

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 264/2013 RIUNITA ALLA 242/2013

promossa da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

GIUDICE della ESECUZIONE: Dott.ssa Claudia Frosini

Custode Giudiziario: Dott. Enrico Bargagli

C.T.U.: Geom. Andrea Terramoccia

RELAZIONE PERITALE
relativa alla stima di beni immobili

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto **Geometra Andrea Terramoccia**, libero professionista con Studio in Porto S. Stefano, Via Panoramica n° 17, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Grosseto al n. 892, nell'udienza del 17/10/2018 veniva incaricato dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Claudia Frosini delegato alle esecuzioni del Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

Di seguito si riportano i quesiti oggetto dell'incarico:

- 1° QUESITO:** **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del 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; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).
- 2° QUESITO:** **Descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).
- 3° QUESITO:** **Accerti 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.

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

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

5° QUESITO: Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

6° QUESITO: Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica 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.

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

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

9° QUESITO: Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla transizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

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

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

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

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 15/02/2019 tramite l'esecuzione di prime verifiche del compendio immobiliare ed in pari data è stato effettuato il primo sopralluogo presso i terreni oggetto della presente esecuzione siti in Via della Collacchia - frazione di Ribolla.

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

PREMESSA

Sulla base di VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto al Registro Particolare n. 8593 e al Registro Generale n. 11557 in data 29/10/2013, oggetto della procedura esecutiva n. 264/2013 (successivamente riunita alla 242/2013), promossa da [REDACTED]

[REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) nei confronti di [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) risulta:

- a) Pienaproprietà per 1/1 del terreno (Seminativo Arborato), sito nel Comune di Roccastrada (GR) - frazione di Ribolla - Strada Provinciale della

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

Collacchia, catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 187**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 10 ca 20 (mq. 1.020), reddito dominicale Euro 3,69 - reddito agrario Euro 3,16 - **Proprietà per 1/1**;

- b) Piena proprietà per 1/1 del terreno (Seminativo Arborato), sito nel Comune di Roccastrada (GR) - frazione di Ribolla - Strada Provinciale della Collacchia, catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 225**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 09 ca 40 (mq. 940), reddito dominicale Euro 3,40 - reddito agrario Euro 2,91 - **Proprietà per 1/1**;
- c) Piena proprietà per 1/1 del terreno (Seminativo Arborato), sito nel Comune di Roccastrada (GR) - frazione di Ribolla - Strada Provinciale della Collacchia, catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 227**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 09 ca 20 (mq. 920), reddito dominicale Euro 3,33 - reddito agrario Euro 2,85 - **Proprietà per 1/1**.

1. QUESITO N. 1

verificati, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del 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; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa, essendo presente in atti certificato notarile sostitutivo redatto dal Notaio Dott. [REDACTED], alla quale si è ritenuto altresì opportuno affiancare ispezione ipotecaria di convalida ed aggiornamento effettuata in data 03/05/2019.

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalla documentazione in atti e da ulteriori indagini effettuate, a carico dei beni di cui trattasi, e per quanto di interesse della presente procedura, si rileva sussistere il diritto acquisito sul bene così come di seguito ascrivibile:

- a) Terreno (Seminativo Arborato), sito nel Comune di Roccastrada (GR) - frazione di Ribolla - Strada Provinciale della Collacchia, catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 187**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 10 ca 20 (mq. 1.020), reddito dominicale Euro 3,69 - reddito agrario Euro 3,16;
- b) Terreno (Seminativo Arborato), sito nel Comune di Roccastrada (GR) - frazione di Ribolla - Strada Provinciale della Collacchia, catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 225**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 09 ca 40 (mq. 940), reddito dominicale Euro 3,40 - reddito agrario Euro 2,91;
- c) Terreno (Seminativo Arborato), sito nel Comune di Roccastrada (GR) - frazione di Ribolla - Strada Provinciale della Collacchia, catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 227**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 09 ca 20 (mq. 920), reddito dominicale Euro 3,33 - reddito agrario Euro 2,85.

- [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) proprietà per 1/1;

Si precisa inoltre che il bene pignorato risulta, al ventennio, libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:

TRASCRIZIONI CONTRO

- Registro Particolare n. 6456 - Registro Generale n. 8810 del 30/07/2013, atto giudiziario per domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione (art. 2652, n.5 c.c.), contro [REDACTED], contro [REDACTED] contro [REDACTED], contro [REDACTED], contro [REDACTED], favore [REDACTED], favore [REDACTED], favore [REDACTED], grava su tutti gli immobili.

Atto del Tribunale di Grosseto del 25/07/2013 DOMANDA GIUDIZIALE di REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE a favore [REDACTED] [REDACTED] (nata [REDACTED] & [REDACTED]) [REDACTED] (nata il [REDACTED])

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- ASTE GIUDIZIARIE su Unità Immobiliari

ASTE GIUDIZIARIE su Unità Immobiliari

ASTE GIUDIZIARIE®

ti del Comune di Roccastrada
157 p.lla 350 sub 8 cat. C/

ASTE GIUDIZIARIE®

la revoca:

la revoca:

- ASTE GIUDIZIARIE®**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

██████████, grava su tutti gli immobili, (unità immobiliare n.1 - 2 - 3 - 4).
Atto del Tribunale di Grosseto Repertorio n. 3326/2013 del 02/10/2013 -
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI contro:

PP 1/1 ██████████ (C.F. ██████████) a favore PP 1/1 ██████████
██
██
██

Oggetto:

- Catasto Fabbricati del Comune di Roccastrada - Frazione di Ribolla Foglio 157 - p.lla 223 cat. C/6;
- Catasto Terreni del Comune di Roccastrada Foglio 157 p.lle 187 - 225 - 227.

Annotazione n. 1025 del 13/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI per unità immobiliare n.1);

- Registro Particolare n. 8728 - Registro Generale n. 11727 del 31/10/2013, pignoramento, importo Euro 191.901,62 per atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, contro ██████████, con ██████████, favore ██████████, grava su tutti gli immobili. Atto emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto in data 16/09/2013 repertorio n. 3101/2013 contro ██████████, per 1/1 p.p. su immobile sito in Roccastrada Foglio 157 particella 223 (C/6) (unità immobiliare n.1), contro ██████████, per 1/1 p.p. su immobili siti in Roccastrada Foglio 157 particella 350 subalterno 27 (A/2) e subalterno 8 (C/6).

