24);

- al Foglio 103 p.lla 1265 sub. 77 ctg. C/6 (autorimessa di millesimi condominiali 1,91).

Il canone di locazione è convenuto in Euro 7.800,00 (settemilaottocento/00) di cui Euro € 7.090,91 (settemilanovanta/91) oltre IVA 10% di Euro 709,09.

La durata del presente contratto è di dodici mesi, stabilita nell'articolo 1, con decorrenza dal decorrenza dal 15.02.2024 al 14.02.2025; "fatto salvo quanto previsto nell'articolo 2 cessa senza bisogno di disdetta".

Nell'articolo 2 sopra citato si attesta quanto segue: "Qualora l'immobile oggetto del presente contratto (denominato bilocale n. 9) sia venduto prima della scadenza del contratto, prevista per il 14 febbraio 2025, il locatore si impegna a concedere in locazione al conduttore, alle medesime condizioni, un altro appartamento sito nel medesimo complesso e di pari metratura, previa comunicazione inviata via raccomandata A/R almeno 30 giorni prima rispetto alla data prevista per il rogito".

Per maggiori informazioni si veda Allegato 06 – Contratti di locazione

**Contratto di locazione abitativa di natura transitoria** stipulato in data 31.01.2024 e registrato telematicamente presso l'Ufficio di Milano I in data 29.02.2024 al n. 6181 serie 3T con il quale la [REDACTED] concede in affitto alla [REDACTED]

[REDACTED] le unità immobiliari distinte al NCEU del Comune di Castiglione della Pescaia come segue:

- al Foglio 103 p.lla 1265 sub. 15 ctg. A/2 (appartamento di millesimi condominiali 17,05);
- al Foglio 103 p.lla 1265 sub. 79 ctg. C/6 (autorimessa di millesimi condominiali 1,82).

Il canone di locazione è convenuto in Euro 8.400,00 (ottomilaquattrocento/00) di cui Euro € 7.636,36 (settemilaseicentotrentasei/36) oltre IVA 10% di Euro 736,64.

La durata del presente contratto è di dodici mesi, stabilita nell'articolo 1, con decorrenza dal 01.02.2024 al 31.01.2025; "fatto salvo quanto previsto nell'articolo 2 cessa senza bisogno di disdetta".

Nell'articolo 2 sopra citato si attesta quanto segue: "[...] Qualora l'immobile oggetto del presente contratto (denominato bilocale n. 15) sia venduto prima della scadenza del contratto, prevista per il 31 gennaio 2025, il locatore si impegna a concedere in locazione al conduttore, alle medesime condizioni, un altro appartamento sito nel medesimo complesso e di pari metratura, previa comunicazione inviata via raccomandata A/R almeno 30 giorni prima rispetto alla data prevista per il rogito".

Per maggiori informazioni si veda Allegato 06 – Contratti di locazione

**N.B.:** Considerato che la nota di trascrizione del pignoramento degli immobili in oggetto è stata trascritta in data 21.04.2023 di cui all'atto rep. n. 617 del 07.04.2023, e che i sopra citati contratti di affitto sono stati registrati in date successive (29.02.2024 e 08.03.2024), lo scrivente ritiene che i suddetti contratti di locazione non siano opponibili alla presente procedura esecutiva e che gli immobili in oggetto siano da ritenersi a tutti gli effetti liberi ai fini della valutazione della stima degli stessi.

Per quanto visto sopra, trattandosi di contratti non opponibili alla presente procedura, si ritiene di non dover valutare l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.

Si attesta altresì la presenza dei seguenti contratti di locazione che risultano conclusi:

- Contratto di locazione registrato telematicamente presso l'Ufficio Territoriale di Milano I il 03/10/2022 al n. 24110 serie 3T, concluso il 10/05/2023;

Contratto di locazione registrato telematicamente presso l'Ufficio Territoriale di Milano I il 01/12/2022 al n. 31397 serie 3T, che risulta risolto in data 19/04/2023;

Per maggiori informazioni si veda Allegato 06 – Contratti di locazione

Per quanto riguarda infine le unità immobiliari distinte al NCEU del Comune di Castiglione della Pescaia, come segue:

- Immobile censito al foglio 103 particella 1265 subalterno 10, categoria A/2,
- Immobile censito al foglio 103 particella 1265 subalterno 11, categoria A/2,
- Immobile censito al foglio 103 particella 1265 subalterno 16, categoria A/2,
- Immobile censito al foglio 103 particella 1265 subalterno 154, categoria A/2,
- Immobile censito al foglio 103 particella 1265 subalterno 80, categoria C/6,
- Immobile censito al foglio 103 particella 1265 subalterno 81, categoria C/6,
- Immobile censito al foglio 103 particella 1265 subalterno 95, categoria C/6,
- Immobile censito al foglio 103 particella 1265 subalterno 96, categoria C/6,
- Immobile censito al foglio 103 particella 1265 subalterno 117, categoria C/6,

i suddetti immobili risultano a tutti gli effetti LIBERI in quanto nella disponibilità del soggetto esecutato.

#### 10. QUESITO N.10

*10) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;*

#### VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'

Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima **insiste** Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art.136 D.Lgs. n. 42/2004 – *Immobili ed aree di notevole interesse pubblico.*

Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima **insiste in parte** Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n.3267/1923.

Gli immobili pignorati risultano costituiti in un condominio pertanto lo scrivente ha provveduto a contattare l'amministratore al fine di accertare l'esistenza di eventuali oneri di natura condominiale e per ricevere la tabella millesimale di ciascun bene immobile oltre alla copia del regolamento condominiale.

