TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 41/2013

promossa da

UNIPOL BANCA S.P.A.

Contro

GIUDICE della ESECUZIONE: Dott. Vincenzo Pedone

Custode Giudiziario: Dott. Enrico Bargagli

C.T.U.: Geom. Andrea Terramoccia

RELAZIONE PERITALE
relativa alla stima di beni immobili

58019 PORTO S. STEFANO (GR) – Via Panoramica n°17 - Tel. (0564) 81.08.14 Fax (0564) 81.52.55
c.f.: TRR NDR 74L19 G088B - part. IVA 01131770537
e-mail: andrea.terramoccia@tiscali.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.
In data 09/07/2013 lo scrivente compariva davanti all'Ill.mo Giudice Dott. Vincenzo Pedone delegato alle esecuzioni e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico ed aver prestato il giuramento di rito, veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

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.

58019 PORTO S. STEFANO (GR) - Via Panoramica n°17 - Tel. (0564) 81.08.14 Fax (0564) 81.52.55
c.f.: TRR NDR 74L19 G088B - part. IVA 01131770537
e-mail: andrea.terramoccia@tiscali.it

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Grosseto
Iscrizione Albo N. 892
Geometra Terramoccia Andrea

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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; alleghi, 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 del 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.

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.

58019 PORTO S. STEFANO (GR) - Via Panoramica n°17 - Tel. (0564) 81.08.14 Fax (0564) 81.52.55
c.f.: TRR NDR 74L19 G088B - part. IVA 01131770537
e-mail: andrea.terramoccia@tiscali.it

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Grosseto
Iscrizione Albo N. 892
Geometra Terramoccia Andrea

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 11/10/2013 e in pari data è stato effettuato sopralluogo presso le unità immobiliari adibite ad abitazioni in residence oggetto di stima congiuntamente al custode nominato per la procedura, Dott. Enrico Bargagli e il legale rappresentante

e contestualmente veniva redatto verbale di accesso ed immissione in possesso dei beni oggetto di causa.

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. 1059 e al Registro Generale n. 1735 in data 05/02/2013, oggetto della procedura esecutiva n. 41/2013, promossa da **Unipol Banca S.p.A.** (C.F.: 03719580379) nei confronti della

risulta:

- Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (abitazione in residence), sita nel Comune di Follonica (GR), Strada Provinciale Aurelia Vecchia – Follonica Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 30, particella 402, sub 11,** zona censuaria 2, cat. A/2, classe 2°, consistenza 4 vani, rendita Euro 526,79, Piano Terra e Primo;
- Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (abitazione in residence), sita nel

58019 PORTO S. STEFANO (GR) – Via Panoramica n°17 - Tel. (0564) 81.08.14 Fax (0564) 81.52.55
c.f.: TRR NDR 74L19 G088B - part. IVA 01131770537
e-mail: andrea.terramoccia@tiscali.it

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Grosseto
Iscrizione Albo N. 893
Geometra Terramoccia Andrea

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Comune di Follonica (GR), Strada Provinciale Aurelia Vecchia – Follonica Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 30, particella 402, sub 29,** zona censuaria 2, cat. A/2, classe 2°, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 592,63, Piano Terra e Primo;

- Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (abitazione in residence), sita nel Comune di Follonica (GR), Strada Provinciale Aurelia Vecchia – Follonica Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 30, particella 402, sub 32,** zona censuaria 2, cat. A/2, classe 2°, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 592,63, Piano Terra e Primo.

1. QUESITO N. 1

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);

1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa, essendo presente in atti Certificazione dello stato delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni rilasciate dall'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Grosseto – Reparto Utenza, alla quale si è ritenuto altresì opportuno affiancare ispezione ipotecaria di convalida ed aggiornamento in data 14/10/2013.

1.2 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 diritto di proprietà così come di seguito ascrivibile:

a) Unità immobiliare (abitazione in residence denominata **"DALIA 5"**), sita nel Comune di Follonica (GR), Strada Provinciale Aurelia Vecchia – Follonica Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 30, particella 402, sub 11,** zona censuaria 2, cat. A/2, classe 2°,

58019 PORTO S. STEFANO (GR) – Via Panoramica n°17 - Tel. (0564) 81.08.14 Fax (0564) 81.52.55
c.f.: TRR NDR 74L19 G088B - part. IVA 01131770537
e-mail: andrea.terramoccia@tiscali.it

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Grosseto
Iscrizione Albo N. 892
Geometra Andrea
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

consistenza 4 vani, rendita Euro 526,79, Piano Terra e Primo;

piena 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

- Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 05/02/2013 al Registro Particolare n. 1059 e al Registro Generale n. 1735, atto dell'Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Torre Annunziata Repertorio n. 243/2013 del 22/01/2013, a favore della UNIPOL BANCA S.p.A. e contro

Il presente Pignoramento grava sull'intero cespite.

ISCRIZIONI CONTRO

- Registro Particolare n. 1822, Registro Generale n. 9033 del 23-05-2006, ipoteca volontaria, importo Euro 4.000.000,00 finanziamento di Euro 2.000.000,00 per ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo condizionato estinguibile in 22 anni , contro , favore UNIPOL BANCA S.p.A., grava sull'intero cespite. Atto notaio Usticano Paola Maria Letizia del 22/05/2006 Repertorio n. 29083/8497.

Sono presenti annotamenti:

- Registro Particolare n. 3025 – Registro Generale n. 19560 del 22/11/2006 Erogazione parziale;
- Registro Particolare n. 3289 – Registro Generale n. 20854 del 12/12/2006 Erogazione parziale;
- Registro Particolare n. 1386 – Registro Generale n. 11114 del 25/06/2007 Erogazione parziale;
- Registro Particolare n. 2099 – Registro Generale n. 15471 del 10/09/2007 Erogazione parziale;
- Registro Particolare n. 817 – Registro Generale n. 5068 del 09/04/2008 Erogazione parziale;
- Registro Particolare n. 1200 – Registro Generale n. 7585 del 26/05/2008 Riduzione di Somma;
- Registro Particolare n. 1201 – Registro Generale n. 7586 del 26/05/2008 Restrizione di beni;
- Registro Particolare n. 1202 – Registro Generale n. 7587 del 26/05/2008

58019 PORTO S. STEFANO (GR) – Via Panoramica n°17 - Tel. (0564) 81.08.14 Fax (0564) 81.52.55
c.f. TRR NDR 74L19 G088B - part. IVA 01131770537
e-mail: andrea.terramoccia@tiscali.it

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Grosseto
Iscrizione Albo N. 892
Geometra Andrea

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Frazionamento in Quota;

- Registro Particolare n. 1203 – Registro Generale n. 7588 del 26/05/2008 Erogazione a Saldo.

- Comunicazione n. 1524 del 10/10/2008 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 28/07/2008. Cancellazione parziale eseguita in data 28/10/2008 (Art. 13, comma 8 - decies D.Lgs. 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs. 385/1993) - (Foglio 30 particella 402 sub 18);

- Comunicazione n. 1525 del 10/10/2008 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 20/06/2008. Cancellazione parziale eseguita in data 28/10/2008 (Art. 13, comma 8 - decies D.Lgs. 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs. 385/1993) - (Foglio 30 particella 402 sub 28);

- Comunicazione n. 848 del 16/04/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 04/02/2010. Cancellazione parziale eseguita in data 23/04/2010 (Art. 13, comma 8 - decies D.Lgs. 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs. 385/1993) - (Foglio 30 particella 402 sub 22);

- Comunicazione n. 1867 del 10/09/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 08/07/2010. Cancellazione parziale eseguita in data 14/09/2010 (Art. 13, comma 8 - decies D.Lgs. 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs. 385/1993) - (Foglio 30 particella 402 sub 5).

b) Unità immobiliare (abitazione in residence denominata **"AZALEA 5"**), sita nel Comune di Follonica (GR), Strada Provinciale Aurelia Vecchia – Follonica Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 30, particella 402, sub 29,** zona censuaria 2, cat. A/2, classe 2°, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 592,63, Piano Terra e Primo;
- **piena 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

- Domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica, trascritto in data 15/02/2010 al Registro Particolare al n. 1351 e al Registro Generale al n. 2249,

58019 PORTO S. STEFANO (GR) – Via Panoramica n°17 - Tel. (0564) 81.08.14 Fax (0564) 81.52.55
c.f.: TRR NDR 74L19 G088B - part. IVA 01131770537
e-mail: andrea.terramoccia@tiscali.it

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Grosseto
Iscrizione Albo N. 892
Geometra Terramoccia Andrea

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tribunale di Grosseto Repertorio n. 296 del 27/11/2009.

. Il presente grava sull'intero cespite (Foglio 30 – Particella 402 – Sub 29);

- Sequestro conservativo per atto esecutivo o cautelare, decreto di sequestro conservativo trascritto in data 18/03/2011 al Registro Particolare n. 2459 e al Registro Generale n. 3587, Tribunale Repertorio n. 5740 del 08/02/2011, in favore d. contrc

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 913 del 25/05/2011 (REVOCAZIONE).

Il presente grava sull'intero cespite (Foglio 30 – Particella 402 – Sub 29);

- Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 05/02/2013 al Registro Particolare n. 1059 e al Registro Generale n. 1735, atto dell'Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Torre Annunziata Repertorio n. 243/2013 del 22/01/2013, a favore della UNIPOL BANCA S.p.A. e contr Il presente Pignoramento grava sull'intero cespite.

ISCRIZIONI CONTRO

- Registro Particolare n. 1822, Registro Generale n. 9033 del 23-05-2006, ipoteca volontaria, importo Euro 4.000.000,00 finanziamento di Euro 2.000.000,00 per ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo condizionato estinguibile in 22 anni , contro , favore UNIPOL BANCA S.p.A., grava sull'intero cespite. Atto notaio Usticano Paola Maria Letizia del 22/05/2006 Repertorio n. 29083/8497.

Sono presenti annotamenti:

- Registro Particolare n. 3025 – Registro Generale n. 19560 del 22/11/2006 Erogazione parziale;
- Registro Particolare n. 3289 – Registro Generale n. 20854 del 12/12/2006 Erogazione parziale;
- Registro Particolare n. 1386 – Registro Generale n. 11114 del 25/06/2007 Erogazione parziale;
- Registro Particolare n. 2099 – Registro Generale n. 15471 del 10/09/2007 Erogazione parziale;

58019 PORTO S. STEFANO (GR) – Via Panoramica n°17 - Tel. (0564) 81.08.14 Fax (0564) 81.52.55
c.f. TRR NDR 74L19 G088B - part. IVA 01131770537
e-mail: andrea.terramoccia@tiscali.it

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Grosseto
Iscrizione Albo N. 892
Geometra Terramoccia Andrea

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Registro Particolare n. 817 – Registro Generale n. 5068 del 09/04/2008 Erogazione parziale;
- Registro Particolare n. 1200 – Registro Generale n. 7585 del 26/05/2008 Riduzione di Somma;
- Registro Particolare n. 1201 – Registro Generale n. 7586 del 26/05/2008 Restrizione di beni;
- Registro Particolare n. 1202 – Registro Generale n. 7587 del 26/05/2008 Frazionamento in Quota;
- Registro Particolare n. 1203 – Registro Generale n. 7588 del 26/05/2008 Erogazione a Saldo.

- Comunicazione n. 1524 del 10/10/2008 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 28/07/2008. Cancellazione parziale eseguita in data 28/10/2008 (Art. 13, comma 8 - decies D.Lgs. 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs. 385/1993) - (Foglio 30 particella 402 sub 18);

- Comunicazione n. 1525 del 10/10/2008 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 20/06/2008. Cancellazione parziale eseguita in data 28/10/2008 (Art. 13, comma 8 - decies D.Lgs. 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs. 385/1993) - (Foglio 30 particella 402 sub 28);

- Comunicazione n. 848 del 16/04/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 04/02/2010. Cancellazione parziale eseguita in data 23/04/2010 (Art. 13, comma 8 - decies D.Lgs. 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs. 385/1993) - (Foglio 30 particella 402 sub 22);

- Comunicazione n. 1867 del 10/09/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 08/07/2010. Cancellazione parziale eseguita in data 14/09/2010 (Art. 13, comma 8 - decies D.Lgs. 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs. 385/1993) - (Foglio 30 particella 402 sub 5).

c) Unità immobiliare (abitazione in residence denominata **"AZALEA 6"**), sita nel Comune di Follonica (GR), Strada Provinciale Aurelia Vecchia – Follonica Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 30, particella 402, sub 32,** zona censuaria 2, cat. A/2, classe 2°, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 592.63, Piano Terra e Primo;

- **piena proprietà per 1/1.**

58019 PORTO S. STEFANO (GR) – Via Panoramica n°17 - Tel. (0564) 81.08.14 Fax (0564) 81.52.55
c.f.: TRR NDR 74L19 G088B - part. IVA 01131770537
e-mail: andrea.terramoccia@tiscali.it

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Grosseto
Iscrizione Albo N. 892
Geometra Terramoccia Andrea

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

TRASCRIZIONI CONTRO

- Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 05/02/2013 al Registro Particolare n. 1059 e al Registro Generale n. 1735, atto dell'Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Torre Annunziata Repertorio n. 243/2013 del 22/01/2013, a favore della UNIPOL BANCA S.p.A. e contro . Il presente Pignoramento grava sull'intero cespite.