██████████ trascrive Pignoramento Imm.re per l'importo di complessivi Euro 191.901,62 oltre interessi, competenze e spese maturati e maturandi dal 21/03/2013 al saldo effettivo, oltre spese di notifica a margine e le successive occorrenze, oltre IVA e CPA di legge, in forza di Atto di Precetto notificato in data 18/07/2013 alla società mutuaria su Mutuo Fondiario concesso ex-art.38 e ss. D.Lgs 1.09.1993 n. 385 con Atto a rogiti notaio ██████████ in data 09/06/2006 Repertorio n. 29436/12354, registrato a Massa Marittima il 09/06/2006 al n. 778 serie 1T e munito di formula esecutiva in data 09/06/2006 - Atto di Precetto notificato ai sensi dell'Art. 603 C.P.C. in data 18/07/2013 alla ██████████ ed in data 25/07/2013 a ██████████ quali terzi acquirenti di immobili ipotecati.

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

Annotazione n. 1026 del 13/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI per unità immobiliare n.1).

ALTRE FORMALITA'RILEVATE:

- Costituzione di vincolo di destinazione trascritto a Grosseto il 2/10/1998 al n. 8487 del Registro Particolare a favore del Comune di Roccastrada, contro [REDACTED] nato [REDACTED] gravante sul terreno censito al foglio 157 particella 225, unitamente ad ulteriori immobili;

- Costituzione di servitù di passaggio delle tubazioni di gas GPL, trascritta a Grosseto il 28/2/2012 al n. 1763 del registro Particolare, a favore della [REDACTED], contro [REDACTED]. con sede [REDACTED], C.F. [REDACTED], sui terreni censiti al foglio 157 particelle 187 - 225 - 227;

- Costituzione di servitù di passaggio delle tubazioni di gas GPL, trascritta a Grosseto il 28/2/2012 al n.1764 del Registro Particolare, a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], sui terreni censiti al foglio 157 particelle 187 - 225 - 227.

ISCRIZIONI CONTRO

- Registro Particolare n. 1461 - Registro generale n. 7646 del 08/06/2011 - IPOTECA GIUDIZIALE per DECRETO INGIUNTIVO. Atto del Tribunale di Treviso Repertorio n. 3150/11 del 17/05/2011, Decreto Ingiuntivo del montante complessivo di Euro 66.000,00 di cui Quota Capitale di Euro 57.716,62, a favore di [REDACTED] (Sede in [REDACTED] - C.F. [REDACTED] contro, fra l'altro, la [REDACTED] (Sede in [REDACTED] - C.F. [REDACTED]) gravante, tra l'altro, sull'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roccastrada al Foglio 157 - P.lla 223 (Annotazione n. 1027 del 13/06/2018).

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

- Registro Particolare n. 2070 - Registro Generale n. 10634 del 17/07/2009 - IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di Mutuo. Atto notaio [REDACTED] di [REDACTED] Repertorio n. 26734/9983 del 14/07/2009. Ipotecca volontaria a garanzia di mutuo del montante complessivo di Euro 2.200.000,00 di cui Quota Capitale Euro 1.100.000,00, per la durata di anni 8, a favore di [REDACTED] (Sede in [REDACTED] - C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] (Sede in [REDACTED] - C.F. [REDACTED]) gravante su tutti gli immobili insieme a maggior consistenza (Annotazione n. 1027 del 13/06/2018 (Foglio 157 - P.la 223);

- Registro Particolare n. 2092 - Registro Generale n. 10257 del 10/06/2006 - IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di Mutuo Atto notaio [REDACTED] di [REDACTED] Repertorio n. 29436/12354 del 09/06/2006, Ipotecca volontaria a garanzia di mutuo del montante complessivo di Euro 450.000,00 di cui Quota Capitale di Euro 225.000,00, per la durata di anni 10, a favore di [REDACTED] (Sede [REDACTED] - C.F. [REDACTED]), contro la [REDACTED] (Sede in [REDACTED] - C.F. [REDACTED]) gravante sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati di Roccastrada al Foglio 157 p.la 223 e al Fg.157 p.la 350 sub 8 e 27 (Annotazione n. 1029 del 13/06/2018 - RESTRIZIONE DI BENI per foglio 157 p.la 223.

PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Sulla base della certificazione notarile presente in atti, nonché da verifica effettuata dallo scrivente presso i competenti uffici, per gli immobili di cui trattasi si indica il seguente quadro sinottico della provenienza al ventennio:

- a) Terreno (Seminativo Arborato), sito nel Comune di Roccastrada (GR) - frazione di Ribolla - Strada Provinciale della Collacchia, catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 187**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 10 ca 20 (mq. 1.020), reddito dominicale Euro 3,69 - reddito agrario Euro 3,16;

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

Alla [REDACTED] il terreno risulta pervenuto con TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/09/2010 Registro Particolare n. 8929 - Registro Generale n. 13889 giusto atto del notaio [REDACTED] Repertorio n. 36105/16864 del 21/09/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA dalla [REDACTED] con [REDACTED] P.M. [REDACTED] pervenuto alla suddetta con TRASCRIZIONE FAVORE del 08/06/2006 Registro Particolare n. 6370 giusto atto notaio Graziosi del 01/06/2006 Repertorio n. 29397 da [REDACTED] nata a [REDACTED] in [REDACTED]. Alla signora [REDACTED] l'immobile era pervenuto con atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] in data 27/12/2000 Repertorio n. 13099, trascritto a Grosseto il 11/01/2001 al n. 418 del Registro Particolare, per acquisto effettuato dal signor [REDACTED] nato a [REDACTED] a lui pervenuto per giusti titoli anteriori al ventennio.

b) Terreno (Seminativo Arborato), sito nel Comune di Roccastrada (GR) - frazione di Ribolla - Strada Provinciale della Collacchia, catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 225**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 09 ca 40 (mq. 940), reddito dominicale Euro 3,40 - reddito agrario Euro 2,91;

Alla [REDACTED] il terreno risulta pervenuto con TRASCRIZIONE FAVORE del 27/09/2010 - Registro Particolare n. 8929 - Registro Generale n. 13889 giusto atto del notaio [REDACTED] Repertorio n. 36105/16864 del 21/09/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA dalla [REDACTED] pervenuto alla suddetta con atto del 29/12/2006 notaio [REDACTED] per acquisto dalla [REDACTED]

Alla [REDACTED] il terreno era pervenuto con atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] in data 01/06/2006 Repertorio n. 29395, trascritto a Grosseto il 12/06/2006 al n. 6492 del Registro Particolare, per acquisto effettuato dal signor [REDACTED] nato [REDACTED] a lui pervenuto per giusti titoli anteriori al ventennio.

c) Terreno (Seminativo Arborato), sito nel Comune di Roccastrada (GR) - frazione di Ribolla - Strada Provinciale della Collacchia, catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157,**

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

particella 227, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 09 ca 20 (mq. 920), reddito dominicale Euro 3,33 - reddito agrario Euro 2,85.