In data 12.09.2024 perveniva allo scrivente PEC da parte dell'Amministrazione del Condominio di Via dei Ginepri n. 22 (Comparto CR020 – Lotto 3) nella quale si attesta che alla data del 31.08.2024 non risultano gravami condominiali a carico della società esecutata.

Dal regolamento condominiale e dalla tabella millesimale si evince che gli immobili oggetto della presente procedura hanno le seguenti quota millesimali:

- 17,24/1000 Immobile censito al foglio 103 particella 1265 subalterno 9, ctg. A/2;
- 14,80/1000 Immobile censito al foglio 103 particella 1265 subalterno 10, ctg. A/2;
- 14,80/1000 Immobile censito al foglio 103 particella 1265 subalterno 11, ctg. A/2;
- 17,05/1000 Immobile censito al foglio 103 particella 1265 subalterno 15, ctg. A/2;
- 16,84/1000 Immobile censito al foglio 103 particella 1265 subalterno 16, ctg. A/2;
- 21,00/1000 Immobile censito al foglio 103 particella 1265 subalterno 154, ctg. A/2;
- 1,91/1000 Immobile censito al foglio 103 particella 1265 subalterno 77, ctg. C/6.
- 1,82/1000 Immobile censito al foglio 103 particella 1265 subalterno 79, ctg. C/6.
- 1,58/1000 Immobile censito al foglio 103 particella 1265 subalterno 80, ctg. C/6.
- 1,58/1000 Immobile censito al foglio 103 particella 1265 subalterno 81, ctg. C/6;
- 0,23/1000 Immobile censito al foglio 103 particella 1265 subalterno 95, ctg. C/6.
- 0,23/1000 Immobile censito al foglio 103 particella 1265 subalterno 96, ctg. C/6.
- 0,23/1000 Immobile censito al foglio 103 particella 1265 subalterno 117, ctg. C/6.

*Per maggiori informazioni si veda Allegato n. 9*

Si segnalano infine i seguenti vincoli sulle parti comuni del fabbricato:

Insiste sull'unità immobiliare distinta al subalterno 9 insieme al subalterno 8 vincolo di bene comune non censibile identificato con il subalterno 130 (corridoio).

Insistono sulle unità immobiliari ai subalterni 10 e 11 e 154 (ex 13), insieme al subalterno 12 vincolo bene comune non censibile identificato con il subalterno 129 (vano scale).

Insiste su tutti i subalterni vincolo di bene comune non censibile identificato con il subalterno 146 (camminamenti, scale, pianerottoli, corsie di manovra, corselli garage).

#### **CONVENZIONE rep. 7 del 28.07.2014**

In data 28.07.2014 al rogiti del Notaio ELICIO Federico di Grosseto di cui all'atto rep. n. 7 raccolta n. 1 veniva stipulata la Convenzione fra il Comune di Castiglione della Pescaia (GR) ed i proprietari facenti parte del [REDACTED] per l'attuazione del progetto di lottizzazione in variante interessante la zona residenziale CR02 di Castiglione della Pescaia.

Il suddetto atto veniva registrato a Grosseto in data 27.08.2014 al numero 4190 serie 1T, e trascritto in data 29.08.2014 al reg. part. n. 6928 e al reg. gen. n. 8986.

Oggetto della convenzione (art. 1) il recupero, completamento e riqualificazione del Comparto CR02 Santa Maria, comprese le opere di urbanizzazione e la realizzazione degli interventi di mitigazione ambientale dell'area censita al NCEU e al NCT al foglio 103 per



una superficie complessiva di mq. 225.320,00 circa. Nel presente articolo 1 si specifica che *"tutta l'area, edifici, manufatti ed impianti sulla stessa insistenti, dovranno rimanere vincolati alle destinazioni d'uso e modalità di utilizzazione indicate nella presente convenzione e suoi allegati. Gli impegni previsti nei confronti del Comune di Castiglione della Pescaia, dalla convenzione stipulata in data 27.07.1996 n. 134072 di repertorio notaio Giorgio Ciampolini di Grosseto, come sopra citata e rettificata, qualora non espressamente richiamati e confermati nella presente convenzione si intendono ora privi di efficacia tra le parti"*.

Nell'art. 2 si specifica che la durata della convenzione ha validità 10 anni a decorrere dalla sua definitiva approvazione.

Nell'art. 3 si attesta che i lottizzanti si obbligano ad adempiere agli impegni di cui ai punti 4 e 10 della convenzione 27.07.1996 n. 134072 di repertorio notaio Giorgio Ciampolini di Grosseto, sopra citata.

Nell'art. 7 si attesta che i lottizzanti si impegnano ad inserire negli atti di trasferimento, a qualunque titolo, delle aree, porzioni di esse, e/o degli immobili sulle stesse insistenti le clausole seguenti da riportare nella nota di trascrizione, inviando poi al Comune, a mezzo lettera raccomandata a/r, copia della nota stessa: *"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione urbanistica stipulata con il comune in data [...] e trascritta [...], accettandone i relativi effetti formali e sostanziali. L'acquirente s'impegna, pertanto, ad osservare in proprio le norme della convenzione nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma nel contratto di eventuale ulteriore trasferimento, nonché ad inviare al Comune, a mezzo di lettera raccomandata, copia autentica della relativa nota di trascrizione"*.

Per maggiori informazioni si veda Allegato 7.

## 11. QUESITO N.11

*11) determinare il valore di mercato dell'immobile con esplicita e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.*

*L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).*

### 11.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Nel caso di cui si tratta, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, cioè **ottobre 2024**, si potrebbe verificare.