ISCRIZIONI CONTRO

- Registro Particolare n. 1822, Registro Generale n. 9033 del 23-05-2006, ipoteca volontaria, importo Euro 4.000.000,00 finanziamento di Euro 2.000.000,00 per ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo condizionato estinguibile in 22 anni , contro grava sull'intero cespite. Atto notaio Usticano Paola Maria Letizia del 22/05/2006 Repertorio n. 29083/8497.

Sono presenti annotamenti:

- Registro Particolare n. 3025 – Registro Generale n. 19560 del 22/11/2006 Erogazione parziale;
- Registro Particolare n. 3289 – Registro Generale n. 20854 del 12/12/2006 Erogazione parziale;
- Registro Particolare n. 1386 – Registro Generale n. 11114 del 25/06/2007 Erogazione parziale;
- Registro Particolare n. 2099 – Registro Generale n. 15471 del 10/09/2007 Erogazione parziale;
- Registro Particolare n. 817 – Registro Generale n. 5068 del 09/04/2008 Erogazione parziale;
- Registro Particolare n. 1200 – Registro Generale n. 7585 del 26/05/2008 Riduzione di Somma;
- Registro Particolare n. 1201 – Registro Generale n. 7586 del 26/05/2008 Restrizione di beni;
- Registro Particolare n. 1202 – Registro Generale n. 7587 del 26/05/2008 Frazionamento in Quota;
- Registro Particolare n. 1203 – Registro Generale n. 7588 del 26/05/2008 Erogazione a Saldo.

58019 PORTO S. STEFANO (GR) – Via Panoramica n°17 - Tel. (0564) 81.08.14 Fax (0564) 81.52.55
c.f. TRR NDR 74L19 G088B - part. IVA 01131770537
e-mail: andrea.terramoccia@tiscali.it

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Grosseto
Iscrizione Albo N. 892
Geometra Terramoccia Andrea

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Comunicazione n. 1524 del 10/10/2008 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 28/07/2008. Cancellazione parziale eseguita in data 28/10/2008 (Art. 13, comma 8 - decies D.Lgs. 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs. 385/1993) - (Foglio 30 particella 402 sub 18);

- Comunicazione n. 1525 del 10/10/2008 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 20/06/2008. Cancellazione parziale eseguita in data 28/10/2008 (Art. 13, comma 8 - decies D.Lgs. 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs. 385/1993) - (Foglio 30 particella 402 sub 28);

- Comunicazione n. 848 del 16/04/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 04/02/2010. Cancellazione parziale eseguita in data 23/04/2010 (Art. 13, comma 8 - decies D.Lgs. 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs. 385/1993) - (Foglio 30 particella 402 sub 22);

- Comunicazione n. 1867 del 10/09/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 08/07/2010. Cancellazione parziale eseguita in data 14/09/2010 (Art. 13, comma 8 - decies D.Lgs. 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs. 385/1993) - (Foglio 30 particella 402 sub 5).

1.3 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

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

a) Unità immobiliare (abitazione in residence denominata **"DALIA5"**), sita nel Comune di Follonica (GR), Strada Provinciale Aurelia Vecchia – Follonica Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 30, particella 402, sub 11,** zona censuaria 2, cat. A/2, classe 2°, consistenza 4 vani, rendita Euro 526,79, Piano Terra e Primo;

attuale proprietà: con sede in piena proprietà per 1/1, Registro Particolare n. 5716 - Registro Generale n. 9032 del 23/05/2006 per atto tra vivi - Atto Notaio Usticano Paola Maria Letizia del 18/05/2006 Repertorio n. 29068 (PRECISAZIONE CATASTALE) e Registro Particolare n. 7805, Registro Generale n. 12443 del

58019 PORTO S. STEFANO (GR) - Via Panoramica n°17 - Tel. (0564) 81.08.14 Fax (0564) 81.52.55
c.f. TRR NDR 74L19 G088B - part. IVA 01131770537
e-mail: andrea.terramoccia@tiscali.it

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Grosseto
Iscrizione Albo N. 892
Terramoccia Andrea

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

18/07/2005 per atto tra vivi – cessione di diritti reali a titolo oneroso – Atto Notaio D'Aquino Luigi del 18/06/2005 Repertorio n. 13598 contro con sede in Follonica.

in precedenza la proprietà del bene era giunto a:

- Alla società il suolo su cui insistono gli immobili sopra descritti è pervenuto:
  - relativamente alla quota 1/2 di Nuda Proprietà da nato il 27/01/1966 a Padova con Atto di Compravendita del 13/06/2003 ai rogiti del Notaio Antonio Gunnella di Firenze Repertorio n. 21190/6504, trascritto a Grosseto il 23/06/2003 al Registro Particolare n. 6874 – Registro Generale n. 9862, il Sig.Bargellini Edoardo vende la sua quota di 1/2 di Nuda Proprietà a favore della società dei terreni censiti al Foglio 30 particelle 163 e 173;
  - relativamente alla quota di 1/2 di Nuda Proprietà da nato il 27/11/1969 a Brindisi e anche relativamente all'usufrutto vitalizio da nato il 29/11/1937 a Massa Marittima entrambi con Atto di Compravendita del 18/06/2005 ai rogiti del Notaio Luigi D'Aquini di Scafati Repertorio n. 13596/6900, trascritto a Grosseto il 14/07/2005 al Registro Particolare n. 7680 – Registro Generale n. 12260, vendono terreno censito al Foglio 30 particella 402 (derivata dalle particelle 173 e 163);

- Ai Sigg.rr come sopra generalizzati, le rispettive quote di 1/2 ciascuno di Nuda Proprietà sono pervenute da nata il 29/11/1937 a Massa Marittima riservandosi essa l' usufrutto vitalizio con Atto di Donazione del 28/12/1991 ai rogiti del notaio Rodolfo Krieg di Follonica Repertorio n. 26300/2750, trascritto a Grosseto il 25/01/1992 al Registro Particolare n. 1839 – Registro Generale n. 2050.

b) Unità immobiliare (abitazione in residence denominata **"AZALEA 5"**), sita nel Comune di Follonica (GR), Strada Provinciale Aurelia Vecchia – Follonica Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 30, particella 402, sub 29,** zona censuaria 2, cat. A/2, classe 2°, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 592,63, Piano Terra e Primo;

58019 PORTO S. STEFANO (GR) – Via Panoramica n°17 - Tel. (0564) 81.08.14 Fax (0564) 81.52.55
c.f.: TRR NDR 74L19 G088B - part. IVA 01131770537
e-mail: andrea.terramoccia@tiscali.it

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Grosseto
Iscrizione Albo N. 892
Geometra Terramoccia Andrea

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

attuale proprietà: con sede in piena proprietà per 1/1, Registro Particolare n. 5716 - Registro Generale n. 9032 del 23/05/2006 per atto tra vivi - Atto Notaio Usticano Paola Maria Letizia del 18/05/2006 Repertorio n. 29068 (PRECISAZIONE CATASTALE) e Registro Particolare n. 7805, Registro Generale n. 12443 del 18/07/2005 per atto tra vivi – cessione di diritti reali a titolo oneroso – Atto Notaio D'Aquino Luigi del 18/06/2005 Repertorio n. 13598 contro con sede in Follonica.

in precedenza la proprietà del bene era giunto a:

- Alla società il suolo su cui insistono gli immobili sopra descritti è pervenuto:

- relativamente alla quota 1/2 di Nuda Proprietà da nato il 27/01/1966 a Padova con Atto di Compravendita del 13/06/2003 ai rogiti del Notaio Antonio Gunnella di Firenze Repertorio n. 21190/6504, trascritto a Grosseto il 23/06/2003 al Registro Particolare n. 6874 – Registro Generale n. 9862, il Sig.Bargellini Edoardo vende la sua quota di 1/2 di Nuda Proprietà a favore della società dei terreni censiti al Foglio 30 particelle 163 e 173;
- relativamente alla quota di 1/2 di Nuda Proprietà da BARGELLINI RICCARDO nato il 27/11/1969 a Brindisi e anche relativamente all'usufrutto vitalizio da VECCHIONI PAOLA nato il 29/11/1937 a Massa Marittima entrambi con Atto di Compravendita del 18/06/2005 ai rogiti del Notaio Luigi D' Aquini di Scafati Repertorio n. 13596/6900, trascritto a Grosseto il 14/07/2005 al Registro Particolare n. 7680 – Registro Generale n. 12260, vendono terreno censito al Foglio 30 particella 402 (derivata dalle particelle 173 e 163);

- Ai Sigg.rri BARGELLINI EDOARDO e BARGELLINI RICCARDO, come sopra generalizzati, le rispettive quote di 1/2 ciascuno di Nuda Proprietà sono pervenute da VECCHIONI PAOLA nata il 29/11/1937 a Massa Marittima riservandosi essa l' usufrutto vitalizio con Atto di Donazione del 28/12/1991 ai rogiti del notaio Rodolfo Krieg di Follonica Repertorio n. 26300/2750, trascritto a Grosseto il 25/01/1992 al Registro Particolare n. 1839 – Registro Generale n. 2050.

58019 PORTO S. STEFANO (GR) – Via Panoramica n°17 - Tel. (0564) 81.08.14 Fax (0564) 81.52.55
c.f.: TRR NDR 74L19 G088B - part. IVA 01131770537
e-mail: andrea.terramoccia@tiscali.it

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Grosseto
Iscrizione Albo N. 892
Geometra Terramoccia Andrea

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

c) Unità immobiliare (abitazione in residence denominata **"AZALEA 6"**), sita nel Comune di Follonica (GR), Strada Provinciale Aurelia Vecchia – Follonica Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 30, particella 402, sub 32,** zona censuaria 2, cat. A/2, classe 2°, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 592,63, Piano Terra e Primo;

attuale proprietà: con sede in Boscoreale piena proprietà per 1/1, Registro Particolare n. 5716 - Registro Generale n. 9032 del 23/05/2006 per atto tra vivi - Atto Notaio Usticano Paola Maria Letizia del 18/05/2006 Repertorio n. 29068 (PRECISAZIONE CATASTALE) e Registro Particolare n. 7805, Registro Generale n. 12443 del 18/07/2005 per atto tra vivi – cessione di diritti reali a titolo oneroso – Atto Notaio D'Aquino Luigi del 18/06/2005 Repertorio n. 13598 contro con sede in Follonica.

in precedenza la proprietà del bene era giunto a:

- Alla società il suolo su cui insistono gli immobili sopra descritti è pervenuto:

  - relativamente alla quota 1/2 di Nuda Proprietà da nato il 27/01/1966 a Padova con Atto di Compravendita del 13/06/2003 ai rogiti del Notaio Antonio Gunnella di Firenze Repertorio n. 21190/6504, trascritto a Grosseto il 23/06/2003 al Registro Particolare n. 6874 – Registro Generale n. 9862, il vende la sua quota di 1/2 di Nuda Proprietà a favore della società dei terreni censiti al Foglio 30 particelle 163 e 173;
  - relativamente alla quota di 1/2 di Nuda Proprietà da nato il 27/11/1969 a Brindisi e anche relativamente all'usufrutto vitalizio da nato il 29/11/1937 a Massa Marittima entrambi con Atto di Compravendita del 18/06/2005 ai rogiti del Notaio Luigi D' Aquini di Scafati Repertorio n. 13596/6900, trascritto a Grosseto il 14/07/2005 al Registro Particolare n. 7680 – Registro Generale n. 12260, vendono terreno censito al Foglio 30 particella 402 (derivata dalle particelle 173 e 163);

- Ai Sigg.rr , come sopra generalizzati, le rispettive quote di 1/2 ciascuno di Nuda Proprietà sono

58019 PORTO S. STEFANO (GR) – Via Panoramica n°17 - Tel. (0564) 81.08.14 Fax (0564) 81.52.55
c.f.: TRR NDR 74L19 G088B - part. IVA 01131770537
e-mail: andrea.terramoccia@tiscali.it

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Grosseto
Iscrizione Albo N. 892
Geometra Andrea

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pervenute da nata il 29/11/1937 a Massa Marittima riservandosi essa l' usufrutto vitalizio con Atto di Donazione del 28/12/1991 ai rogiti del notaio Rodolfo Krieg di Follonica Repertorio n. 26300/2750, trascritto a Grosseto il 25/01/1992 al Registro Particolare n. 1839 – Registro Generale n. 2050.