Alla [REDACTED] il terreno risulta pervenuto con TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/09/2010 Registro Particolare n. 8929 - Registro Generale n. 13889 giusto atto del notaio [REDACTED] Repertorio n. 36105/16864 del 21/09/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA [REDACTED]. A detta società il terreno era pervenuto con atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] del 29/12/2006 Repertorio n. 30391, trascritto a Grosseto il 02/01/2007 al n. 7 del Registro Particolare, per acquisto effettuato dai signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (per la quota di un mezzo dell'usufrutto generale), [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (per la restante quota di un mezzo dell'usufrutto generale) e [REDACTED] nata a [REDACTED] (per la nuda proprietà). Ai suddetti signori i relativi diritti erano pervenuti con atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] in data 02/08/1994 Repertorio n. 4218, trascritto a Grosseto il 08/08/1994 al n. 6252 del Registro Particolare, per acquisto effettuato da [REDACTED] nata a [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

2. QUESITO N. 2

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

DESCRIZIONE STATO DEI BENI PIGNORATI

Espletate le previste operazioni di sopralluogo effettuato in seguito a preventivo accordo con la parte esecutata, si è rilevato lo stato attuale degli immobili oggetto della presente procedura, che risultano così come di seguito descrivibili.

- a) Terreno (Seminativo Arborato), sito nel Comune di Roccastrada (GR) - frazione di Ribolla - Strada Provinciale della Collacchia, catastalmente

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

identificato al Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 187**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 10 ca 20 (mq. 1.020), reddito dominicale Euro 3,69 - reddito agrario Euro 3,1 - **Proprietà per 1/1;**

b) Terreno (Seminativo Arborato), sito nel Comune di Roccastrada (GR) - frazione di Ribolla - Strada Provinciale della Collacchia, catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 225**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 09 ca 40 (mq. 940), reddito dominicale Euro 3,40 - reddito agrario Euro 2,91 - **Proprietà per 1/1;**

c) Terreno (Seminativo Arborato), sito nel Comune di Roccastrada (GR) - frazione di Ribolla - Strada Provinciale della Collacchia, catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 227**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 09 ca 20 (mq. 920), reddito dominicale Euro 3,33 - reddito agrario Euro 2,85 - **Proprietà per 1/1;**

Trattasi di proprietà ubicata nella periferia del paese e composta da tre appezzamenti di terreno contigui fra loro, facenti parte di una zona artigianale sita nella frazione di Ribolla del Comune di Roccastrada con accesso dalla Strada Provinciale Collacchia che interseca l'altra via principale del paese denominata Strada Provinciale n. 20/Via Milano.

La zona su cui insiste la proprietà oggetto della presente relazione peritale risulta sufficientemente urbanizzata, con la presenza di fabbricati ad uso quasi esclusivamente artigianale.

Nello specifico la proprietà, individuata al catasto terreni come Seminativo Arborato, si trova allo stato attuale in stato di semiabbandono con la presenza di vegetazione spontanea. La proprietà, di **complessivi mq. 2880**, risulta altresì recintata con paletti in ferro e rete.

Sul compendio immobiliare è stata rilasciata dal Comune di Roccastrada Autorizzazione Unica SUAP n. 09 BIS del 15/04/2014 e Permesso di Costruire n. 21 BIS del 15/04/2014 per la realizzazione di STAZIONE DI SERVIZIO COSTITUITA DA IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI ED ATTIVITÀ COMMERCIALE CON IMPIANTO FOTOVOLTAICO 15,2 KWP SULLE COPERTURE.

In data 14/04/2015 con nota prot. n. 4915 trasmessa al comune, è stato comunicato l'inizio dei lavori e successivamente è stata concessa dallo stesso **proroga alla fine lavori fino al 14/04/2020.**

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

Il progetto prevede la costruzione di un fabbricato, con accesso dalla Strada Provinciale della Collacchia, destinato ad impianto di distribuzione carburanti ed attività commerciale. Su un terreno posto sul retro, di proprietà dei Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] non oggetto della presente procedura, è previsto il collocamento di serbatoio per lo stoccaggio del GPL. Per quest'ultimo, nella relazione tecnica allegata al progetto, viene indicata la stipula di atto di servitù ed autorizzazione.

L'impianto di distribuzione carburanti è previsto in due zone distinte all'interno dello stesso lotto, una posta lungo la viabilità principale per il rifornimento di benzina e gasolio e l'altra posta nella zona terminale del lotto per il rifornimento del GPL.

Il fabbricato ad uso commerciale è previsto di mq. 150 di superficie utile lorda suddiviso in due parti di cui una di mq. 120,03 per l'attività di bar/ristorante/shop e l'altra di mq. 29,97 a servizio della gestione dei carburanti.

Il progetto prevede altri interventi conseguenziali meglio individuati nell'Allegato 2 "Documentazione Urbanistica".

Per meglio inquadrare lo stato attuale del compendio in esecuzione, così come rilevato alla data del sopralluogo, si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

(Vedi Documentazione Fotografica "Allegato 4")

∴ Alla scadenza del Permesso di Costruire (14/04/2020) la proprietà dovrà essere oggetto di nuova valutazione in ragione delle nuove previsioni urbanistiche approvate.

SITUAZIONE CATASTALE

- a) Terreno (Seminativo Arborato), sita nel Comune di Roccastrada (GR) - frazione di Ribolla - Strada Provinciale della Collacchia:

- Identificativi catastali attuali:

Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 187**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 10 ca 20 (mq. 1.020), reddito dominicale Euro 3,69 - reddito agrario Euro 3,16;

- Intestati attuali:

[REDACTED] con sede in [REDACTED] (C.A. [REDACTED]) proprietà per 1/1;

- Confini catastali attuali:

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

lato nord con terreno intestato a [REDACTED] (Catasto Terreni - foglio 157 - particella 225); lato est con fabbricato intestato a [REDACTED] (Catasto Fabbricati - foglio 157 - particella 352 - sub 1); lato sud con fabbricato intestato a [REDACTED] (Catasto Fabbricati - foglio 157 - particella 360); lato ovest con fabbricato intestato a [REDACTED] (Catasto Fabbricati - foglio 157 - particella 270), salvo se altri.