Il criterio di stima adottato in questo caso è quello sintetico, detto anche emirico-comparativo, tenuto conto che la valutazione degli immobili è supportata da parametri urbanistici certi, forniti dallo strumento urbanistico vigente.

Individuato un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inserirà il bene da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con lo stesso. In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano le caratteristiche della zona, l'ubicazione degli immobili, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione, la regolarità edilizia, lo stato locativo (si considerano OCCUPATE), la consistenza dei beni, lo scopo della stima ed il mercato della domanda e dell'offerta.

In applicazione del metodo comparativo sopra descritto, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per immobili aventi destinazione residenziale con consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelle oggetto della presente valutazione, possono essere ritenuti attendibili i valori indicati dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Grosseto (OMI) riferiti al primo semestre dell'anno 2024, che indica per capannoni tipici in "normale" stato di conservazione valori compresi tra:

**€ 3.200,00 e € 3.900,00** al mq. di superficie commerciale per immobili a destinazione **residenziale**

Lo scrivente ha altresì effettuato un'indagine di mercato ed ha provveduto a contattare alcune agenzie immobiliari del territorio della Provincia di Grosseto e del Comune di Castiglione della Pescaia. Nessuna delle agenzie contattate ha fornito dati ufficiali di compravendita di beni analoghi, tuttavia lo scrivente ha raccolto una serie di dati di annunci di beni immobili in vendita nella medesima zona e con consistenze simili, con tipologia da bilocali a trilocali.

Dall'indagine svolta è emerso che per immobili aventi destinazione residenziale con consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelle oggetto della presente valutazione, sono stati riscontrati prezzi di vendita così riassunti:

TRIBUNALE DI GROSSETO  
Esecuzione Immobiliare n. 59/2023

Anno	Descrizione	Sup. (mq)	Prezzo	€/mq
2024	Trilocale	63	235.000,00 €	3.730,16 €
2024	Trilocale	64	255.000,00 €	3.984,38 €
2024	Trilocale	65	260.000,00 €	4.000,00 €
2024	Trilocale	60	220.000,00 €	3.666,67 €
2024	Trilocale	62	240.000,00 €	3.870,97 €
2024	Trilocale	80	300.000,00 €	3.750,00 €
2024	Bilocale	52	200.000,00 €	3.846,15 €
2024	Bilocale	51	200.000,00 €	3.921,57 €

Dai valori riportati in tabella si ricava il valore mediano pari a:

€ 3.846,24 al mq. di superficie commerciale per immobili a destinazione **residenziale**

Tenuto ora conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10%;
- lo stato manutentivo degli immobili, come descritto al punto 7.1;
- Gli immobili oggetto di stima sono stati ultimati recentemente e dichiarati agibili nel 2022;
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;

ai fini della presente valutazione, si ritiene che per gli immobili in questione possa essere stimato il valore unitario riferito alla Superficie Commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti ed accessorie, pari a:

€ 3.800,00 al mq. di superficie commerciale per immobili a destinazione **residenziale**

**VALORE DEGLI IMMOBILI**

Premesso quanto sopra, e conoscendo la Superficie Commerciale del complesso edilizio, così come calcolata al § 7.2, si stima il più probabile valore attuale dei beni oggetto di esecuzione calcolato con metodo sintetico comparativo:

LOTTO N. 1	sup. commerciale	€/mq	stima	arrotondata
Appartamento sub. 9	57,51	3.800,00 €	218.526,60 €	218.500,00 €
Posto auto sub. 81	4,75	3.800,00 €	18.061,40 €	18.000,00 €
Stima complessiva del Lotto n. 1				<b>236.500,00 €</b>

LOTTO N. 2	sup. commerciale	€/mq	stima	arrotondata
Appartamento sub. 10	51,44	3.800,00 €	195.456,80 €	195.500,00 €
Posto auto sub. 79	5,54	3.800,00 €	21.040,60 €	21.000,00 €
Stima complessiva del Lotto n. 2				<b>216.500,00 €</b>

TRIBUNALE DI GROSSETO  
Esecuzione Immobiliare n. 59/2023

LOTTO N. 3	sup. commerciale	€/mq	stima	arrotondata
Appartamento sub. 11	51,06	3.800,00 €	194.043,20 €	194.000,00 €
Posto auto sub. 80	4,87	3.800,00 €	18.513,60 €	18.500,00 €
Stima complessiva del Lotto n. 3				<b>212.500,00 €</b>

LOTTO N. 4	sup. commerciale	€/mq	stima	arrotondata
Appartamento sub. 15	57,83	3.800,00 €	219.750,20 €	220.000,00 €
Posto auto sub. 95	3,75	3.800,00 €	14.250,00 €	14.250,00 €
Stima complessiva del Lotto n. 4				<b>234.250,00 €</b>

LOTTO N. 5	sup. commerciale	€/mq	stima	arrotondata
Appartamento sub. 16	55,16	3.800,00 €	209.604,20 €	209.500,00 €
Posto auto sub. 117	4,02	3.800,00 €	15.283,30 €	15.500,00 €
Stima complessiva del Lotto n. 5				<b>225.000,00 €</b>

LOTTO N. 6	sup. commerciale	€/mq	stima	arrotondata
Appartamento sub. 154	72,01	3.800,00 €	273.638,00 €	273.500,00 €
Posto auto sub. 96	3,75	3.800,00 €	14.250,00 €	14.250,00 €
Stima complessiva del Lotto n. 6				<b>287.750,00 €</b>

LOTTO N. 7	sup. commerciale	€/mq	stima	arrotondata
Posto auto sub. 77	5,44	3.800,00 €	20.668,20 €	20.500,00 €
Stima complessiva del Lotto n. 7				<b>20.500,00 €</b>

<b>VALORE COMPLESSIVO LOTTI NN. 1-2-3-4-5-6-7</b>	<b>1.433.000,00 €</b>
---	-----------------------

*In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva*

**11.2 VALORE DEI LOTTI – PREZZO BASE**  
**LOTTO N.1**

**Intera piena proprietà di porzione di fabbricato a destinazione residenziale** costituita da APPARTAMENTO posto al piano secondo corredato da POSTO AUTO COPERTO al piano primo, oltre diritti sulle parti comuni, ubicato in loc. Santa Maria nel Comune di Castiglione della Pescaia (GR) in via dei Ginepri n. 22.