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.);

2.1 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.

Trattasi di proprietà ubicata nella periferia nord di Follonica a circa 500 ml. dal mare, raggiungibile dalla Strada Provinciale Aurelia Vecchia e insistente in un piccolo complesso di sei fabbricati di cui uno ad uso commerciale per servizi.

Il piccolo complesso, denominato Borgo Valmarina, è stato costruito con prodotti altamente ecologici e con l'intenzione di ricreare l'atmosfera dell'antico Borgo Toscano.

All'interno del borgo stesso è possibile trovare dei camminamenti che conducono tutti verso il centro in una piccola piazzetta con adiacente una piscina di circa 90 mq., il tutto ad uso comune dei sei fabbricati che compongono il piccolo borgo. Lateralmente al complesso si apre un viale di pini che conduce fino alle propaggini del grande parco naturalistico di Montioni

La zona su cui insiste la proprietà oggetto della presente relazione peritale risulta urbanizzata e ben asservita da parcheggi pubblici posti frontalmente allo stesso borgo, in una zona principalmente turistica.

Nello specifico il complesso immobiliare di nuova costruzione, su cui insistono le unità immobiliari oggetto della presente procedura, è stato realizzato tra il 2005 e il 2008 ed è composto da cinque fabbricati ad uso abitativo e uno ad uso commerciale di circa mc. 2039.

Gli immobili ad uso abitativo sono dislocati su due livelli dove è possibile trovare, al piano terra appartamenti facente parte di residence turistico alberghiero ai sensi dell'art. 27 L.R.T. 42/2000 (circa mc. 2719) e al piano primo appartamenti in

58019 PORTO S. STEFANO (GR) - Via Panoramica n°17 - Tel. (0564) 81.08.14 Fax (0564) 81.52.55
c.f. TRR NDR 74L19 G088B - part. IVA 01131770537
e-mail: andrea.terramoccia@tiscali.it

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Grosseto
Iscrizione Albo N. 892
Terramoccia Andrea
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

residence ai sensi dell'art. 62 della medesima Legge (circa mc. 2039), il tutto raggiungibile da percorsi interni al borgo.

La struttura portante in elevazione dei sei corpi di fabbrica risulta essere mista, principalmente in muratura con l'inserimento di alcune porzioni in cemento armato; copertura con struttura in legno e manto eseguito con tegole portoghesi; le rifiniture esterne sono ad intonaco civile tinteggiato con colori che ben si adattano al contesto paesaggistico con altre porzioni finite a muratura di laterizio a faccia vista; gli infissi esterni in legno come i pergolati in castagno semi squadrato costituiti da travi portanti e travetti; le recinzioni sono state eseguite di tre tipologie in funzione del grado di protezione che è stato necessario attribuire alle pertinenze dei fabbricati e alle parti comuni quali, muretti in blocchi di tufo posti in alternanza tipo para cintato, parapetti in ferro battuto e staccionata alla maremmana.

I vialetti pedonali interni al borgo sono stati pavimentati utilizzando blocchi autobloccanti come quelli posti nella piazzetta centrale che per forma, dimensione e tipologia di posa in opera ricordano il tipico lastricato in pietra mentre l'illuminazione degli stessi è stata realizzata con faretti bassi.

Oltre a quanto sopra descritto è presente un'ulteriore piazzetta corredata di una piscina con profondità massima di ml. 1,40 di modeste dimensioni in relazione alla globalità dell'intervento.

a) Unità immobiliare (abitazione in residence denominata **"DALIA 5"**), sita nel Comune di Follonica (GR), Strada Provinciale Aurelia Vecchia – Follonica Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 30, particella 402, sub 11,** zona censuaria 2, cat. A/2, classe 2°, consistenza 4 vani, rendita Euro 526,79, Piano Terra e Primo;

L'unità immobiliare di cui trattasi, situata al **piano terra e primo** è dotata di accesso dalle parti comuni del borgo ed è raggiungibile dal vano scale privato. E' composta al piano terra da ripostiglio/sottoscala e al piano primo da pranzo/soggiorno con annesso angolo cottura, disimpegno, camera n. 1, camera n. 2 e bagno, il tutto con a servizio un terrazzo di circa **mq. 14,10**. L'unità immobiliare ha un'altezza di ml. 2,70.

Detti locali hanno una **superficie lorda** complessiva di circa **mq. 69,17** mentre la **superficie utile**, di circa **mq. 57,87**, risulta così distribuita:

- Piano terra
  - Ripostiglio/Sottoscala mq. 4,46
- Piano primo

58019 PORTO S. STEFANO (GR) – Via Panoramica n°17 - Tel. (0564) 81.08.14 Fax (0564) 81.52.55
c.f. TRR NDR 74L19 G088B - part. IVA 01131770537
e-mail: andrea.terramoccia@tiscali.it

Collegio Provinciale Geometri e Geometri laureati di Grosseto
Iscrizione Albo N. 892
Geometra Terramoccia Andrea

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Pranzo/Soggiorno/Angolo Cottura	mq.	19,42
- Disimpegno	mq.	6,20
- Camera n. 1	mq.	9,10
- Camera n. 2	mq.	14,10
- Bagno	mq.	4,59

Complessivamente, i vani sopra descritti, si presentano allo stato attuale in ottime condizioni statiche/strutturali e internamente si presentano in eccellente stato manutentivo vista la sua recente costruzione. Sono presenti pavimenti in maiolica, rivestimenti ceramici alle pareti del bagno e angolo cottura, tinteggiatura di colore chiaro, il portoncino d'ingresso a due ante risulta essere in legno come le porte, gli infissi interni con vetro camera e i portelloni esterni.

Dal punto di vista igienico sanitario i vani risultano essere conformi alla normativa vigente sia per quanto concerne le altezze interne, sia par quanto concerne il rapporto aeroilluminante naturale.

Si precisa inoltre che l'unità abitativa è dotata di impianto idrico, elettrico, aria condizionata, ecc... per il cui dettaglio si rimanda a specifica relazione sugli impianti redatta dall'Ing. Felici, così come si rimanda agli elaborati tecnici ed alla documentazione fotografica allegati, per meglio inquadrare lo stato attuale dell'intero immobile in oggetto, così come rilevato alla data del sopraluogo.

b) Unità immobiliare (abitazione in residence denominata **"AZALEA 5"**), sita nel Comune di Follonica (GR), Strada Provinciale Aurelia Vecchia – Follonica Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 30, particella 402, sub 29,** zona censuaria 2, cat. A/2, classe 2°, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 592,63, Piano Terra e Primo;

L'unità immobiliare di cui trattasi, situata al **piano terra e primo** è dotata di accesso dalle parti comuni del borgo ed è raggiungibile dal vano scale privato. E' composta al piano terra da ripostiglio/sottoscala e al piano primo da pranzo/soggiorno con annesso angolo cottura, disimpegno, camera n. 1, camera n. 2 e bagno, il tutto con a servizio un terrazzo di circa **mq. 30,71**. L'unità immobiliare ha un'altezza di ml. 2,70.

Detti locali hanno una **superficie lorda** complessiva di circa **mq. 69,06** mentre la **superficie utile**, di circa **mq. 57,68**, risulta così distribuita:

- Piano terra

58019 PORTO S. STEFANO (GR) - Via Panoramica n°17 - Tel. (0564) 81.08.14 Fax (0564) 81.52.55
c.f.: TRR NDR 74L19 G088B - part. IVA 01131770537
e-mail: andrea.terramoccia@tiscali.it

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Grosseto
Iscrizione Albo N. 892
Geometra Andrea

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Ripostiglio/Sottoscala	mq.	4,27
• Piano primo		
- Pranzo/Soggiorno/ Angolo Cottura	mq.	19,42
- Disimpegno	mq.	6,20
- Camera n. 1	mq.	9,10
- Camera n. 2	mq.	14,10
- Bagno	mq.	4,59

Complessivamente, i vani sopra descritti, si presentano allo stato attuale in ottime condizioni statiche/strutturali e internamente si presentano in eccellente stato manutentivo vista la sua recente costruzione. Sono presenti pavimenti in maiolica, rivestimenti ceramici alle pareti del bagno e angolo cottura, tinteggiatura di colore chiaro, il portoncino d'ingresso a due ante risulta essere in legno come le porte, gli infissi interni con vetro camera e i portelloni esterni.
Dal punto di vista igienico sanitario i vani risultano essere conformi alla normativa vigente sia per quanto concerne le altezze interne, sia par quanto concerne il rapporto aeroilluminante naturale.
Si precisa inoltre che l'unità abitativa è dotata di impianto idrico, elettrico, aria condizionata, ecc… per il cui dettaglio si rimanda a specifica relazione sugli impianti redatta dall'Ing. Felici, così come si rimanda agli elaborati tecnici ed alla documentazione fotografica allegati, per meglio inquadrare lo stato attuale dell'intero immobile in oggetto, così come rilevato alla data del sopraluogo.

c) Unità immobiliare (abitazione in residence denominata **"AZALEA 6"**), sita nel Comune di Follonica (GR), Strada Provinciale Aurelia Vecchia – Follonica Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 30, particella 402, sub 32,** zona censuaria 2, cat. A/2, classe 2°, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 592,63, Piano Terra e Primo;
L'unità immobiliare di cui trattasi, situata al **piano terra e primo** è dotata di accesso dalle parti comuni del borgo ed è raggiungibile dal vano scale privato. E' composta al piano terra da ripostiglio/sottoscala e al piano primo da pranzo/soggiorno con annesso angolo cottura, disimpegno, camera n. 1, camera n. 2 e bagno, il tutto con a servizio un terrazzo di circa **mq. 30,71**. L'unità immobiliare ha un'altezza di ml. 2,70.
Detti locali hanno una **superficie lorda** complessiva di circa **mq. 68,86** mentre

58019 PORTO S. STEFANO (GR) - Via Panoramica n°17 - Tel. (0564) 81.08.14 Fax (0564) 81.52.55
c.f.: TRR NDR 74L19 G088B - part. IVA 01131770537
e-mail: andrea.terramoccia@tiscali.it

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Grosseto
Iscrizione Albo N. 892
Geometra Terramoccia Andrea

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

la **superficie utile**, di circa **mq. 57,79**, risulta così distribuita:

• Piano terra	
- Ripostiglio/Sottoscala	mq. 4,38
• Piano primo	
- Pranzo/Soggiorno/Angolo Cottura	mq. 19,42
- Disimpegno	mq. 6,20
- Camera n. 1	mq. 9,10
- Camera n. 2	mq. 14,10
- Bagno	mq. 4,59

Complessivamente, i vani sopra descritti, si presentano allo stato attuale in ottime condizioni statiche/strutturali e internamente si presentano in eccellente stato manutentivo vista la sua recente costruzione. Sono presenti pavimenti in maiolica, rivestimenti ceramici alle pareti del bagno e angolo cottura, tinteggiatura di colore chiaro, il portoncino d'ingresso a due ante risulta essere in legno come le porte, gli infissi interni con vetro camera e i portelloni esterni.

Dal punto di vista igienico sanitario i vani risultano essere conformi alla normativa vigente sia per quanto concerne le altezze interne, sia par quanto concerne il rapporto aeroilluminante naturale.