PROVENIENZA AL VENTENNIO:Situazione dell'unità immobiliare:

- dal 16/02/1978:

Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 187**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 10 ca 20 (mq. 1.020), reddito dominicale Euro 3,69 - reddito agrario Euro 3,16, con dati derivanti da VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/02/1978 in atti dal 16/02/1978 (n. 15478);

- origine del precedente dal 16/02/1978:

Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 14**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie ha 3 are 87 ca 55 (mq. 38.755), reddito dominicale Lire 271.285 - reddito agrario Lire 232.530, con dati derivanti da VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/02/1978 in atti dal 16/02/1978 (n. 15478);

- dall'impianto meccanografico:

Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 14**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie ha 3 are 69 ca 30 (mq. 36.930), reddito dominicale Lire 258.510 - reddito agrario Lire 221.580, con dati derivanti da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 19/01/1977;

Situazione degli intestati:

- dal 21/09/2010 intestato a [REDACTED] con sede in [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), diritti ed oneri reali proprietà per la quota di 1/1 con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/09/2010 - Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/09/2010 - Repertorio n. 36105 - Rogante: [REDACTED] - Sede: [REDACTED] - COMPRAVENDITA (n. 8929.1/2010);

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

- dal 01/06/2006 intestato a [REDACTED] con sede in [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), diritti ed oneri reali proprietà per la quota di 1/1 fino al 21/09/2010, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/06/2006 - Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/06/2006 - Repertorio n. 29397 - Rogante: [REDACTED] - Sede: [REDACTED] - COMPRAVENDITA (n. 6370.1/2006);
- dal 27/12/2000 intestato a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), diritti ed oneri reali proprietà per la quota di 1/1 fino al 01/06/2006, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/12/2000 - Trascrizione in atti dal 15/01/2001 - Repertorio n. 13099 - Rogante: [REDACTED] - Sede: [REDACTED] - COMPRAVENDITA (n. 418.1/2001);
- dal 16/02/1978 intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), diritti ed oneri reali fino al 31/03/1977, con dati derivanti da VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/02/1978 - Voltura in atti dal 16/02/1978 - Repertorio n. 3 - Registrazione (n. 15478);
- dal 31/03/1977 intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], diritti ed oneri reali fino al 27/12/2000, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/03/1977 - Voltura in atti dal 15/05/1978 - Repertorio n. 5127 - Rogante: [REDACTED] - Sede: [REDACTED] - Registrazione: [REDACTED] n. 827 del 12/04/1977 (n. 42778);
- dall'impianto meccanografico intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), diritti ed oneri reali fino al 07/09/1984, con dati derivanti da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 19/01/1977;

b) Terreno (Seminativo Arborato), sita nel Comune di Roccastrada (GR) - frazione di Ribolla - Strada Provinciale della Collacchia:

- Identificativi catastali attuali:

Catasto Terreni del medesimo comune al foglio 157, particella 225, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 09 ca 40 (mq. 940), reddito dominicale Euro 3,40 - reddito agrario Euro 2,91;

- Intestati attuali:

[REDACTED] con sede [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) proprietà per 1/1;

- Confini catastali attuali:

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

lato nord con Via della Collacchia (Catasto Terreni - foglio 157 - particella strade); lato est con terreno intestato a [REDACTED] (Catasto Terreni - foglio 157 - particella 227); lato sud con terreno intestato a [REDACTED] (Catasto Terreni - foglio 157 - particella 187); lato ovest con fabbricato intestato a [REDACTED] (Catasto Fabbricati - foglio 157 - particella 270), salvo se altri.

PROVENIENZA AL VENTENNIO:Situazione dell'unità immobiliare:

- dal 25/06/1993:

Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 225**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 09 ca 40 (mq. 940), reddito dominicale Euro 3,40 - reddito agrario Euro 2,91, con dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 25/06/1993 in atti dal 30/06/1993 (n. 1172.1/1993);

- dal 16/02/1978:

Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 179**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 10 ca 00 (mq. 1.000), reddito dominicale Lire 7.000 - reddito agrario Lire 6.000, con dati derivanti da VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/02/1978 in atti dal 16/02/1978 (n. 15478);

- origine del precedente dal 16/02/1978:

Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 13**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie ha 1 are 02 ca 15 (mq. 10.215), reddito dominicale Lire 71.505 - reddito agrario Lire 61.290, con dati derivanti da VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/02/1978 in atti dal 16/02/1978 (n. 15478);

- dall'impianto meccanografico:

Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 13**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie ha 1 are 20 ca 40 (mq. 12.040), reddito dominicale Lire 84.280 - reddito agrario Lire 72.240, con dati derivanti da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 19/01/1977;

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

Situazione degli intestati:

- dal 21/09/2010 intestato a [REDACTED] con sede in [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), diritti ed oneri reali proprietà per la quota di 1/1 con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/09/2010 - Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/09/2010 - Repertorio n. 36105 - Rogante: [REDACTED] - Sede: [REDACTED] - COMPRAVENDITA (n. 8929.1/2010);
- dal 29/12/2006 intestato a [REDACTED] con sede in [REDACTED] (C.F.: [REDACTED] 9), diritti ed oneri reali proprietà per la quota di 1/1 fino al 21/09/2010, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/12/2006 - Nota presentata con Modello Unico in atti dal 03/01/2007 - Repertorio n. 30393 - Rogante: [REDACTED] - Sede: [REDACTED] - COMPRAVENDITA (n. 8.1/2007);
- dal 01/06/2006 intestato a [REDACTED] con sede in [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), diritti ed oneri reali proprietà per la quota di 1/1 fino al 29/12/2006, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/06/2006 - Trascrizione in atti dal 12/06/2006 - Repertorio n. 29395 - Rogante: [REDACTED] - Sede: [REDACTED] - COMPRAVENDITA (n. 6492.1/2006);
- dal 25/06/1993 intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), diritti ed oneri reali proprietà per 1000/1000 fino al 01/06/2006, con dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 25/06/1993 in atti dal 30/06/1993 - Registrazione (n. 1172.1/1993);
- dal 16/02/1978 intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), diritti ed oneri reali fino al 31/03/1977, con dati derivanti da VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/02/1978 - Voltura in atti dal 16/02/1978 - Repertorio n. 3 - Registrazione (n. 15478);
- dal 31/03/1977 intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), diritti ed oneri reali fino al 25/06/1993, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/03/1977 - Voltura in atti dal 11/05/1978 - Repertorio n. 5125 - Rogante: [REDACTED] - Sede: [REDACTED] - Registrazione: U.R. - Sede: [REDACTED] n. 825 del 12/04/1977 (n. 42978);
- dall'impianto meccanografico intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), diritti ed

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

oneri reali fino al 28/09/1990, con dati derivanti da IMPIANTO
MECCANOGRAFICO DEL 19/01/1977;

c) Terreno (Seminativo Arborato), sita nel Comune di Roccastrada (GR) -
frazione di Ribolla - Strada Provinciale della Collacchia:

- Identificativi catastali attuali:

Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 227**, qualità
Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 09 ca 20 (mq. 920), reddito
dominicale Euro 3,33 - reddito agrario Euro 2,85;

- Intestati attuali:

██████████, con sede in Follonica (C.F.: ██████████) proprietà per 1/1;

- Confini catastali attuali:

lato nord con Via della Collacchia (Catasto Terreni - foglio 157 - particella
strade); lato est con fabbricato intestato a ██████████ (Catasto
Fabbricati - foglio 157 - particella 223); lato sud con fabbricato intestato a
██████████ (Catasto Fabbricati - foglio 157 - particella 352 - sub 1);
lato ovest con terreno intestato a ██████████. (Catasto Terreni - foglio 157 -
particella 225), salvo se altri.