Il fabbricato è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 6267 del 1999, identificato come "Lotto 3" all'interno del Comparto CR020 Santa Maria; successivamente il cantiere è rimasto in stato di fermo dal 2002 ed i lavori di completamento sono ripresi nel 2020 (SCIA 220/2020) e terminati nel 2021 con Attestazione di Agibilità del 2022.

Il comparto è inserito su un'area precollinare a nord ovest del centro urbano di Castiglione della Pescaia, ad una distanza dal mare di circa 1,4 km; nelle vicinanze sono presenti supermercati, attività commerciali di vario genere e stazioni di rifornimento di carburante.

La posizione sopraelevata consente di beneficiare della vista sulla Riserva Naturale di Diaccia Botrona, vasta area umida lacustre che nel corso dei secoli è stata oggetto di opere di bonifica attraverso lavori di canalizzazione delle acque.

Il fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di stima, si sviluppa su sette piani fuori terra (piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto, piano quinto, piano sesto, piano settimo); la struttura del lotto è realizzata in gradoni di elementi lineari disposti lungo il profilo altimetrico.

L'APPARTAMENTO (*subalterno 9 interno 9*) è posto al piano secondo accessibile da corridoio e camminamenti comuni e si compone di soggiorno corredato di angolo cottura e con accesso a pertinenza esterna esclusiva in parte dotata di portico, bagno non finestrato, camera singola con accesso a seconda corte esterna pertinenziale. La superficie utile rilevata dell'immobile è pari a circa mq. 45,20 con altezza utile rilevata pari a ml. 2,68.

Il POSTO AUTO COPERTO (*subalterno 81 interno 81*) è posto al piano primo ed è accessibile dalla corsia di manovra condominiale che si immette su via dei Ginepri. La superficie utile rilevata dell'immobile è pari a circa mq. 13,53, con larghezza netta tra il posto auto adiacente e il setto portante pari a circa ml. 2,20 e lunghezza pari a circa ml. 5,80, l'altezza utile rilevata è pari a circa ml. 2,52. L'unità in oggetto presenta difformità dal punto di vista urbanistico-castale per errata raffigurazione grafica (vedi par.3.3 e 5.3).

Costituiscono pertinenze esclusive delle unità immobiliari tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato.

**N.B.** Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari insiste Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art.136 D.Lgs. n. 42/2004, e insiste in parte Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n.3267/1923.

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

*Identificativi catastali: N.C.E.U. del Comune di Castiglione della Pescaia (GR):*

**APPARTAMENTO** al Foglio 103 particella 1265 subalterno 9, ctg. A/2,

*Confini catastali: b.c.n.c. sub. 130; sub. 8; sub. 14; s.s.a.;*

*Quota millesimali: 17,24/1000;*

**POSTO AUTO** al Foglio 103 particella 1265 subalterno 81, ctg. C/6,

*Confini catastali: b.c.n.c. sub. 146; sub. 80; sub. 82; s.s.a.;*

*Quota millesimali: 1,58/1000;*

*Licenze Edilizie: Concessione n. 6267 del 1999, SCIA a Completamento P.E. 2020/220, Abitabilità prot. 24065/2022 del 01/09/2022.*

*Stato d'uso: L'immobile censito con il subalterno 9 è occupato con contratto di locazione **non opponibile** fino al 14.02.2025 e non prevede rinnovo (cfr. paragrafo 9.1)*

*L'immobile censito con il subalterno 81 è libero.*

### **PREZZO BASE DEL LOTTO N.1:**

**€ 236.500,00**

*dicansi Euro duecentotrentaseimilacinquecento/00*

*In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva*

### **LOTTO N.2**

**Intera piena proprietà di porzione di fabbricato a destinazione residenziale** costituita da **APPARTAMENTO** posto al piano terzo corredato da **POSTO AUTO COPERTO** al piano primo, oltre diritti sulle parti comuni, ubicato in loc. Santa Maria nel Comune di Castiglione della Pescaia (GR) in via dei Ginepri n. 22.

Il fabbricato è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 6267 del 1999, identificato come "Lotto 3" all'interno del Comparto CR020 Santa Maria; successivamente il cantiere è rimasto in stato di fermo dal 2002 ed i lavori di completamento sono ripresi nel 2020 (SCIA 220/2020) e terminati nel 2021 con Attestazione di Agibilità del 2022.

Il comparto è inserito su un'area precollinare a nord ovest del centro urbano di Castiglione della Pescaia, ad una distanza dal mare di circa 1,4 km; nelle vicinanze sono presenti supermercati, attività commerciali di vario genere e stazioni di rifornimento di carburante.

La posizione sopraelevata consente di beneficiare della vista sulla Riserva Naturale di Diaccia Botrona, vasta area umida lacustre che nel corso dei secoli è stata oggetto di opere di bonifica attraverso lavori di canalizzazione delle acque.