Si precisa inoltre che l'unità abitativa è dotata di impianto idrico, elettrico, aria condizionata, ecc… per il cui dettaglio si rimanda a specifica relazione sugli impianti redatta dall'Ing. Felici, così come si rimanda agli elaborati tecnici ed alla documentazione fotografica allegati, per meglio inquadrare lo stato attuale dell'intero immobile in oggetto, così come rilevato alla data del sopraluogo.

In applicazione dell'art. 62 della L.R.T. 42/2000, gli appartamenti in residence devono avere i requisiti igienico – edilizi previste per le case di civile abitazione, ciascuna arredata, corredata e dotata di servizi igienici e di cucina gestite unitariamente in forma imprenditoriale per fornire alloggio e servizi, anche centralizzati.

58019 PORTO S. STEFANO (GR) - Via Panoramica n°17 - Tel. (0564) 81.08.14 Fax (0564) 81.52.55
c.f.: TRR NDR 74L19 G088B - part. IVA 01131770537
e-mail: andrea.terramoccia@tiscali.it

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Grosseto
Iscrizione Albo N. 892
Geometra Terramoccia Andrea

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2.2 SITUAZIONE CATASTALE

a) Unità immobiliare ad uso abitazione in residence denominata "DALIA 5", sita nel Comune di Follonica (GR) - Strada Provinciale Aurelia Vecchia – Follonica Città:

- Identificativi catastali attuali:

Catasto Fabbricati, Comune di Follonica (GR), **foglio 30, particella 402, sub 11**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2°, consistenza 4 vani, rendita Euro 526,79 Piano Terra e Primo (categoria catastale A/2 = Abitazioni di tipo civile);

- Intestati attuali:

roprietà per la quota di 1/1;

- Confini catastali attuali:

lato nord-est abitazione in residence al piano primo intestata a Tinervio Daniela (Catasto Fabbricati - foglio 30 - particella 402 – sub 14); lato sud-est B.C.N.C. al piano terra interno al lotto (Catasto Fabbricati - foglio 30 - particella 402 – sub 43), lato sud-ovest B.C.N.C. al piano terra interno al lotto (Catasto Fabbricati - foglio 30 - particella 402 – sub 43); lato nord-ovest B.C.N.C. al piano terra interno al lotto (Catasto Fabbricati - foglio 30 - particella 402 – sub 43); salvo se altri.

PROVENIENZA AL VENTENNIO:

Situazione dell'unità immobiliare:

- dal 31/12/2007:

Catasto Fabbricati Comune di Follonica (GR), foglio 30, particella 402, sub 11, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2°, consistenza 4 vani, rendita Euro 526,79, piano terra e primo, con dati derivanti da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/12/2007 n. 10409.1/2007 in atti dal 31/12/2007 (protocollo n. GR0324719) – VARIAZIONE DI CLASSAMENTO;

- dal 23/10/2007:

Catasto Fabbricati Comune di Follonica (GR), foglio 30, particella 402, sub 11, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 1°, consistenza 4 vani, rendita Euro 454,48, piano terra e primo, con dati derivanti da ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 23/10/2007 n. 8031.1/2007 in atti dal 23/10/2007 (protocollo n. GR0206468) – ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO;

- dal 03/03/2006:

Catasto Fabbricati Comune di Follonica (GR), foglio 30, particella 402, sub 11, in corso di costruzione, piano terra e primo, con dati derivanti da COSTITUZIONE del 03/03/2006 n. 339.1/2006 in atti dal 03/03/2006 (protocollo n. GR0025129)

58019 PORTO S. STEFANO (GR) - Via Panoramica n°17 - Tel. (0564) 81.08.14 Fax (0564) 81.52.55
c.f.: TRR NDR 74L19 G088B - part. IVA 01131770537
e-mail: andrea.terramoccia@tiscali.it

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Grosseto
Iscrizione Albo N. 892
Geometra Andrea Terramoccia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

COSTITUZIONE.

Situazione degli intestati:

- dal 18/05/2006 intestata a proprietà per la quota di 1/1 con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/05/2006 – Voltura n. 3837.2/2006 in atti dal 06/07/2006 (Protocollo n. GR0066867) - Repertorio n. 29068 – Rogante: USTICANO PAOLA MARIA LETI con sede in Grosseto – Registrazione: Sede Grosseto n. 959 del 25/05/2006 – ATTO PRECISAZIONE CATASTALE;
- dal 03/03/2006 intestata a proprietà per la quota di 1/1 fino al 18/05/2006 con dati derivanti da COSTITUZONE del 03/03/2006 n. 339.1/2006 in atti dal 03/03/2006 (Protocollo n. GR0025129) – Registrazione: COSTITUZIONE.

b) Unità immobiliare ad uso abitazione in residence denominata "AZALEA 5", sita nel Comune di Follonica (GR) - Strada Provinciale Aurelia Vecchia – Follonica Città:

- Identificativi catastali attuali:

Catasto Fabbricati, Comune di Follonica (GR), **foglio 30, particella 402, sub 29**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2°, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 592,63 Piano Terra e Primo (categoria catastale A/2 = Abitazioni di tipo civile);

- Intestati attuali:

proprietà per la quota di 1/1;

- Confini catastali attuali:

lato nord-est abitazione in residence al piano primo intestata a (Catasto Fabbricati - foglio 30 - particella 402 – sub 32); lato sud-est B.C.N.C. al piano terra interno al lotto (Catasto Fabbricati - foglio 30 - particella 402 – sub 43), lato sud-ovest B.C.N.C. al piano terra interno al lotto (Catasto Fabbricati - foglio 30 - particella 402 – sub 43); lato nord-ovest B.C.N.C. al piano terra interno al lotto (Catasto Fabbricati - foglio 30 - particella 402 – sub 43); salvo se altri.

PROVENIENZA AL VENTENNIO:

Situazione dell'unità immobiliare:

- dal 31/12/2007:

58019 PORTO S. STEFANO (GR) – Via Panoramica n°17 - Tel. (0564) 81.08.14 Fax (0564) 81.52.55
c.f.: TRR NDR 74L19 G088B - part. IVA 01131770537
e-mail: andrea.terramoccia@tiscali.it

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Grosseto
Iscrizione Albo N. 892
Geometra Terramoccia Andrea

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto Fabbricati Comune di Follonica (GR), foglio 30, particella 402, sub 11, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2°, consistenza 4 vani, rendita Euro 526,79, piano terra e primo, con dati derivanti da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/12/2007 n. 10409.1/2007 in atti dal 31/12/2007 (protocollo n. GR0324719) – VARIAZIONE DI CLASSAMENTO;

- dal 23/10/2007:

Catasto Fabbricati Comune di Follonica (GR), foglio 30, particella 402, sub 11, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 1°, consistenza 4 vani, rendita Euro 454,48, piano terra e primo, con dati derivanti da ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 23/10/2007 n. 8031.1/2007 in atti dal 23/10/2007 (protocollo n. GR0206468) – ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO;

- dal 03/03/2006:

Catasto Fabbricati Comune di Follonica (GR), foglio 30, particella 402, sub 11, in corso di costruzione, piano terra e primo, con dati derivanti da COSTITUZIONE del 03/03/2006 n. 339.1/2006 in atti dal 03/03/2006 (protocollo n. GR0025129) – COSTITUZIONE.

Situazione degli intestati:

- dal 18/05/2006 intestata a

  proprietà per la quota di 1/1 con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/05/2006 – Voltura n. 3837.2/2006 in atti dal 06/07/2006 (Protocollo n. GR0066867) - Repertorio n. 29068 – Rogante: USTICANO PAOLA MARIA LETI con sede in Grosseto – Registrazione: Sede Grosseto n. 959 del 25/05/2006 – ATTO PRECISAZIONE CATASTALE;
- dal 03/03/2006 intestata a

  proprietà per la quota di 1/1 fino al 18/05/2006 con dati derivanti da COSTITUZONE del 03/03/2006 n. 339.1/2006 in atti dal 03/03/2006 (Protocollo n. GR0025129) – Registrazione: COSTITUZIONE.

c) Unità immobiliare ad uso abitazione in residence denominata "AZALEA 6", sita nel Comune di Follonica (GR) - Strada Provinciale Aurelia Vecchia – Follonica Città:

- Identificativi catastali attuali:

Catasto Fabbricati, Comune di Follonica (GR), **foglio 30, particella 402, sub 32**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2°, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 592,63 Piano

58019 PORTO S. STEFANO (GR) – Via Panoramica n°17 - Tel. (0564) 81.08.14 Fax (0564) 81.52.55
c.f.: TRR NDR 74L19 G088B - part. IVA 01131770537
e-mail: andrea.terramoccia@tiscali.it

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Grosseto
Iscrizione Albo N. 892
Geometra Andrea

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Terra e Primo (categoria catastale A/2 = Abitazioni di tipo civile);

- Intestati attuali:

proprietà per la quota di 1/1;

- Confini catastali attuali:

lato nord-est B.C.N.C. al piano terra interno al lotto (Catasto Fabbricati - foglio 30 - particella 402 – sub 43); lato sud-est B.C.N.C. al piano terra interno al lotto (Catasto Fabbricati - foglio 30 - particella 402 – sub 43), lato sud-ovest abitazione in residence al piano primo intestata a (Catasto Fabbricati - foglio 30 - particella 402 – sub 29); lato nord-ovest abitazione in residence al piano primo intestata a (Catasto Fabbricati - foglio 30 - particella 402 – sub 29); salvo se altri.

PROVENIENZA AL VENTENNIO:

Situazione dell'unità immobiliare:

- dal 31/12/2007:

Catasto Fabbricati Comune di Follonica (GR), foglio 30, particella 402, sub 11, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2°, consistenza 4 vani, rendita Euro 526,79, piano terra e primo, con dati derivanti da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/12/2007 n. 10409.1/2007 in atti dal 31/12/2007 (protocollo n. GR0324719) – VARIAZIONE DI CLASSAMENTO;

- dal 23/10/2007:

Catasto Fabbricati Comune di Follonica (GR), foglio 30, particella 402, sub 11, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 1°, consistenza 4 vani, rendita Euro 454,48, piano terra e primo, con dati derivanti da ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 23/10/2007 n. 8031.1/2007 in atti dal 23/10/2007 (protocollo n. GR0206468) – ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO;

- dal 03/03/2006:

Catasto Fabbricati Comune di Follonica (GR), foglio 30, particella 402, sub 11, in corso di costruzione, piano terra e primo, con dati derivanti da COSTITUZIONE del 03/03/2006 n. 339.1/2006 in atti dal 03/03/2006 (protocollo n. GR0025129) – COSTITUZIONE.

Situazione degli intestati:

- dal 18/05/2006 intestata proprietà per la quota di 1/1 con dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/05/2006 – Voltura n. 3837.2/2006

58019 PORTO S. STEFANO (GR) - Via Panoramica n°17 - Tel. (0564) 81.08.14 Fax (0564) 81.52.55
c.f.: TRR NDR 74L19 G088B - part. IVA 01131770537
e-mail: andrea.terramoccia@tiscali.it

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Grosseto
Iscrizione Albo N. 892
Geometra Andrea

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

in atti dal 06/07/2006 (Protocollo n. GR0066867) - Repertorio n. 29068 - Rogante: USTICANO PAOLA MARIA LETI con sede in Grosseto - Registrazione: Sede Grosseto n. 959 del 25/05/2006 - ATTO PRECISAZIONE CATASTALE;

- dal 03/03/2006 intestata a [redacted] proprietà per la quota di 1/1 fino al 18/05/2006 con dati derivanti da COSTITUZONE del 03/03/2006 n. 339.1/2006 in atti dal 03/03/2006 (Protocollo n. GR0025129) - Registrazione: COSTITUZIONE.