PROVENIENZA AL VENTENNIO:

Situazione dell'unità immobiliare:

- dal 02/08/1994:

Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 227**, qualità
Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 09 ca 20 (mq. 920), reddito
dominicale Euro 3,33 - reddito agrario Euro 2,85, con dati derivanti da
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/08/1994 in atti dal 24/11/1994
(n. 2549.1/1994);

- dal 25/06/1993:

Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 227**, qualità
Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 09 ca 20 (mq. 920), reddito
dominicale Lire 6.440 - reddito agrario Lire 5.520, con dati derivanti da
FRAZIONAMENTO del 25/06/1993 in atti dal 30/06/1993 (n.
1171.1/1993);

- dal 16/02/1978:

Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 180**, qualità
Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 10 ca 00 (mq. 1.000), reddito

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

dominicale Lire 7.000 - reddito agrario Lire 6.000, con dati derivanti da VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/02/1978 in atti dal 16/02/1978 (n. 15478);

- origine del precedente dal 16/02/1978:

Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 13**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie ha 1 are 02 ca 15 (mq. 10.215), reddito dominicale Lire 71.505 - reddito agrario Lire 61.290, con dati derivanti da VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/02/1978 in atti dal 16/02/1978 (n. 15478);

- dall'impianto meccanografico:

Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 13**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie ha 1 are 20 ca 40 (mq. 12.040), reddito dominicale Lire 84.280 - reddito agrario Lire 72.240, con dati derivanti da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 19/01/1977;

Situazione degli intestati:

- dal 21/09/2010 intestato a [REDACTED] con sede in [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), diritti ed oneri reali proprietà per la quota di 1/1 con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/09/2010 - Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/09/2010 - Repertorio n. 36105 - Rogante: [REDACTED] - Sede: [REDACTED] - COMPRAVENDITA (n. 8929.1/2010);
- dal 29/12/2006 intestato a [REDACTED] con sede in [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), diritti ed oneri reali proprietà per la quota di 1/1 fino al 21/09/2010, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/12/2006 - Nota presentata con Modello Unico in atti dal 03/01/2007 - Repertorio n. 30391 - Rogante: [REDACTED] - Sede: [REDACTED] - COMPRAVENDITA (n. 7.1/2007);
- dal 02/08/1994 intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), diritti ed oneri reali usufruttuario generale con diritto di accrescimento fino al 29/12/2006, [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), diritti ed oneri reali usufruttuario generale con diritto di accrescimento fino al 29/12/2006 e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), diritti ed oneri reali proprietà fino al 29/12/2006, con dati derivanti da ISTRUMENTO

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

- (ATTO PUBBLICO) del 02/08/1994 - Voltura in atti dal 24/11/1994 - Repertorio n. 4218 - Rogante: [REDACTED] - Sede: [REDACTED] - Registrazione. U.R. - Sede: Grosseto n. 1676 del 05/08/1994 (n. 2549.1/1994);
- dal 25/06/1993 intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), diritti ed oneri reali comproprietà in comunione legale fino al 02/08/1994 e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), diritti ed oneri reali comproprietà in comunione legale fino al 02/08/1994, con dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 25/06/1993 in atti dal 30/06/1993 - Registrazione (n. 1171.1/1993);
 - dal 16/02/1978 intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), diritti ed oneri reali comproprietà in comunione legale fino al 25/06/1993 e [REDACTED] nata a [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), diritti ed oneri reali comproprietà in comunione legale fino al 25/06/1993, con dati derivanti da SCRITTURA PRIVATA del 23/12/1989 - Voltura in atti dal 23/02/1990 - Repertorio n. 90225 - Rogante: [REDACTED] - Sede: [REDACTED] - Registrazione: U.R. - Sede: GROSSETO n. 70 del 12/01/1990 (n. 485.2/1990);
 - dal 31/03/1977 intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), diritti ed oneri reali fino al 31/03/1977, con dati derivanti da VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/02/1978 - Voltura in atti dal 16/02/1978 - Repertorio n. 3 - Registrazione (n. 15478);
 - dall'impianto meccanografico intestato a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), diritti ed oneri reali fino al 23/12/1989, con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/03/1977 - Voltura in atti dal 11/05/1978 - Repertorio n. 5126 - Rogante: [REDACTED] - Sede: ASCIANO - Registrazione: U.R. - Sede: SIENAn. 824 del 12/04/1977 (n. 42878);
 - dall'impianto meccanografico intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), diritti ed oneri reali fino al 28/09/1990, con dati derivanti da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 19/01/1977.

(Vedi Documentazione Catastale "Allegato 1")

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

3. QUESITO N. 3

accerti 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 nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel 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;

ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO

I dati indicati nell'atto di pignoramento, di cui alla nota di trascrizione del 29/10/2013 n. 8593 del Registro Particolare e n. 11557 del Registro Generale, Atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto - Repertorio n. 3326/2013 del 02/10/2013, in favore della [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) contro [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), individuano gli immobili correttamente e consentono la sua univoca identificazione.

4. QUESITO N. 4

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

COMPARAZIONE SITUAZIONE CATASTALE - STATO DEI LUOGHI

Confrontando la situazione catastale delle unità immobiliari oggetto della presente procedura così come risultano in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi si rileva:

- a) Terreno (Seminativo Arborato), sito nel Comune di Roccastrada (GR) - frazione di Ribolla - Strada Provinciale della Collacchia, catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 187**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 10 ca 20 (mq. 1.020), reddito dominicale Euro 3,69 - reddito agrario Euro 3,1 - **Proprietà per 1/1**;
- b) Terreno (Seminativo Arborato), sito nel Comune di Roccastrada (GR) - frazione di Ribolla - Strada Provinciale della Collacchia, catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157,**

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

particella 225, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 09 ca 40 (mq. 940), reddito dominicale Euro 3,40 - reddito agrario Euro 2,91 - **Proprietà per 1/1**;

- c) Terreno (Seminativo Arborato), sito nel Comune di Roccastrada (GR) - frazione di Ribolla - Strada Provinciale della Collacchia, catastalmente identificato al Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 227**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 09 ca 20 (mq. 920), reddito dominicale Euro 3,33 - reddito agrario Euro 2,85 - **Proprietà per 1/1**;

...l'esattezza degli identificativi e dei soggetti intestatari.