Il fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di stima, si sviluppa su sette piani fuori terra (piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto, piano quinto, piano sesto, piano settimo); la struttura del lotto è realizzata in gradoni di elementi lineari disposti lungo il profilo altimetrico.

L'APPARTAMENTO (*subalterno 10 interno 10*) è posto al piano terzo accessibile da scala comune con ingresso sulla sinistra del pianerottolo di sbarco e si compone di soggiorno corredato di angolo cottura (solo predisposizione) e con accesso a terrazza, bagno non finestrato e camera singola. La superficie utile rilevata dell'immobile è pari a circa mq. 42,68 con altezza utile rilevata pari a ml. 2,71.

Il POSTO AUTO COPERTO (*subalterno 79 interno 79*) è posto al piano primo ed è accessibile dalla corsia di manovra condominiale che si immette su via dei Ginepri. La superficie utile rilevata dell'immobile è pari a circa mq. 15,46 con larghezza netta tra il confine del posto auto adiacente e setto portante pari a circa ml. 2,58 e lunghezza pari a circa ml. 5,80, l'altezza utile rilevata è pari a circa ml. 2,52.

Costituiscono pertinenze esclusive delle unità immobiliari tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato.

N.B. Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari insiste Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art.136 D.Lgs. n. 42/2004, e insiste in parte Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n.3267/1923.

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

*Identificativi catastali:* N.C.E.U. del Comune di Castiglione della Pescaia (GR):

**APPARTAMENTO** al Foglio 103 particella 1265 subalterno 10, ctg. A/2,

*Confini catastali:* b.c.n.c. sub. 129; sub. 7; sub. 11; s.s.a.;

*Quota millesimali:* 14,80/1000;

**POSTO AUTO** al Foglio 103 particella 1265 subalterno 79, ctg. C/6,

*Confini catastali:* b.c.n.c. sub. 146; sub. 78; sub. 80; s.s.a.;

*Quota millesimali:* 1,82/1000;

*Licenze Edilizie:* Concessione n. 6267 del 1999, SCIA a Completamento P.E. 2020/220, Abitabilità prot. 24065/2022 del 01/09/2022.

*Stato d'uso:* L'immobile censito con il subalterno 79 è occupato con contratto di locazione non opponibile fino al 31.01.2025 e non prevede rinnovo (cfr. paragrafo 9.1).

L'immobile censito con il subalterno 10 è **libero**.

**PREZZO BASE DEL LOTTO N.2:**

**€ 216.500,00**

diconsi Euro duecentosedicimilacinquecento/00

**LOTTO N.3**

Intera piena proprietà di porzione di fabbricato a destinazione residenziale costituita da APPARTAMENTO posto al piano terzo corredato da POSTO AUTO COPERTO al piano primo, oltre diritti sulle parti comuni, ubicato in loc. Santa Maria nel Comune di Castiglione della Pescaia (GR) in via dei Ginepri n. 22.

Il fabbricato è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 6267 del 1999, identificato come "Lotto 3" all'interno del Comparto CR020 Santa Maria; successivamente il cantiere è rimasto in stato di fermo dal 2002 ed i lavori di completamento sono ripresi nel 2020 (SCIA 220/2020) e terminati nel 2021 con Attestazione di Agibilità del 2022.

Il comparto è inserito su un'area precollinare a nord ovest del centro urbano di Castiglione della Pescaia, ad una distanza dal mare di circa 1,4 km; nelle vicinanze sono presenti supermercati, attività commerciali di vario genere e stazioni di rifornimento di carburante.

La posizione sopraelevata consente di beneficiare della vista sulla Riserva Naturale di Diaccia Botrona, vasta area umida lacustre che nel corso dei secoli è stata oggetto di opere di bonifica attraverso lavori di canalizzazione delle acque.

Il fabbricato in cui sono iscritte le unità immobiliari oggetto di stima, si sviluppa su sette piani fuori terra (piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto, piano quinto, piano sesto, piano settimo); la struttura del lotto è realizzata in gradoni di elementi lineari disposti lungo il profilo altimetrico.

L'APPARTAMENTO (*subalterno 11 interno 11*) è posto al piano terzo accessibile da scala comune al fabbricato con ingresso sulla destra del pianerottolo di sbarco e si compone di soggiorno corredato di angolo cottura (solo predisposizione) e con accesso a terrazza, bagno non finestrato e camera singola.

La superficie utile rilevata dell'immobile è pari a circa mq. 42,68 con altezza utile rilevata pari a ml. 2,71.

Il POSTO AUTO COPERTO (*subalterno 80 interno 80*) è posto al piano primo ed è accessibile dalla corsia di manovra condominiale che si immette su via dei Ginepri. La superficie utile rilevata dell'immobile è pari a circa mq. 13,55, con larghezza netta tra il confine del posto auto adiacente e setto portante pari a circa ml. 2,24 e lunghezza pari a circa ml. 5,80, l'altezza utile rilevata è pari a circa ml. 2,52.



Costituiscono pertinenze esclusive delle unità immobiliari tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato.

**N.B.** Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari insiste Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art.136 D.Lgs. n. 42/2004, e insiste in parte Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n.3267/1923.