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;

3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO

I dati indicati nell'atto di pignoramento, di cui alla nota di trascrizione del 05/02/2013 n. 1059 del Registro Particolare e n. 1735 del Registro Generale, Tribunale di Torre Annunziata Repertorio n. 243/2013 del 22/01/2013, in favore di UNIPOL BANCA S.p.A. (C.F.: 03719580379) contro [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

4.1 COMPARAZIONE SITUAZIONE CATASTALE - STATO DEI LUOGHI

Confrontando la situazione catastale delle unità immobiliari oggetto della presente procedura **foglio 30, particella 402, sub 11**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2°, consistenza 4 vani, rendita Euro 526,79 Piano Terra e Primo, **foglio 30, particella 402, sub 29**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2°, consistenza

58019 PORTO S. STEFANO (GR) - Via Panoramica n°17 - Tel. (0564) 81.08.14 Fax (0564) 81.52.55
c.f. TRR NDR 74L19 G088B - part. IVA 01131770537
e-mail: andrea.terramoccia@tiscali.it

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Grosseto
Iscrizione Albo N. 892
Terramoccia Andrea

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4,5 vani, rendita Euro 592,63 Piano Terra e Primo e **foglio 30, particella 402, sub 32**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2°, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 592,63 Piano Terra e Primo sita nel Comune di Follonica (GR), Strada Provinciale Aurelia Vecchia – Follonica Città, così come risultano in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi si rileva:
l'esattezza degli identificativi e dei soggetti intestatari, nonché sostanziale corrispondenza planimetrica delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale meglio identificate nell'Allegato n. 3 "Elaborati Tecnici – Rilievo". La sola eccezione consiste in lievi modifiche al piano terra nei locali ripostiglio/sottoscala e al piano primo in non sostanziali modifiche interne consistenti nella rappresentazione errata nei disimpegni di una colonna e la mancata rappresentazione del tramezzo nei bagni, il tutto nelle suddette unità immobiliari e in ogni modo come si evince nell'Allegato n. 4 "Elaborati Tecnici – Stato Sovrapposto ".
Rilevate le difformità del bene di cui sopra, si precisa che le stesse non pregiudicano la vendibilità del bene, pertanto in questa sede non si procede a rettifica catastale, ritenendo che lo stato di attuale irregolarità sia superabile, dall'eventuale futuro aggiudicatario del bene, dopo aver ottenuto la eventuale regolarità urbanistica dello stesso. Per la presentazione della variazione catastale all'Agenzia del Territorio tramite procedura Docfa (Catasto Fabbricati), dovranno essere considerate e conteggiate le spese vive e le spese tecniche per la predisposizione della pratica.

5. QUESITO N. 5

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Effettuate le opportune indagini, esaminati il Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico – Variane n. 2 (approvato per stralci con Delibera C.C. n. 52 del 10/10/2010, approvazione definitiva con Delibera C.C. n. 30 del 10/06/2011, Variante 1° approvata con Delibera C.C. n. 11 del 31/05/2012 e Variante n. 2 approvata con Delibera C.C. n. 7 del 05/03/2013), nonché il Regolamento Edilizio, vigenti sul territorio comunale di Follonica, si rileva che la proprietà di cui trattasi viene individuata nella **Tavola 1** "Zone a prevalente funzione agricola" del Regolamento Urbanistico come **(Articolazione del territorio rurale in zone ad esclusiva e a prevalente funzione agricola)** normata dall'**art. 152**

58019 PORTO S. STEFANO (GR) – Via Panoramica n°17 - Tel. (0564) 81.08.14 Fax (0564) 81.52.55
c.f.: TRR NDR 74L19 G088B - part. IVA 01131770537
e-mail: andrea.terramoccia@tiscali.it

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Grosseto
Iscrizione Albo N. 892
Geometra Terramoccia Andrea

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

delle Norme Tecniche d'Attuazione che così recita:

1. L'articolazione del territorio rurale, in Sistemi e Sub-Sistemi è sovrapponibile alla individuazione delle:

- zone a esclusiva funzione agricola;
- zone a prevalente funzione agricola, ove sono applicati per la disciplina delle stesse, i medesimi criteri e parametri definiti per le aree ad esclusiva funzione agricola.

Tale applicazione deriva dalle norme del Piano Strutturale, ove è stabilito che nella zona a prevalente funzione agricola, pur in assenza di compiuta presenza delle caratterizzazioni delle zone ad esclusiva funzione agricola, si reputa necessario applicare i medesimi parametri e criteri ivi previsti, in quanto meritevole di valorizzarne le potenzialità produttive ed ambientali.

2. Sono zone a esclusiva funzione agricola:

- il Sub- Sistema della Valle del Pecora;

3. Sono zone a prevalente funzione agricola, ove sono applicati per la disciplina delle stesse, ai sensi dell'art.26, comma 6, del P.T.C. i medesimi criteri e parametri definiti per le aree ad esclusiva funzione agricola:

- il Sub- Sistema delle Colline di Pratoranieri;
- il Sub- Sistema della Valle del Petraia del Castello di valli;
- il Sub- Sistema di connessione al Parco di Montioni;
- il Sub- Sistema agricolo Pedecollinare;
- il Sub- Sistema agricolo di Pianura;
- il Sub - Sistema territoriale del bosco.

Ulteriormente nella **Tavola 1** del Regolamento Urbanistico viene individuata come **(Aree sottoposte a piani attuativi già approvati o recepiti dal P.R.G. previgente)** normata dall'**art. 183** delle Norme Tecniche d'Attuazione che così recita:

1. Sono confermate e fatte salve e possono pertanto trovare attuazione per le eventuali parti non ancora realizzate, fatto salvo quanto specificato al successivo punto 2 le previsioni dei Piani Attuativi e Progetti Unitari approvati in applicazione delle previsioni del previgente P.R.G.C., con interventi già realizzati, in corso o in via di realizzazione alla data di adozione del Regolamento Urbanistico.

2. A seguito dell'adozione del presente Regolamento Urbanistico le eventuali varianti a tali strumenti sono comunque subordinate alla verifica di conformità con le disposizioni contenute nelle presenti norme.

58019 PORTO S. STEFANO (GR) - Via Panoramica n°17 - Tel. (0564) 81.08.14 Fax (0564) 81.52.55
c.f.: TRR NDR 74L19 G088B - part. IVA 01131770537
e-mail: andrea.terramoccia@tiscali.it

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Grosseto
Iscrizione Albo N. 892
Geometra Terramoccia Andrea

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Inoltre si rileva che la proprietà viene individuata nella **Tavola 2** "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" del Regolamento Urbanistico come **(Aree per il turismo: case per ferie, campeggi, villaggi turistici, alberghi, servizi pubblici e privati per la nautica, aree integrative alla ricettività turistica, campo da golf)** normata dall'**art. 145/H** delle Norme Tecniche d'Attuazione che così recita:

1. Negli elaborati cartografici del Regolamento Urbanistico, sono individuate con apposito segno grafico le aree per il turismo che comprendono gli insediamenti turistico ricettivi esistenti, convenzionati ed in fase di realizzazione, le aree per servizi pubblici e privati per la nautica e l'ormeggio delle imbarcazioni al Fosso Cervia, le aree attrezzate per la balneazione, per le attività ricreative e sportive nonché le aree promiscue residenziali/ricettive.
2. Nelle disposizioni seguenti, per ogni singola area sono descritti gli interventi urbanistico - edilizi ammessi.

Per tutti i campeggi e i villaggi turistici esistenti, convenzionati e/o ancora in fase di realizzazione in forza del precedente P.R.G., non è ammessa la organizzazione e la gestione al di fuori dei normali canali commerciali. Pertanto, per tali strutture turistico ricettive, (campeggi e villaggi turistici) non è ammessa l'organizzazione e la gestione riservata ad ospitare esclusivamente i propri associati da parte di enti, associazioni, organismi operanti senza scopo di lucro, e/o altri enti o associazioni similari, per il conseguimento di finalità sociali, culturali, assistenziali, religiose, sportive, ricreative, e similari.

3. Mediante la stesura di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica l'Amministrazione Comunale, nelle more di attuazione degli interventi edilizi permessi dalle norme che seguono, potrà comunque individuare nelle aree sotto specificate l'andamento più corretto per la realizzazione di percorsi che garantiscano l'accesso pubblico al litorale, tenendo conto delle esigenze fisiche del territorio, dei valori ambientali e paesaggistici e del comodo uso, e procedere all'esproprio delle aree per utilità pubblica ovvero alla stipula di apposite convenzioni con i proprietari dei terreni interessati per determinare forme diverse di cessione e/o di realizzazione e gestione purché garanti dell'uso pubblico e libero dei percorsi.

H – Aree integrative alla ricettività turistica

1. Sono le aree dei nuclei integrativi alla ricettività turistica finalizzati a garantire continuità ultra stagionale, costituite da comparti omogenei dove sono svolte sia attività turistiche che commerciali e di interesse pubblico ubicate in Località

58019 PORTO S. STEFANO (GR) – Via Panoramica n°17 - Tel. (0564) 81.08.14 Fax (0564) 81.52.55
c.f.: TRR NDR 74L19 G088B - part. IVA 01131770537
e-mail: andrea.terramoccia@tiscali.it

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Grosseto
Iscrizione Albo N. 892
Geometra Andrea

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pratoranieri ai margini della S.P.152 "Vecchia Aurelia" e denominate come indicato di seguito:

a) Comparto "Valmarina";

b) Comparto "Antares";

c) Comparto "Via Isole Eolie".

2. Il Regolamento Urbanistico recepisce le convenzioni in atto e gli interventi previsti dai piani attuativi approvati e vigenti, consentendone la realizzazione ed il completamento secondo quanto precedentemente determinato e per le destinazioni d'uso indicate dagli atti suddetti e di seguito specificate:

a) per il Comparto "Valmarina", ubicato a monte della S.P.152 in prossimità del confine con il Comune di Piombino, dove l'intervento attualmente convenzionato prevede:

- attività turistiche svolte in "Residenza Turistico Alberghiera" ed in "Residence" con riferimento rispettivamente a quanto stabilito dagli articoli 27 e 62 della L.R.T. n. 42/00 e del relativo Regolamento di attuazione e s.m.i.;
- attività commerciali.

b) per il Comparto "Antares", omissis…;

c) per il Comparto "Via Isole Eolie", omissis…;

4. In attuazione degli obiettivi determinati dal Piano Strutturale è comunque consentito:

a) la riduzione, con abbattimento di almeno 1/4, delle superfici a destinazione commerciale nelle aree del Comparto "Valmarina" e del Comparto "Antares", per rimodulare in maniera equilibrata la dotazione commerciale e turistico - ricettiva a tipologia alberghiera;

b) la riduzione, con abbattimento di almeno 1/2, delle superfici destinate ai servizi nell'area del Comparto "Via isole Eolie", per riequilibrare la dotazione di servizi necessaria per l'U.T.O.E. e favorire in luogo di questa attività turistico - ricettive a tipologia alberghiera;

5. Gli interventi finalizzati all'abbattimento delle superfici a destinazione commerciale ed a servizi, indicate al comma precedente, sono subordinati alla presentazione di specifica variante e alla modifica della convenzione precedentemente stipulata che, con specifica integrazione, riporti l'obbligo del mantenimento delle destinazioni d'uso ad attività turistico - ricettiva a tipologia alberghiera.

58019 PORTO S. STEFANO (GR) – Via Panoramica n°17 - Tel. (0564) 81.08.14 Fax (0564) 81.52.55
c.f.: TRR NDR 74L19 G088B - part. IVA 01131770537
e-mail: andrea.terramoccia@tiscali.it

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Grosseto
Iscrizione Albo N. 892
Geometra Terramoccia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TABELLA RIASSUNTIVA

DIMENSIONAMENTO ATTUALE

DENOMINAZIONE	RESIDENCE	R.T.A	COMMERCIALE	SERVIZI
Comparto Valmarina	p.l.21	p.l. 27	mq. 680	0
Comparto Antares	p.l. 100	p.l. 137	mq. 3.200	mq. 9.100
Comparto V. Is. Eolie	p.l. 33	p.l. 45	mq. 1.100	mq. 4.500
Totale	p.l. 154	p.l. 209	mq. 4.980	mq. 13.600

DIMENSIONAMENTO PREVISTO

Comparto Valmarina	p.l.21	p.l. 38	mq. 250	0
Comparto Antares	p.l. 100	p.l. 188	mq. 1200	mq. 9.100
Comparto V. Is. Eo	p.l. 33	p.l. 163	mq. 550	0
Totale	p.l. 154	p.l. 389	mq. 2.000	mq. 9.100
Differenze	p.l. 0	+ p.l.180	- mq. 2.980	- mq. 4.500

(1) Il dimensionamento ivi previsto è riportato nel Piano Strutturale nell'ambito del dimensionamento massimo ammissibile, all'art.84) Tabella A : UTOE di Pratoranieri. Quindi il dimensionamento è stato incluso nella valutazione generale del Piano (esistente e nuova previsione di P.S.) Gli interventi in atto sono stati fatti salvi in forza dell'art.17 delle norme del Piano Strutturale.