5. QUESITO N. 5

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

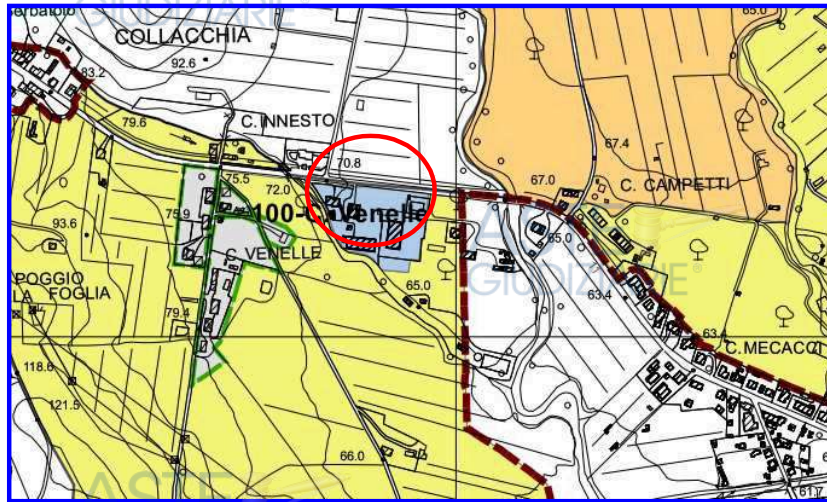
UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Effettuate le opportune indagini, esaminati il Piano Strutturale (approvato in via definitiva con Delibera di C.C. n. 38 del 08/07/2000 e successive varianti), il Regolamento Urbanistico (approvato con Delibera di C.C. n. 39 del 28/06/2002 ed in vigore dal 31/07/2002 e successive varianti), il Piano Operativo (approvato con Delibera di C.C. n. 15 del 10/04/2019), nonché il Regolamento Edilizio, vigenti sul territorio comunale di Roccastrada, si rileva che i terreni censiti al Catasto Terreni al foglio 157 - p.lle 187, 225 e 227 è classificato dal vigente P.R.G. come **STAZIONI DI SERVIZIO** ed è classificato dai nuovi strumenti urbanistici adottati e approvati come **TESSUTI PRODUTTIVI ESISTENTI IN AREA ESTERNA AL CENTRO ABITATO DI RIBOLLA** (Tavola TR01-B_a-2) normata dall'art. 31 delle N.T.A..

L'Area in oggetto è altresì sottoposta in parte da Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004.

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

Tavola TR01-B_a-2

 Tessuti produttivi esistenti in area esterna al centro abitato di Ribolla - Art. 31**ZONA IN OGGETTO**

ATTENZIONE: SI SPECIFICA CHE, SIA LA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE, SIA IL PIANO OPERATIVO, DIVERRANNO PIENAMENTE EFFICACI DECORSI 30 GIORNI DALLA LORO PUBBLICAZIONE SUL BOLLETTINO UFFICIALE DELLE REGIONI TOSCANA. PER EVENTUALI DELUCIDAZIONI IN MERITO, SI PREGA DI CONTATTARE GLI UFFICI EDILIZIA ED URBANISTICA.

(Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica "Allegato 3")

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

6. QUESITO N. 6

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica 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;

SITUAZIONE EDILIZIA

A seguito di indagini effettuate presso il Comune di Roccastrada, al fine di accertare l'eventuale presenza di pratiche edilizie inerenti la proprietà di cui trattasi, è emerso che per le stesse sono state rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

- Autorizzazione Unica SUAP (Permesso di Costruire) n. 09 BIS del 15/04/2014 (Parere Urbanistico Permesso di Costruire n. 21 BIS del 15/04/2014) per la realizzazione di STAZIONE DI SERVIZIO COSTITUITA DA IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI ED ATTIVITÀ COMMERCIALE CON IMPIANTO FOTOVOLTAICO 15,2 KWP SULLE COPERTURE. L'autorizzazione SUAP comprende tutti gli endoprocedimenti e le prescrizioni contenute;
- Comunicazione inizio lavori prot. n. 4915 del 14/04/2015;
- Proroga alla fine lavori al 14/04/2020 rimanendo valide tutte le condizioni e prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire n. 21 bis del 15/04/2014 (Autorizzazione SUAP n. 09 bis del 15/04/2014).

(Vedi Documentazione Urbanistica "Allegato 2")

COMPARAZIONE SITUAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA - STATO DEI LUOGHI

Ponendo a confronto lo stato attuale dei luoghi con la documentazione urbanistica RILASCIATA che è stato possibile reperire, NON SI EVIDENZIANO DIFFORMITÀ nella proprietà oggetto della presente relazione peritale.

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA

Rilevato quanto ai precedenti punti ed alla luce delle vigenti normative, si indicano le **unità immobiliari di cui trattasi** come CONFORMI E LEGITTIME da un punto di vista urbanistico-edilizio.

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

7. QUESITO N. 7

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

DIVISIONE IN LOTTI

Viste le caratteristiche dei beni in esecuzione si ritiene dar luogo ad **UNICO LOTTO** di vendita così come di seguito costituiti:

LOTTO N. 1 - UNICO LOTTO:

Proprietà ubicata nella periferia del paese e composta da tre appezzamenti di terreno contigui fra loro, facenti parte di una zona artigianale sita nella frazione di Ribolla del Comune di Roccastrada con accesso dalla Strada Provinciale Collacchia che interseca l'altra via principale del paese denominata Strada Provinciale n. 20/Via Milano.

Nello specifico la proprietà, individuata al catasto terreni come Seminativo Arborato, si trova allo stato attuale in stato di semiabbandono con la presenza di vegetazione spontanea. La proprietà, di **complessivi mq. 2880**, risulta altresì recintata con paletti in ferro e rete.

Sul compendio immobiliare è stata rilasciata dal Comune di Roccastrada Autorizzazione Unica SUAP n. 09 BIS del 15/04/2014 e Permesso di Costruire n. 21 BIS del 15/04/2014 per la realizzazione di STAZIONE DI SERVIZIO COSTITUITA DA IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI ED ATTIVITÀ COMMERCIALE CON IMPIANTO FOTOVOLTAICO 15,2 KWP SULLE COPERTURE.