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

**Identificativi catastali:** N.C.E.U. del Comune di Castiglione della Pescaia (GR):

**APPARTAMENTO** al Foglio 103 particella 1265 subalterno 11, ctg. A/2,

**Confini catastali:** b.c.n.c. sub. 129; sub. 10; sub. 15; s.s.a.;

**Quota millesimali:** 14,80/1000;

**POSTO AUTO** al Foglio 103 particella 1265 subalterno 80, ctg. C/6,

**Confini catastali:** b.c.n.c. sub. 146; sub. 79; sub. 81; s.s.a.;

**Quota millesimali:** 1,58/1000;

**Licenze Edilizie:** Concessione n. 6267 del 1999, SCIA a Completamento P.E. 2020/220, Abitabilità prot. 24065/2022 del 01/09/2022.

**Stato d'uso: libero**

### **PREZZO BASE DEL LOTTO N.3:**

**€ 212.500,00**

diconsi Euro duecentododicimilacinquecento/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

### **LOTTO N.4**

**Intera piena proprietà di porzione di fabbricato a destinazione residenziale** costituita da APPARTAMENTO posto al piano terzo corredato da POSTO AUTO SCOPERTO al piano primo, oltre diritti sulle parti comuni, ubicato in loc. Santa Maria nel Comune di Castiglione della Pescaia (GR) in via dei Ginepri n. 22.

Il fabbricato è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 6267 del 1999, identificato come "Lotto 3" all'interno del Comparto CR020 Santa Maria; successivamente il cantiere è rimasto in stato di fermo dal 2002 ed i lavori di completamento sono ripresi nel 2020 (SCIA 220/2020) e terminati nel 2021 con Attestazione di Agibilità del 2022.

Il comparto è inserito su un'area precollinare a nord ovest del centro urbano di Castiglione della Pescaia, ad una distanza dal mare di circa 1,4 km; nelle vicinanze sono presenti supermercati, attività commerciali di vario genere e stazioni di rifornimento di carburante.

La posizione sopraelevata consente di beneficiare della vista sulla Riserva Naturale di Diaccia Botrona, vasta area umida lacustre che nel corso dei secoli è stata oggetto di opere di bonifica attraverso lavori di canalizzazione delle acque.

Il fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di stima, si sviluppa su sette piani fuori terra (piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto, piano quinto, piano sesto, piano settimo); la struttura del lotto è realizzata in gradoni di elementi lineari disposti lungo il profilo altimetrico.

L'APPARTAMENTO (*subalterno 15 interno 15*) è posto al piano terzo accessibile da vano scale comune al fabbricato e si compone di soggiorno corredato di angolo cottura e con accesso a terrazza esterna, bagno non finestrato, due camere da letto di cui una corredata di piccola loggia esterna e l'altra di piccola terrazza. La superficie utile rilevata dell'immobile è pari a circa mq. 47,48 con altezza utile rilevata pari a ml. 2,70.

Il POSTO AUTO COPERTO (*subalterno 95 interno 95*) è posto al piano primo sul piazzale condominiale ed è accessibile dalla corsia di manovra che si immette su via dei Ginepri. La superficie utile rilevata del posto auto è pari mq. 12,50 (ml. 2,50 x 5,00).

Costituiscono pertinenze esclusive delle unità immobiliari tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato.

**N.B.** Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari insiste Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art.136 D.Lgs. n. 42/2004, e insiste in parte Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n.3267/1923.

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

**Identificativi catastali:** N.C.E.U. del Comune di Castiglione della Pescaia (GR):

**APPARTAMENTO** al Foglio 103 particella 1265 subalterno 15, ctg. A/2,

**Confini catastali:** vano scala comune sub. 133; sub. 11; sub. 17; s.s.a.;

**Quota millesimale:** 17,05/1000;

**POSTO AUTO** al Foglio 103 particella 1265 subalterno 95, ctg. C/6,

**Confini catastali:** b.c.n.c. sub. 146; part. 1267; sub. 96; s.s.a.;

**Quota millesimale:** 0,23/1000;

**Licenze Edilizie:** Concessione n. 6267 del 1999, SCIA a Completamento P.E. 2020/220, Abitabilità prot. 24065/2022 del 01/09/2022.

**Stato d'uso:** L'immobile censito con il subalterno 15 è occupato con contratto di locazione non opponibile fino al 31.01.2025 e non prevede rinnovo (cfr. paragrafo 9.1)

L'immobile censito con il subalterno 95 è libero.

**PREZZO BASE DEL LOTTO N.4:**

**€ 234.250,00**

diconsi Euro duecentotrentaquattromiladuecentocinquanta/00  
In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

**LOTTO N.5**

**Intera piena proprietà di porzione di fabbricato a destinazione residenziale** costituita da APPARTAMENTO posto al piano quarto corredato da POSTO AUTO SCOPERTO al piano quarto, oltre diritti sulle parti comuni, ubicato in loc. Santa Maria nel Comune di Castiglione della Pescaia (GR) in via dei Ginepri n. 22.

Il fabbricato è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 6267 del 1999, identificato come "Lotto 3" all'interno del Comparto CR020 Santa Maria; successivamente il cantiere è rimasto in stato di fermo dal 2002 ed i lavori di completamento sono ripresi nel 2020 (SCIA 220/2020) e terminati nel 2021 con Attestazione di Agibilità del 2022.

Il comparto è inserito su un'area precollinare a nord ovest del centro urbano di Castiglione della Pescaia, ad una distanza dal mare di circa 1,4 km; nelle vicinanze sono presenti supermercati, attività commerciali di vario genere e stazioni di rifornimento di carburante.

La posizione sopraelevata consente di beneficiare della vista sulla Riserva Naturale di Diaccia Botrona, vasta area umida lacustre che nel corso dei secoli è stata oggetto di opere di bonifica attraverso lavori di canalizzazione delle acque.