Inoltre si rileva che la proprietà viene individuata nella **Tavola 6** "Il territorio rurale" del Regolamento Urbanistico come **(Sub Sistema delle Colline di Pratoranieri – Parte A)** normata dall'**art. 161** delle Norme Tecniche d'Attuazione che così recita:

1. Il Sub - Sistema delle Colline di Pratoranieri è descritto all'art.40 delle norme del Piano Strutturale, ove integralmente si rimanda per la descrizione in dettaglio degli obiettivi da perseguire, delle invarianti strutturali, degli indirizzi e delle strategie da perseguire.

2. In tutto il territorio rurale del Sub - Sistema delle Colline di Pratoranieri sono ammessi gli interventi ordinari e speciali, disciplinati al Capo III delle presenti norme e altresì sono ammessi:

- interventi di recupero e riqualificazione delle aree e degli assetti degradati esistenti, attraverso progetti generali di intervento che prevedano la completa demolizione e ricostruzione dei volumi legittimati esistenti,
- interventi di recupero dei percorsi esistenti, del sistema infrastrutturale che collega all'area boscata per la definizione di percorsi equestri, sportivi, ciclabili e per il tempo libero;
- -interventi finalizzati alla creazione e al miglioramento dei servizi a rete, per tutti gli insediamenti turistico - ricettivi esistenti e/o di nuova realizzazione;
- interventi che prevedano il completo interramento delle linee elettriche;

58019 PORTO S. STEFANO (GR) – Via Panoramica n°17 - Tel. (0564) 81.08.14 Fax (0564) 81.52.55
c.f.: TRR NDR 74L19 G088B - part. IVA 01131770537
e-mail: andrea.terramoccia@tiscali.it

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Grosseto
Iscrizione Albo N. 892
Geometra Terramoccia Andrea

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. Il presente Sub - Sistema include un ambito territoriale definito quale "luogo a statuto speciale del verde e delle attrezzature (A) di connessioni e varchi, nel quale:

- si prescrive il divieto della realizzazione di nuovi edifici, con l'esclusione di eventuali manufatti da utilizzare quale posto di soccorso;
- si prescrive il divieto della realizzazione di nuovi annessi agricoli o fabbricati per la conduzione del fondo anche se in applicazione delle norme per il territorio rurale;
- si ammettono gli interventi per la regimazione del rischio idraulico;
- si ammettono gli interventi per la sistemazione delle piantumazioni esistenti, nonché necessari all'inserimento dei nuovi arredi vegetazionali;
- si ammettono interventi per la manutenzione della viabilità esistente nonché tutti gli interventi finalizzati all'inserimento di nuovi percorsi pedonali, ciclabili e per le ippovie.

4. Le aree fortemente parcellizzate (ortive) incluse nel presente sub-sistema, individuate e perimetrate nella tavola del "Territorio Rurale", sono quelle che a causa dell'eccessivo frazionamento a scopo ortivo contengono numerosi manufatti e strutture precarie, con conseguente impatto ambientale negativo.

5. Con finalità di ripristino ambientale e ricostituzione fisica e paesaggistica, in tali aree, individuate e perimetrate nella tavola del "Territorio Rurale", è ammessa la possibilità della completa demolizione dei volumi legittimi e la ricomposizione degli stessi a parità di volume urbanistico, per la realizzazione di una unica struttura turistico ricettiva alberghiera (Albergo), con esclusione delle R.T.A.. Tale intervento è subordinato alla pubblicazione, da parte dell'Amministrazione Comunale, di specifico Avviso pubblico per il reperimento dei soggetti aventi titolo e interessati alla suddetta realizzazione, nel rispetto delle modalità indicate nei commi seguenti.

6. L'Amministrazione Comunale, valuterà le proposte degli aventi titolo pervenute a seguito della pubblicazione dell'Avviso Pubblico, oltre che nel rispetto degli ulteriori elementi specifici inseriti nel bando, anche in relazione ai seguenti criteri principali:

- attuazione degli interventi attraverso esclusivamente il recupero di tutti i volumi legittimi esistenti e a seguito della presentazione di un unico Progetto Unitario di Intervento riferito all'intera area degradata, come individuata e perimetrata nella tavola del "Territorio Rurale".
- rispetto della viabilità territoriale e poderale esistente, senza prevedere l'inserimento di nuova viabilità;

58019 PORTO S. STEFANO (GR) – Via Panoramica n°17 - Tel. (0564) 81.08.14 Fax (0564) 81.52.55
c.f. TRR NDR 74L19 G088B - part. IVA 01131770537
e-mail: andrea.terramoccia@tiscali.it

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Grosseto
Iscrizione Albo N. 892
Geometra Terramoccia Andrea

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- rispetto delle invarianti strutturali e dei luoghi a statuto speciale come descritti e definiti dalle presenti norme;
- ricomposizione formale, in continuità con le proprietà tipologiche e morfologiche dell'edilizia rurale esistente, costituita da nuclei poderali compatti, coperti a falde, con limitati aggetti esterni, quali portici, loggiati e scale;
- presentazione di apposita convenzione o atto d'obbligo che garantisca la gestione unitaria della struttura ricettiva alberghiera, l'immodificabilità della destinazione d'uso e la necessità di effettuare opere di sistemazione ambientale con mantenimento a coltura dei fondi interessati, garantendo un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali esistenti.
- realizzazione di una unica struttura pertinenziale per le pratiche sportive e per il tempo libero (quali piscine, campi da tennis, ect.) legate alla struttura ricettiva nel rispetto dei seguenti criteri:

  a. ubicazione degli interventi nel rispetto della viabilità territoriale e poderale esistente;

  b. mantenimento, a seguito degli interventi edilizi, della rete scolante e del sistema delle acque superficiali;

  c. ubicazione delle strutture pertinenziali in prossimità dei nuclei poderali esistenti;

  d. delineare gli accorgimenti necessari, quali la collocazione di siepi e alberature;

  e. ubicazione delle strutture pertinenziali nelle aree meno impattanti;

  f. dimostrazione della fattibilità dell'intervento in riferimento al consumo delle risorse e alle problematiche di natura idrogeologica;

  g. evitare eccessivi movimenti di terra che alterino sostanzialmente l'idrografia del sito;

8. Gli interventi urbanistico edilizi ammessi, saranno assoggettati all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo preventivo (Progetto Unitario di Intervento) e apposita convenzione che, oltre quanto sopra riporti, in particolare:

- obbligo della demolizione di tutti i volumi legittimi esistenti e la ricomposizione degli stessi in unica struttura turistico ricettiva alberghiera (albergo) con esclusione delle R.T.A. per una volumetria massima di 100 mc. a posto letto.
- accorpamento della volumetria di recupero nel rispetto della morfologia

58019 PORTO S. STEFANO (GR) - Via Panoramica n°17 - Tel. (0564) 81.08.14 Fax (0564) 81.52.55
c.f.: TRR NDR 74L19 G088B - part. IVA 01131770537
e-mail: andrea.terramoccia@tiscali.it

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Grosseto
Iscrizione Albo N. 892
Geometra Andrea Terramoccia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

agraria poderale esistente;

- tipologia insediativa della volumetria di recupero, compatta a corte, a borgo, al fine di contenere al massimo il consumo del suolo e l'impatto visivo, provvedendo altresì a prevedere idonee schermature arboree ed arbustive di alto fusto.
- localizzazione dell'intervento, intorno alla viabilità poderale preesistente facilmente collegabile alla viabilità principale.
- le aree residue dovranno essere mantenute a verde nel rispetto delle caratteristiche del territorio rurale circostante.
- obbligo dell'interramento delle linee elettriche;
- obbligo dell'adozione di sistemi di produzione di energia rinnovabile;
- demolizione di tutte le strutture e/o manufatti precari;
- obbligo del mantenimento dei canali fossi e scoline esistenti;
- obbligo del mantenimento delle colture in atto, nelle aree residue;
- interventi per il miglioramento ambientale dell'area relativamente ad arredi vegetazionali e schermature, tipologie di recinzione, pavimentazioni e altri elementi decorativi e di difesa del suolo;
- il divieto assoluto di utilizzare le aree residue per deposito materiali.

9. Nel sub-sistema delle Colline di Pratoranieri è individuata l'area posta in Loc. Poggio Quercetina, omissis…

10. L'intervento in Loc. Poggio Quercetina, dovrà rispettare gli obiettivi: omissis…

11. Le trasformazioni, in Loc. Poggio Quercetina, omissis…

12. Nelle more di attivazione delle procedure di cui sopra, riferite sia alle aree degradate per eccessivo frazionamento ortivo che al sito in Loc. Poggio Quercetina, omissis…

13. La scheda riassuntiva dei criteri da seguire per la definizione del Programma Integrato di intervento da localizzare nel Sub-Sistema delle Colline di Pratoranieri è riportata all'art. 145 lettera L) delle presenti Norme.

Il dimensionamento massimo ammissibile per gli interventi nel Territorio Rurale è quello indicato nelle Tabelle riassuntive riportate all'art.188 delle presenti norme.

Inoltre si rileva che la proprietà viene individuata nella carta della pericolosità idraulica come Classe 1 (Pericolosità bassa) e nella carta delle vulnerabilità delle falde come Classe 2 (Vulnerabilità bassa).

58019 PORTO S. STEFANO (GR) – Via Panoramica n°17 - Tel. (0564) 81.08.14 Fax (0564) 81.52.55
c.f. TRR NDR 74L19 G088B - part. IVA 01131770537
e-mail: andrea.terramoccia@tiscali.it

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Grosseto
Iscrizione Albo N. 892
Geometra Terramoccia Andrea

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;

6.1 SITUAZIONE EDILIZIA

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

- Permesso di Costruire n. P/640/05 prot. n. 16965 del 03/11/2005 (Pratica Edilizia n. D/640/05) per la realizzazione di residence, R.T.A. e servizi rilasciata alla con sede in Follonica nella persona del suo socio accomandatario Sig. con inizio lavori inoltrata con comunicazione prot. n. 27299 del 29/11/2005;
- Comunicazione di variante di consistenza finale alla concessione di cui sopra, prot. n. 10155 in arrivo del 08/05/2008 per modeste modifiche interne ed esterne dei fabbricati e modifica sistemazioni esterne presentata dalla con fine lavori inoltrata con comunicazione prot. n. 11546 del 26/05/2008;
- Determinazione dirigenziale numero di registro 821 del 15/07/2008 – numero interno 51 per scissione e parziale voltura Permesso di Costruire n. 640/05 e Permesso di Costruire in Variante n. 646/06 – e
- Attestazione di abitabilità/agibilità n. 623/08 prot. n. 15577 del 16/07/2008 presentata dalla

6.2 COMPARAZIONE SITUAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA - STATO DEI LUOGHI

Ponendo a confronto lo stato attuale dei luoghi con la documentazione urbanistica che è stata possibile reperire, non si evidenziano rilevanti difformità nelle proprietà oggetto della presente relazione peritale meglio identificate nell'Allegato n. 3 "Elaborati Tecnici – Rilievo". La sola eccezione consiste in lievi modifiche al piano terra nei locali ripostiglio/sottoscala e al piano primo in non sostanziali modifiche interne consistenti nella rappresentazione errata nei disimpegni di una colonna e la mancata rappresentazione del tramezzo nei bagni, il tutto nelle suddette unità immobiliari e in ogni modo come si evince nell'Allegato n. 4 "Elaborati Tecnici – Stato Sovrapposto ".

58019 PORTO S. STEFANO (GR) – Via Panoramica n°17 - Tel. (0564) 81.08.14 Fax (0564) 81.52.55
c.f.: TRR NDR 74L19 G088B - part. IVA 01131770537
e-mail: andrea.terramoccia@tiscali.it

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Grosseto
Iscrizione Albo N. 892
Geometra Terramoccia Andrea

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6.3 REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA

Rilevato quanto ai precedenti punti ed alla luce delle vigenti normative, si rappresenta come le **unità immobiliari di cui trattasi** siano conformi e **legittime** da un punto di vista urbanistico-edilizio. La sola eccezione consiste in lievi modifiche al piano terra nei locali ripostiglio/sottoscala e al piano primo in non sostanziali modifiche interne consistenti nella rappresentazione errata nei disimpegni di una colonna e la mancata rappresentazione del tramezzo nei bagni, il tutto nelle suddette unità immobiliari e in ogni modo come si evince nell'Allegato n. 4 "Elaborati Tecnici – Stato Sovrapposto ".