In data 14/04/2015 con nota prot. n. 4915 trasmessa al comune, è stato comunicato l'inizio dei lavori e successivamente è stata concessa dallo stesso **proroga alla fine lavori fino al 14/04/2020.**

Il progetto prevede la costruzione di un fabbricato, con accesso dalla Strada Provinciale della Collacchia, destinato ad impianto di distribuzione carburanti ed attività commerciale. Su un terreno posto sul retro, di proprietà dei Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] non oggetto della presente procedura, è previsto il collocamento di serbatoio per lo stoccaggio del GPL. Per quest'ultimo, nella relazione tecnica allegata al progetto, viene indicata la stipula di atto di servitù ed autorizzazione.

L'impianto di distribuzione carburanti è previsto in due zone distinte all'interno dello stesso lotto, una posto lungo la viabilità principale per il

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

rifornimento di benzina e gasolio e l'altra posta nella zona terminale del lotto per il rifornimento del GPL.

Il fabbricato ad uso commerciale è previsto di mq. 150 di superficie utile lorda suddiviso in due parti di cui una di mq. 120,03 per l'attività di bar/ristorante/shop e l'altra di mq. 29,97 a servizio della gestore dei carburanti.

Il progetto prevede altri interventi consequenziali meglio individuati nell'Allegato 2 "Documentazione Urbanistica".

N.B.: Alla scadenza del Permesso di Costruire (14/04/2020) la proprietà dovrà essere oggetto di nuova valutazione in ragione delle nuove previsioni urbanistiche approvate ma non vigenti.

- Identificativi catastali attuali:
 - a) Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 187**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 10 ca 20 (mq. 1.020), reddito dominicale Euro 3,69 - reddito agrario Euro 3,1 - **Proprietà per 1/1**;
 - b) Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 225**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 09 ca 40 (mq. 940), reddito dominicale Euro 3,40 - reddito agrario Euro 2,91 - **Proprietà per 1/1**;
 - c) Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 227**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 09 ca 20 (mq. 920), reddito dominicale Euro 3,33 - reddito agrario Euro 2,85;
- Confini catastali attuali:

lato nord con Via della Collacchia (Catasto Terreni - foglio 157 - particella strade); lato est con fabbricato intestato a [REDACTED] (Catasto Fabbricati - foglio 157 - particella 223) e fabbricato intestato a [REDACTED] (Catasto Fabbricati - foglio 157 - particella 352 - sub 1); lato sud con fabbricato intestato a [REDACTED] (Catasto Fabbricati - foglio 157 - particella 352 - sub 1) e fabbricato intestato a [REDACTED] (Catasto Fabbricati - foglio 157 - particella 360); lato ovest con fabbricato intestato a [REDACTED] (Catasto Fabbricati - foglio 157 - particella 270), salvo se altri.
- Quota di proprietà: **piena proprietà per 1/1**
- Stato d'uso: **LIBERO**.

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

8. QUESITO N. 8

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

DIVISIBILITA' DEIBENI

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare risultano pignorati come piena proprietà per 1/1 e **non risultano divisibili in natura.**

9. QUESITO N. 9

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla transizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

STATO LOCATIVO

A seguito d'indagine presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Grosseto, sulla proprietà oggetto di pignoramento censita al Catasto Terreni del Comune di Roccastrada al foglio 157, particella 187 (Seminativo Arborato), 225 (Seminativo Arborato) e 227 (Seminativo Arborato), non risulta pendente alcun contratto di locazione riferibile, pertanto la stessa è da ritenersi **LIBERA** da un punto di vista estimativo.

(Vedi Attestazione Agenzia delle Entrate "Allegato 5")

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

10. QUESITO N. 10

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

10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare **non rientrano** tra i casi previsti dal quesito n. 10.

11. QUESITO N. 11

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

VINCOLI, DIRITTI, SERVITÙ'

I terreni oggetto della presente memoria risultano **liberi** da vincoli, diritti e/o servitù di qualsivoglia natura ad eccezione del Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004) già indicato nel quesito 5 ed al vincolo di destinazione e servitù di passaggio tubazioni gas GPL già indicati nel quesito 1.

12. QUESITO N. 12

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

STIMA EVALUTAZIONE

Nella consapevolezza di fornire stima nell'ambito particolare di una esecuzione immobiliare, alla data odierna si ritiene opportuno determinare il

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

valore del bene in perizia tramite **“procedimento sintetico comparativo”**, operando così come di seguito indicato:

- a) individuazione, tramite indagini di mercato, del valore medio attuale per unità di misura (mq/mc) di immobili equiparabili per tipologia a quello in oggetto, risultanti all'attualità in perfette condizioni manutentive e situati nella medesima zona;
- b) determinazione del valore dell'immobile in esecuzione come prodotto tra valore/mq e superficie commerciale, eventualmente decurtato di eventuali oneri da sostenere.

Determinazione punto a): Valore medio attuale di mercato rilevato per immobili equiparabili per tipologia a quello in oggetto e risultanti all'attualità in perfette condizioni manutentive **(nuovi o pari al nuovo in quanto interessati da completaristrutturazione)**:

- Lotto n. 1
 - € 350,00/mq di superficie lorda edificabile ad uso commerciale;
 - € 25,00/mq di superficie terrenoedificabile;

Determinazione punto b): Valore dell'immobile calcolato come prodotto tra valore/mq, così come sopra determinato, e superficie commerciale rilevata:

- Lotto n. 1
 - $350,00 \text{ €/mq.} \times 150,00^* \text{ mq.} = \text{€. } 52.500,00$ **Totale Valore di Mercato**
di superficie lorda edificabile ad uso commerciale;
 - $25,00 \text{ €/mq.} \times 2.880,00^{**} \text{ mq.} = \text{€. } 72.000,00$ **Totale Valore di Mercato**
di superficie terreno edificabile;
-
- €. 124.500,00 Totale Valore di Mercato**

* Superficie lorda edificabile ad uso commerciale;

** Superficie terreno edificabile;

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

Lo scrivente, ricavato il valore commerciale del bene, ritiene di poter applicare una riduzione forfetaria pari al 15% rispetto al valore di mercato indicato, in quanto trattasi di vendita coattiva vista anche la particolarità della destinazione d'uso e del mercato immobiliare ad essa collegata.

o € 124.500,00- 15% = € 105.825,00 = **€ 106.000,00 in cifra tonda**
Piena Proprietà per 1/1

*** Si indica, infine, ritenendolo utile dato di riferimento, il VALORE CATASTALE delle unità immobiliari di cui trattasi, così come calcolabile in base alla vigente normativa:

VALORE CATASTALE**Lotto n. 1 - Unico Lotto**

- Sem.. Arbor. (F. 157 p.la 187) (Reddito Dominicale + 25%) x 90 =	€ (3,69 +25%) x 90 = €.	415,13
- Sem.. Arbor. (F. 157 p.la 225) (Reddito Dominicale + 25%) x 90 =	€ (3,40 +25%) x 90 = €.	382,50
- Sem.. Arbor. (F. 157 p.la 227) (Reddito Dominicale + 25%) x 90 =	€ (3,33 +25%) x 90 = €.	374,63

VALORE LOTTO - PREZZO BASE**LOTTO N. 1 - UNICO LOTTO:**

Proprietà ubicata nella periferia del paese e composta da tre appezzamenti di terreno contigui fra loro, facenti parte di una zona artigianale sita nella frazione di Ribolla del Comune di Roccastrada con accesso dalla Strada Provinciale Collacchia che interseca l'altra via principale del paese denominata Strada Provinciale n. 20/Via Milano.