Il fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di stima, si sviluppa su sette piani fuori terra (piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto, piano quinto, piano sesto, piano settimo); la struttura del lotto è realizzata in gradoni di elementi lineari disposti lungo il profilo altimetrico.

L'APPARTAMENTO (*subalterno 16 interno 16*) è posto al piano quarto accessibile da vano scale comune al fabbricato e si compone di soggiorno corredato di angolo cottura e con accesso a terrazza esterna, bagno non finestrato, due camere da letto di cui con affaccio sulla predetta terrazza. La superficie utile rilevata dell'immobile è pari a circa mq. 46,32 con altezza utile rilevata pari a ml. 2,70.

Il POSTO AUTO COPERTO (*subalterno 117 interno 117*) è posto al piano quarto sul piazzale condominiale ed è accessibile dalla corsia di manovra che si immette su via dei Ginepri. La superficie utile rilevata del posto auto è pari mq. 13,41 (ml. 2,66 x 5,04).

Costituiscono pertinenze esclusive delle unità immobiliari tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato.

**N.B.** Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari insiste Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art.136 D.Lgs. n. 42/2004, e insiste in parte Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n.3267/1923.

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

*Identificativi catastali: N.C.E.U. del Comune di Castiglione della Pescaia (GR):*

**APPARTAMENTO** al Foglio **103** particella **1265** subalterno **16**, ctg. **A/2**,

*Confini catastali:* vano scala comune; sub. 12; sub. 18; s.s.a.;

*Quota millesimali:* 16,84/1000;

**POSTO AUTO** al Foglio **103** particella **1265** subalterno **117**, ctg. **C/6**,

*Confini catastali:* b.e.n.c. sub. 146; sub. 116; sub. 118; s.s.a.;

*Quota millesimali:* 0,23/1000;

*Licenze Edilizie:* Concessione n. 6267 del 1999, SCIA a Completamento P.E. 2020/220, Abitabilità prot. 24065/2022 del 01/09/2022.

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

**PREZZO BASE DEL LOTTO N.5:**

**€ 225.000,00**

diconsi Euro duecentoventicinquemila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

#### **LOTTO N.6**

**Intera piena proprietà di porzione di fabbricato a destinazione residenziale** costituita da **APPARTAMENTO** posto al piano quarto e quinto corredato da **POSTO AUTO SCOPERTO** al piano primo, oltre diritti sulle parti comuni, ubicato in loc. Santa Maria nel Comune di Castiglione della Pescaia (GR) in via dei Ginepri n. 22.

Il fabbricato è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 6267 del 1999, identificato come "Lotto 3" all'interno del Comparto CR020 Santa Maria; successivamente il cantiere è rimasto in stato di fermo dal 2002 ed i lavori di completamento sono ripresi nel 2020 (SCIA 220/2020) e terminati nel 2021 con Attestazione di Agibilità del 2022.

Il comparto è inserito su un'area precollinare a nord ovest del centro urbano di Castiglione della Pescaia, ad una distanza dal mare di circa 1,4 km; nelle vicinanze sono presenti supermercati, attività commerciali di vario genere e stazioni di rifornimento di carburante.

La posizione sopraelevata consente di beneficiare della vista sulla Riserva Naturale di Diaccia Botrona, vasta area umida lacustre che nel corso dei secoli è stata oggetto di opere di bonifica attraverso lavori di canalizzazione delle acque.

Il fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di stima, si sviluppa su sette piani fuori terra (piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto, piano quinto, piano sesto, piano settimo); la struttura del lotto è realizzata in gradoni di elementi lineari disposti lungo il profilo altimetrico.

L'APPARTAMENTO (*subalterno 154 interno 13*) è posto al piano quarto accessibile da vano scale comune al fabbricato con ingresso sulla sinistra del pianerottolo di sbarco e si compone di soggiorno corredato di angolo cottura (solo predisposizione) e con accesso ad ampia terrazza esterna, bagno non finestrato, due camere da letto e disimpegno; dall'ampia terrazza si accede tramite rampa di scale esterna al lastrico solare pertinenziale posto al piano quinto con vista panoramica sul litorale.

La superficie utile rilevata dell'immobile è pari a circa mq. 50,80 con altezza utile rilevata pari a ml. 2,71, la terrazza presenta una superficie lorda di circa mq. 28,70, il lastrico solare di circa mq. 33,40.

Il POSTO AUTO COPERTO (*subalterno 96 interno 96*) è posto al piano primo sul piazzale condominiale accessibile dalla corsia di manovra condominiale che si immette su via dei Ginepri. La superficie utile rilevata del posto auto è pari mq. 12,50 (ml. 2,50 x 5,00).

Costituiscono pertinenze esclusive delle unità immobiliari tutti i proporzionali diritti di proprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato.

**N.B.** Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari insiste Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art.136 D.Lgs. n. 42/2004, e insiste in parte Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n.3267/1923.

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

*Identificativi catastali:* N.C.E.U. del Comune di Castiglione della Pescaia (GR):

APPARTAMENTO al Foglio 103 particella 1265 subalterno 154, etg. A/2,

*Confini catastali:* distacco su corte comune; b.c.n.c. sub. 129; sub. 12; s.s.a.;

*Quota millesimali:* 21,00/1000;

POSTO AUTO al Foglio 103 particella 1265 subalterno 96, etg. C/6,

*Confini catastali:* b.c.n.c. sub. 146; sub. 95; sub. 97; s.s.a.;

*Quota millesimali:* 0,23/1000;

Licenze Edilizie: Concessione n. 6267 del 1999, SCIA a Completamento P.E. 2020/220, Abitabilità prot. 24065/2022 del 01/09/2022.