Per le difformità sopra descritte si ritiene che sia possibile ed opportuna una regolarizzazione che può aver luogo tramite presentazione di procedura di sanatoria (Attestazione di conformità) ai sensi della legge vigente in materia, con applicazione all'attualità dell'art. 36 D.P.R. 380/01 e dell'art. 140 L.R.T. 01/2005 e successive modifiche e integrazioni. La sanzione pecuniaria irrogata dall'amministrazione comunale sarà non inferiore a €. 516,00, dovranno essere conteggiate a parte le spese tecniche per la predisposizione della pratica.

Detto quanto sopra è opportuno precisare che tali difformità non compromettono, sotto il profilo urbanistico, la vendita del bene, situazione comunque superabile da un eventuale aggiudicatario.

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

7.1 DIVISIONE IN LOTTI

Viste le caratteristiche dei beni in esecuzione si ritiene dar luogo a **tre lotti** di vendita così come di seguito costituiti:

LOTTO N. 1:

Appartamento di civile abitazione denominato **"Dalia 5"**, facente parte di un residence, sito nel comune di Follonica lungo la Strada Provinciale Aurelia Vecchia – Follonica Città - provincia di Grosseto, ubicato al piano terra e primo, dotato di accesso dalle parti comuni del borgo e raggiungibile dal vano scale privato. L'unità immobiliare è composta al piano terra da ripostiglio/sottoscala con un'altezza variabile da ml. 2,70 a ml. 1,15 e al piano primo da zona

58019 PORTO S. STEFANO (GR) - Via Panoramica n°17 - Tel. (0564) 81.08.14 Fax (0564) 81.52.55
c.f.: TRR NDR 74L19 G088B - part. IVA 01131770537
e-mail: andrea.terramoccia@tiscali.it

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Grosseto
Iscrizione Albo N. 898
Geometra Terramoccia Andrea

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pranzo/soggiorno con annesso angolo cottura, disimpegno, camera n. 1, camera n. 2 e bagno, il tutto con un'altezza di ml. 2,70. La superficie lorda è di circa mq. 69,17 e la superficie utile è di circa mq. 57,87. L'unità abitativa è altresì corredata di un terrazzo di circa mq. 14,10.

- Identificativi catastali attuali:

- Catasto Fabbricati, Comune di Follonica (GR), **foglio 30, particella 402, sub 11,** zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2°, consistenza 4 vani, rendita Euro 526,79 Piano Terra e Primo (categoria catastale A/2 = Abitazioni di tipo civile);

- Confini catastali attuali:

lato nord-est abitazione in residence al piano primo intestata a Tinervio Daniela (Catasto Fabbricati - foglio 30 - particella 402 – sub 14); lato sud-est B.C.N.C. al piano terra interno al lotto (Catasto Fabbricati - foglio 30 - particella 402 – sub 43), lato sud-ovest B.C.N.C. al piano terra interno al lotto (Catasto Fabbricati - foglio 30 - particella 402 – sub 43); lato nord-ovest B.C.N.C. al piano terra interno al lotto (Catasto Fabbricati - foglio 30 - particella 402 – sub 43); salvo se altri.

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

In applicazione dell'art. 62 della L.R.T. 42/2000, gli appartamenti in residence devono avere i requisiti igienico – edilizi previste per le case di civile abitazione, ciascuna arredata, corredata e dotata di servizi igienici e di cucina gestite unitariamente in forma imprenditoriale per fornire alloggio e servizi, anche centralizzati.

LOTTO N. 2:

Appartamento di civile abitazione denominato **"Azalea 5"**, facente parte di un residence, sito nel comune di Follonica lungo la Strada Provinciale Aurelia Vecchia – Follonica Città - provincia di Grosseto, ubicato al piano terra e primo, dotato di accesso dalle parti comuni del borgo e raggiungibile dal vano scale privato. L'unità immobiliare è composta al piano terra da ripostiglio/sottoscala con un'altezza variabile da ml. 2,70 a ml. 1,15 e al piano primo da zona pranzo/soggiorno con annesso angolo cottura, disimpegno, camera n. 1, camera n. 2 e bagno, il tutto con un'altezza di ml. 2,70. La superficie lorda è di circa mq. 69,06 e la superficie utile è di circa mq. 57,68. L'unità abitativa è altresì corredata di un terrazzo di circa mq. 30,71.

- Identificativi catastali attuali:

58019 PORTO S. STEFANO (GR) – Via Panoramica n°17 - Tel. (0564) 81.08.14 Fax (0564) 81.52.55
c.f. TRR NDR 74L19 G088B - part. IVA 01131770537
e-mail: andrea.terramoccia@tiscali.it

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Grosseto
Iscrizione Albo N. 892
Geometra Terramoccia Andrea

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Catasto Fabbricati, Comune di Follonica (GR), **foglio 30, particella 402, sub 29,** zona censuaria 2, cat. A/2, classe 2°, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 592,63, Piano Terra e Primo (categoria catastale A/2 = Abitazioni di tipo civile);

- Confini catastali attuali:

lato nord-est abitazione in residence al piano primo intestata a [redacted] (Catasto Fabbricati - foglio 30 - particella 402 – sub 32); lato sud-est B.C.N.C. al piano terra interno al lotto (Catasto Fabbricati - foglio 30 - particella 402 – sub 43), lato sud-ovest B.C.N.C. al piano terra interno al lotto (Catasto Fabbricati - foglio 30 - particella 402 – sub 43); lato nord-ovest B.C.N.C. al piano terra interno al lotto (Catasto Fabbricati - foglio 30 - particella 402 – sub 43); salvo se altri.

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

In applicazione dell'art. 62 della L.R.T. 42/2000, gli appartamenti in residence devono avere i requisiti igienico – edilizi previste per le case di civile abitazione, ciascuna arredata, corredata e dotata di servizi igienici e di cucina gestite unitariamente in forma imprenditoriale per fornire alloggio e servizi, anche centralizzati.

LOTTO N. 3:

Appartamento di civile abitazione denominato "**Azalea 6**", facente parte di un residence, sito nel comune di Follonica lungo la Strada Provinciale Aurelia Vecchia – Follonica Città - provincia di Grosseto, ubicato al piano terra e primo, dotato di accesso dalle parti comuni del borgo e raggiungibile dal vano scale privato. L'unità immobiliare è composta al piano terra da ripostiglio/sottoscala con un'altezza variabile da ml. 2,70 a ml. 1,25 e al piano primo da zona pranzo/soggiorno con annesso angolo cottura, disimpegno, camera n. 1, camera n. 2 e bagno, il tutto con un'altezza di ml. 2,70. La superficie lorda è di circa mq. 68,86 e la superficie utile è di circa mq. 57,79. L'unità abitativa è altresì corredata di un terrazzo di circa mq. 30,71.

- Identificativi catastali attuali:

- Catasto Fabbricati, Comune di Follonica (GR), **foglio 30, particella 402, sub 32,** zona censuaria 2, cat. A/2, classe 2°, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 592,63, Piano Terra e Primo (categoria catastale A/2 = Abitazioni di tipo civile);

- Confini catastali attuali:

lato nord-est B.C.N.C. al piano terra interno al lotto (Catasto Fabbricati - foglio 30 - particella 402 – sub 43); lato sud-est B.C.N.C. al piano terra interno al lotto

58019 PORTO S. STEFANO (GR) – Via Panoramica n°17 - Tel. (0564) 81.08.14 Fax (0564) 81 52 55
c.f. TRR NDR 74L19 G088B - part. IVA 01131770537
e-mail: andrea.terramoccia@tiscali.it

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Grosseto
Iscrizione Albo N. 892
Geometra Terramoccia Andrea

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(Catasto Fabbricati - foglio 30 - particella 402 – sub 43), lato sud-ovest abitazione in residence al piano primo intestata a (Catasto Fabbricati - foglio 30 - particella 402 – sub 29); lato nord-ovest abitazione in residence al piano primo intestata a (Catasto Fabbricati - foglio 30 - particella 402 – sub 29); salvo se altri.

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

In applicazione dell'art. 62 della L.R.T. 42/2000, gli appartamenti in residence devono avere i requisiti igienico – edilizi previste per le case di civile abitazione, ciascuna arredata, corredata e dotata di servizi igienici e di cucina gestite unitariamente in forma imprenditoriale per fornire alloggio e servizi, anche centralizzati.

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 del 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;

8.1 DIVISIBILITA' DEI BENI

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;

58019 PORTO S. STEFANO (GR) – Via Panoramica n°17 - Tel. (0564) 81.08.14 Fax (0564) 81.52.55
c.f.: TRR NDR 74L19 G088B - part. IVA 01131770537
e-mail: andrea.terramoccia@tiscali.it

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Grosseto
Iscrizione Albo N. 892
Geometra Terramoccia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

9.1 STATO LOCATIVO

A seguito d'indagine presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Grosseto, sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento censite al catasto fabbricati del Comune di Follonica al **foglio 30 - particella 402 - sub 11, foglio 30 - particella 402 - sub 29 e foglio 30 - particella 402 - sub 32** non risulta pendente alcun contratto di locazione riferibile, pertanto le stesse sono da ritenersi **LIBERE** da un punto di vista estimativo. (Vedi Attestazione "Allegato 6").

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;

11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'

Le unità immobiliari oggetto della presente memoria risultano **libere** da vincoli, diritti e/o servitù di qualsivoglia natura ***ad eccezione di quanto previsto all'art. 62 della L.R.T. 42/2000.***

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

58019 PORTO S. STEFANO (GR) - Via Panoramica n°17 - Tel. (0564) 81.08.14 Fax (0564) 81.52.55
c.f.: TRR NDR 74L19 G088B - part. IVA 01131770537
e-mail: andrea.terramoccia@tiscali.it

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Grosseto
Iscrizione Albo N. 892
Geometra Andrea Terramoccia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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);

12.1 STIMA E VALUTAZIONE

Nella consapevolezza di fornire stima nell'ambito particolare di una esecuzione immobiliare, alla data odierna si ritiene opportuno determinare il 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) correzione del valore di riferimento, come sopra individuato, in funzione delle condizioni oggettive rilevate in sito;

c) correzione della superficie commerciale in funzione delle destinazioni d'uso rilevate in sito;

d) 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 completa ristrutturazione)***:

- **Lotto n. 1 – Lotto n. 2 – Lotto n. 3**

  € 2.800,00/mq di sup. commerciale lorda locali ad uso abitativo in residence;

Determinazione punto b): Valori modificati con l'adozione di coefficienti correttivi individuati in funzione delle condizioni oggettive rilevate in sito:

- **Lotto n. 1 - Lotto n. 2 – Lotto n. 3**

  € 2.800,00/mq x 1,00 (epoca di costruzione) x 1,00 (condizioni strutturali) x 0,95 (stato di conservazione, manutenzione e finitura) x 0,95 (incidenza spessore murature su effettiva superficie utile locali) = **2.527,00 €/mq** di sup. commerciale lorda locali ad uso abitativo in residence;

Determinazione punto c): Valori modificati con l'adozione di coefficienti correttivi individuati in funzione delle destinazioni d'uso rilevate in sito:

58019 PORTO S. STEFANO (GR) - Via Panoramica n°17 - Tel. (0564) 81.08.14 Fax (0564) 81.52.55
c.f.: TRR NDR 74L19 G088B - part. IVA 01131770537
e-mail: andrea.terramoccia@tiscali.it

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Grosseto
Iscrizione Albo N. 892
Geometra Terramoccia Andrea

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

▪ **Lotto n. 1**

- Abitazione in residence	mq.	63,21	x	1,00	=	mq.	63,21
- Terrazzo	mq.	14,10	x	0,35	=	mq.	4,94
- Ripostiglio/Sottoscala	mq.	5,96	x	0,25	=	mq.	1,49
				Superficie Commerciale		**mq.**	**69,64**

▪ **Lotto n. 2**

- Abitazione in residence	mq.	63,21	x	1,00	=	mq.	63,21
- Terrazzo	mq.	30,71	x	0,35	=	mq.	10,75
- Ripostiglio/Sottoscala	mq.	5,85	x	0,25	=	mq.	1,46
				Superficie Commerciale		**mq.**	**75,42**

▪ **Lotto n. 3**

- Abitazione in residence	mq.	63,21	x	1,00	=	mq.	63,21
- Terrazzo	mq.	30,71	x	0,35	=	mq.	10,75
- Ripostiglio/Sottoscala	mq.	5,65	x	0,25	=	mq.	1,41
				Superficie Commerciale		**mq.**	**75,37**

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

▪ **Lotto n. 1**

2.527,00 €/mq. x 69,64 mq. = **€. 175.980,28** **Totale Valore di Mercato** per superficie lorda locali ad uso abitazione residence

Lo scrivente, ricavato il valore commerciale del bene, ritiene di poter applicare una riduzione forfetaria pari al 10% rispetto al valore di mercato indicato, in quanto trattasi di vendita coattiva vista anche la particolarità della destinazione d'uso (abitazione in residence) e del mercato immobiliare ad essa collegata.