Nello specifico la proprietà, individuata al catasto terreni come Seminativo Arborato, si trova allo stato attuale in stato di semiabbandono con la presenza di vegetazione spontanea. La proprietà, di **complessivi mq. 2880**, risulta altresì recintata con paletti in ferro e rete.

Sul compendio immobiliare è stata rilasciata dal Comune di Roccastrada Autorizzazione Unica SUAP n. 09 BIS del 15/04/2014 e Permesso di Costruire n. 21 del 15/04/2014 per la realizzazione di STAZIONE DI SERVIZIO COSTITUITA DA IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI ED ATTIVITÀ COMMERCIALE CON IMPIANTO FOTOVOLTAICO 15,2 KWP SULLE COPERTURE.

In data 14/04/2015 con nota prot. n. 4915 trasmessa al comune, è stato comunicato l'inizio dei lavori e successivamente è stata concessa dallo stesso **proroga alla fine lavori fino al 14/04/2020.**

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

Il progetto prevede la costruzione di un fabbricato, con accesso dalla Strada Provinciale della Collacchia, destinato ad impianto di distribuzione carburanti ed attività commerciale. Su un terreno posto sul retro, di proprietà dei Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] non oggetto della presente procedura, è previsto il collocamento di serbatoio per lo stoccaggio del GPL. Per quest'ultimo, nella relazione tecnica allegata al progetto, viene indicata la stipula di atto di servitù ed autorizzazione.

L'impianto di distribuzione carburanti è previsto in due zone distinte all'interno dello stesso lotto, una posta lungo la viabilità principale per il rifornimento di benzina e gasolio e l'altra posta nella zona terminale del lotto per il rifornimento del GPL.

Il fabbricato ad uso commerciale è previsto di mq. 150 di superficie utile lorda suddiviso in due parti di cui una di mq. 120,03 per l'attività di bar/ristorante/shop e l'altra di mq. 29,97 a servizio della gestore dei carburanti.

Il progetto prevede altri interventi conseguenziali meglio individuati nell'Allegato 2 "Documentazione Urbanistica".

N.B.: Alla scadenza del Permesso di Costruire (14/04/2020) la proprietà dovrà essere oggetto di nuova valutazione in ragione delle nuove previsioni urbanistiche approvate ma non vigenti.

- Identificativi catastali attuali:
 - d) Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 187**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 10 ca 20 (mq. 1.020), reddito dominicale Euro 3,69 - reddito agrario Euro 3,1 - **Proprietà per 1/1**;
 - e) Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 225**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 09 ca 40 (mq. 940), reddito dominicale Euro 3,40 - reddito agrario Euro 2,91 - **Proprietà per 1/1**;
 - f) Catasto Terreni del medesimo comune al **foglio 157, particella 227**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie are 09 ca 20 (mq. 920), reddito dominicale Euro 3,33 - reddito agrario Euro 2,85;
- Confini catastali attuali:
 - lato nord con Via della Collacchia (Catasto Terreni - foglio 157 - particella strade); lato est con fabbricato intestato a Edginton Sarah Emma (Catasto Fabbricati - foglio 157 - particella 223) e fabbricato intestato a [REDACTED] (Catasto Fabbricati - foglio 157 - particella 352 - sub 1); lato sud con fabbricato intestato a [REDACTED] (Catasto Fabbricati - foglio 157 - particella 352 - sub 1) e fabbricato intestato a [REDACTED] (Catasto

Esecuzione Immobiliare n. 264/2013 riunita alla 242/2013

Fabbricati - foglio 157 - particella 360); lato ovest con fabbricato intestato a
[REDACTED] (Catasto Fabbricati - foglio 157 - particella 270), salvo se altri.

- Quota di proprietà: piena proprietà per 1/1
- Stato d'uso: LIBERO.

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:
€ 106.000,00

DICONSI: EURO CENTOSEMILA/00

Alla presente relazione si allegano:

- ALLEGATO 1: Documentazione catastale;
- ALLEGATO 2: Documentazione urbanistica;
- ALLEGATO 3: Certificato di Destinazione Urbanistica;
- ALLEGATO 4: Documentazione fotografica;
- ALLEGATO 5: Attestazione Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Grosseto.

Grosseto, 23 Settembre 2019

**IL CONSULENTE TECNICO
D'UFFICIO
GEOM. ANDREA TERRAMOCCHIA**



SOMMARIO

	Pag
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI	2
PREMESSA	4
1. QUESITO N. 1.....	5
VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE.....	5
ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI.....	6
PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE.....	10
2. QUESITO N. 2	12
DESCRIZIONE STATO DEI BENI PIGNORATI.....	12
SITUAZIONE CATASTALE.....	14
3. QUESITO N. 3	22
ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO.....	22
4. QUESITO N. 4	22
COMPARAZIONE SITUAZIONE CATASTALE - STATO DEI LUOGHI	22
5. QUESITO N. 5	23
COMPARAZIONE SITUAZIONE CATASTALE - STATO DEI LUOGHI	23
6. QUESITO N. 6.....	25
SITUAZIONE EDILIZIA	25
COMPARAZIONE SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA STATO DEI LUOGHI	25
6.3 REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA.....	25
7. QUESITO N. 7	26
DIVISIONE IN LOTTI	26
8. QUESITO N. 8	28
DIVISIBILITA' DEI BENI	28
9. QUESITO N. 9	28
STATO LOCATIVO	28
10. QUESITO N. 10	29
ASSEGNAZIONE AL CONIUGE.....	29
11. QUESITO N. 11	29
VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'	29
12. QUESITO N. 12.....	29
STIMA E VALUTAZIONE	29
VALORE LOTTI – PREZZO BASE.....	31

ALLEGATI

ALLEGATO N. 1 Documentazione Catastale

ALLEGATO N. 2 Documentazione Urbanistica

ALLEGATO N. 3 Certificato di Destinazione Urbanistica

ALLEGATO N. 4 Documentazione Fotografica

ALLEGATO N. 5 Attestazione Agenzia delle Entrate – Ufficio
Territoriale di Grosseto