Stato d'uso: libero

### PREZZO BASE DEL LOTTO N.6:

**€ 287.750,00**

diconsi Euro duecentoottantasettemilasettecentocinquanta/00  
In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

### LOTTO N.7

Intera piena proprietà di porzione di fabbricato a destinazione residenziale costituita da POSTO AUTO COPERTO al piano primo, oltre diritti sulle parti comuni, ubicato in loc. Santa Maria nel Comune di Castiglione della Pescaia (GR) in via dei Ginepri n. 22.

Il fabbricato è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 6267 del 1999, identificato come "Lotto 3" all'interno del Comparto CR020 Santa Maria; successivamente il cantiere è rimasto in stato di fermo dal 2002 ed i lavori di completamento sono ripresi nel 2020 (SCIA 220/2020) e terminati nel 2021 con Attestazione di Agibilità del 2022.

Il comparto è inserito su un'area precollinare a nord ovest del centro urbano di Castiglione della Pescaia, ad una distanza dal mare di circa 1,4 km; nelle vicinanze sono presenti supermercati, attività commerciali di vario genere e stazioni di rifornimento di carburante.

La posizione sopraelevata consente di beneficiare della vista sulla Riserva Naturale di Diaccia Botrona, vasta area umida lacustre che nel corso dei secoli è stata oggetto di opere di bonifica attraverso lavori di canalizzazione delle acque.

Il fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di stima, si sviluppa su sette piani fuori terra (piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto, piano quinto, piano sesto, piano settimo); la struttura del lotto è realizzata in gradoni di elementi lineari disposti lungo il profilo altimetrico.

Il POSTO AUTO COPERTO (*subalterno 77 interno 77*) è posto al piano primo ed è accessibile dalla corsia di manovra condominiale che si immette su via dei Ginepri. Lo stesso è posto nell'angolo al confine con lo scannafosso condominiale.

La superficie utile rilevata dell'immobile è pari a circa mq. 15,47, con larghezza netta tra parete perimetrale e pilastro pari a circa ml. 2,53 e lunghezza pari a circa ml. 5,80, l'altezza utile rilevata è pari a circa ml. 2,52.

L'unità in oggetto presenta difformità dal punto di vista urbanistico-catale per errata raffigurazione grafica (vedi par.3.3 e 5.3).

Costituiscono pertinenze esclusive delle unità immobiliari tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato.

N.B. Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari insiste Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art.136 D.Lgs. n. 42/2004, e insiste in parte Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n.3267/1923.

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

**Identificativi catastali:** N.C.E.U. del Comune di Castiglione della Pescaia (GR):

POSTO AUTO al Foglio 103 particella 1265 subalterno 77, ctg. C/6,

Confini catastali: b.c.n.c. sub. 146; sub. 78; scannafosso; s.s.a.;

Quota millesimali: 1,91/1000;

Licenze Edilizie: Concessione n. 6267 del 1999, SCIA a Completamento P.E. 2020/220, Abitabilità prot. 24065/2022 del 01/09/2022.

Stato d'uso: L'immobile è occupato con contratto di locazione **non opponibile fino al 14.02.2025 e non prevede rinnovo** (cfr. paragrafo 9.1)

### **PREZZO BASE DEL LOTTO N.7:**

**€ 20.500,00**

diconsi Euro ventimilacinquecento/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

Alla presente relazione si allegano

- ALLEGATO N.1 Documentazione catastale
- ALLEGATO N.2 Documentazione urbanistica
- ALLEGATO N.3 Elaborati grafici
- ALLEGATO N.4 Documentazione fotografica
- ALLEGATO N.5 Atti di provenienza
- ALLEGATO N.6 Contratti di locazione
- ALLEGATO N.7 Convenzione Edilizia Rep. 7 del 2014
- ALLEGATO N.8 Attestati di Prestazione Energetica (APE)
- ALLEGATO N.9 Documentazione condominiale
- ALLEGATO N.10 Invio PEC bozza peritale del 22.10.2024

Grosseto, li 22 ottobre 2024

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**  
**Ing. Pierluigi Melchionna**  
(Documento firmato digitalmente)

	Pag
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI.....	1
PREMESSA .....	3
1. QUESITO N.1 .....	5
1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE .....	5
2. QUESITO N.2 .....	5
2.1 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE .....	5
3. QUESITO N.3.....	10
3.1 DATI CATASTALI E CONFINI .....	10
3.2 INDAGINE CATASTALE .....	10
3.3 CORRISPONDENZA CATASTALE .....	10
4. QUESITO N.4 .....	16
4.1 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI .....	14
5. QUESITO N.5 .....	21
5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE .....	22
5.2 REGOLARITA' EDILIZIA-AGIBILITA' .....	22
5.3 CONFORMITA' EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE .....	22
6. QUESITO N.6 .....	23
6.1 CERTIFICAZIONE ENERGETICA - APE .....	30
7. QUESITO N.7 .....	31
7.1 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI .....	31
7.2 INDICI METRICI E SUPERFICIE COMMERCIALE .....	31
8. QUESITO N.8 .....	50
8.1 DIVISIONE IN LOTTI .....	54
9. QUESITO N.9 .....	51
9.1 STATO LOCATIVO .....	52
9.2 VERIFICA CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE .....	52
10. QUESITO N.10 .....	54
10.1 VINCOLI DIRITTI SERVITU' .....	54
11. QUESITO N.11 .....	56
11.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO .....	57
11.2 VALORE DEI LOTTI – PREZZO BASE .....	63