€ 175.980,28 - 10% = € 158.382,25

Valore finale del bene oggetto di esecuzione immobiliare

€ 158.382,25 = **€ 158.000,00 in cifra tonda**

▪ **Lotto n. 2**

2.527,00 €/mq. x 75,42 mq. = **€. 190.586,34** **Totale Valore di Mercato** per superficie lorda locali ad uso abitazione residence

Lo scrivente, ricavato il valore commerciale del bene, ritiene di poter applicare una riduzione forfetaria pari al 10% rispetto al valore di mercato indicato, in

58019 PORTO S. STEFANO (GR) - Via Panoramica n°17 - Tel. (0564) 81.08.14 Fax (0564) 81.52.55
c.f. TRR NDR 74L19 G088B - part. IVA 01131770537
e-mail: andrea.terramoccia@tiscali.it

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Grosseto
Iscrizione Albo N. 692
Geometra Terramoccia Andrea

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

quanto trattasi di vendita coattiva vista anche la particolarità della destinazione d'uso (abitazione in residence) e del mercato immobiliare ad essa collegata.

€ 190.586,34 - 10% = € 171.527,71

Valore finale del bene oggetto di esecuzione immobiliare

€ 171.527,71 = **€ 171.000,00 in cifra tonda**

- **Lotto n. 3**

2.527,00 €/mq. x 75,37 mq. = **€. 190.459,99** **Totale Valore di Mercato** per superficie lorda locali ad uso abitazione residence

Lo scrivente, ricavato il valore commerciale del bene, ritiene di poter applicare una riduzione forfetaria pari al 10% rispetto al valore di mercato indicato, in quanto trattasi di vendita coattiva vista anche la particolarità della destinazione d'uso (abitazione in residence) e del mercato immobiliare ad essa collegata.

€ 190.459,99 - 10% = € 171.413,99

Valore finale del bene oggetto di esecuzione immobiliare

€ 171.413,99 = **€ 171.000,00 in cifra tonda**

*** 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					
- Abitazione	(F. 30 p.lla 402 sub 11)	(Rendita + 5%)	x 120 =	€ (526,79 +5%) x 120 =	€. **66.375,54**
Lotto n. 2					
- Abitazione	(F. 30 p.lla 402 sub 29)	(Rendita + 5%)	x 120 =	€ (592,63 +5%) x 120 =	€. **74.671,38**
Lotto n. 3					
- Abitazione	(F. 30 p.lla 402 sub 32)	(Rendita + 5%)	x 120 =	€ (592,63 +5%) x 120 =	€. **74.671,38**

12.2 VALORE LOTTO - PREZZO BASE

LOTTO N. 1:

Appartamento di civile abitazione denominato **"Dalia 5"**, facente parte di un residence, sito nel comune di Follonica lungo la Strada Provinciale Aurelia Vecchia – Follonica Città - provincia di Grosseto, ubicato al piano terra e primo, dotato di accesso dalle parti comuni del borgo e raggiungibile dal vano scale privato. L'unità immobiliare è composta al piano terra da ripostiglio/sottoscala con un'altezza variabile da ml. 2,70 a ml. 1,15 e al piano primo da zona pranzo/soggiorno con annesso angolo cottura, disimpegno, camera n. 1, camera n. 2 e bagno, il tutto con un'altezza di ml. 2,70. La superficie lorda è di circa mq. 69,17 e la superficie utile è di circa mq. 57,87. L'unità abitativa è altresì corredata

58019 PORTO S. STEFANO (GR) – Via Panoramica n°17 - Tel. (0564) 81.08.14 Fax (0564) 81.52.55
c.f.: TRR NDR 74L19 G088B - part. IVA 01131770537
e-mail: andrea.terramoccia@tiscali.it

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Grosseto
Iscrizione Albo N. 892
Dottore Terramoccia Andrea

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di un terrazzo di circa mq. 14,10.

- Identificativi catastali attuali:

- Catasto Fabbricati, Comune di Follonica (GR), **foglio 30, particella 402, sub 11**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2°, consistenza 4 vani, rendita Euro 526,79 Piano Terra e Primo (categoria catastale A/2 = Abitazioni di tipo civile);

- Confini catastali attuali:

lato nord-est abitazione in residence al piano primo intestata a Tinervio Daniela (Catasto Fabbricati - foglio 30 - particella 402 – sub 14); lato sud-est B.C.N.C. al piano terra interno al lotto (Catasto Fabbricati - foglio 30 - particella 402 – sub 43), lato sud-ovest B.C.N.C. al piano terra interno al lotto (Catasto Fabbricati - foglio 30 - particella 402 – sub 43); lato nord-ovest B.C.N.C. al piano terra interno al lotto (Catasto Fabbricati - foglio 30 - particella 402 – sub 43); salvo se altri.

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

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:
€ 158.000,00
DICONSI: EURO CENTOCINQUANTOTTOMILA/00

In applicazione dell'art. 62 della L.R.T. 42/2000, gli appartamenti in residence devono avere i requisiti igienico – edilizi previste per le case di civile abitazione, ciascuna arredata, corredata e dotata di servizi igienici e di cucina gestite unitariamente in forma imprenditoriale per fornire alloggio e servizi, anche centralizzati.

LOTTO N. 2:

Appartamento di civile abitazione denominato **"Azalea 5"**, facente parte di un residence, sito nel comune di Follonica lungo la Strada Provinciale Aurelia Vecchia – Follonica Città - provincia di Grosseto, ubicato al piano terra e primo, dotato di accesso dalle parti comuni del borgo e raggiungibile dal vano scale privato. L'unità immobiliare è composta al piano terra da ripostiglio/sottoscala con un'altezza variabile da ml. 2,70 a ml. 1,15 e al piano primo da zona pranzo/soggiorno con annesso angolo cottura, disimpegno, camera n. 1, camera n. 2 e bagno, il tutto con un'altezza di ml. 2,70. La superficie lorda è di circa mq. 69,06 e la superficie utile è di circa mq. 57,68. L'unità abitativa è altresì corredata di un terrazzo di circa mq. 30,71.

58019 PORTO S. STEFANO (GR) – Via Panoramica n°17 - Tel. (0564) 81.08.14 Fax (0564) 81.52.55
c.f.: TRR NDR 74L19 G088B - part. IVA 01131770537
e-mail: andrea.terramoccia@tiscali.it

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Grosseto
Iscrizione Albo N. 892
Geometra Terramoccia Andrea

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Identificativi catastali attuali:

- Catasto Fabbricati, Comune di Follonica (GR), **foglio 30, particella 402, sub 29,** zona censuaria 2, cat. A/2, classe 2°, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 592,63, Piano Terra e Primo (categoria catastale A/2 = Abitazioni di tipo civile);

- Confini catastali attuali:
lato nord-est abitazione in residence al piano primo intestata a (Catasto Fabbricati - foglio 30 - particella 402 – sub 32); lato sud-est B.C.N.C. al piano terra interno al lotto (Catasto Fabbricati - foglio 30 - particella 402 – sub 43), lato sud-ovest B.C.N.C. al piano terra interno al lotto (Catasto Fabbricati - foglio 30 - particella 402 – sub 43); lato nord-ovest B.C.N.C. al piano terra interno al lotto (Catasto Fabbricati - foglio 30 - particella 402 – sub 43); salvo se altri.

- Quota di proprietà: **piena proprietà per 1/1.**

- Stato d'uso: libero

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:
€ 171.000,00

DICONSI: EURO CENTOSETTANTUNOMILA/00

In applicazione dell'art. 62 della L.R.T. 42/2000, gli appartamenti in residence devono avere i requisiti igienico – edilizi previste per le case di civile abitazione, ciascuna arredata, corredata e dotata di servizi igienici e di cucina gestite unitariamente in forma imprenditoriale per fornire alloggio e servizi, anche centralizzati.

LOTTO N. 3:

Appartamento di civile abitazione denominato "**Azalea 6**", facente parte di un residence, sito nel comune di Follonica lungo la Strada Provinciale Aurelia Vecchia – Follonica Città - provincia di Grosseto, ubicato al piano terra e primo, dotato di accesso dalle parti comuni del borgo e raggiungibile dal vano scale privato. L'unità immobiliare è composta al piano terra da ripostiglio/sottoscala con un'altezza variabile da ml. 2,70 a ml. 1,25 e al piano primo da zona pranzo/soggiorno con annesso angolo cottura, disimpegno, camera n. 1, camera n. 2 e bagno, il tutto con un'altezza di ml. 2,70. La superficie lorda è di circa mq. 68,86 e la superficie utile è di circa mq. 57,79. L'unità abitativa è altresì corredata di un terrazzo di circa mq. 30,71.

- Identificativi catastali attuali:

- Catasto Fabbricati, Comune di Follonica (GR), **foglio 30, particella**

58019 PORTO S. STEFANO (GR) – Via Panoramica n°17 - Tel. (0564) 81.08.14 Fax (0564) 81.52.55
c.f.: TRR NDR 74L19 G088B - part. IVA 01131770537
e-mail: andrea.terramoccia@tiscali.it

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Grosseto
Iscrizione Albo N. 802
Dott. Terramoccia Andrea

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

402, sub 32, zona censuaria 2, cat. A/2, classe 2°, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 592,63, Piano Terra e Primo (categoria catastale A/2 = Abitazioni di tipo civile);

- Confini catastali attuali:

lato nord-est B.C.N.C. al piano terra interno al lotto (Catasto Fabbricati - foglio 30 - particella 402 – sub 43); lato sud-est B.C.N.C. al piano terra interno al lotto (Catasto Fabbricati - foglio 30 - particella 402 – sub 43), lato sud-ovest abitazione in residence al piano primo intestata a EM Corporation (Catasto Fabbricati - foglio 30 - particella 402 – sub 29); lato nord-ovest abitazione in residence al piano primo intestata a (Catasto Fabbricati - foglio 30 - particella 402 – sub 29); salvo se altri.

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

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:
€ 171.000,00

DICONSI: EURO CENTOSETTANTUNOMILA/00

In applicazione dell'art. 62 della L.R.T. 42/2000, gli appartamenti in residence devono avere i requisiti igienico – edilizi previste per le case di civile abitazione, ciascuna arredata, corredata e dotata di servizi igienici e di cucina gestite unitariamente in forma imprenditoriale per fornire alloggio e servizi, anche centralizzati.

Alla presente relazione si allegano:

- ALLEGATO 1: Documentazione catastale;
- ALLEGATO 2: Documentazione urbanistica;
- ALLEGATO 3: Elaborati Tecnici (Rilievo);
- ALLEGATO 4: Elaborati Tecnici (Rilievo);
- ALLEGATO 5: Documentazione fotografica;
- ALLEGATO 6: Attestazione Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Grosseto;

Grosseto, 20 Novembre 2013

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
GEOM. ANDREA TERRAMOCCIA

Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Grosseto
Iscrizione Albo n. 892
Geometra Terramoccia Andrea

58019 PORTO S. STEFANO (GR) – Via Panoramica n°17 - Tel. (0564) 81.08.14 Fax (0564) 81.52.55
c.f. TRR NDR 74L19 G088B - part. IVA 01131770537
e-mail: andrea.terramoccia@tiscali.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Pag

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI 2
PREMESSA 4
1. *QUESITO N. 1* 5
1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE 5
1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI 5
1.3 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE 11
2. *QUESITO N. 2* 15
2.1 DESCRIZIONE STATO DEI BENI PIGNORATI 15
2.2 SITUAZIONE CATASTALE 20
3. *QUESITO N. 3* 24
3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO 24
4. *QUESITO N. 4* 24
4.1 COMPARAZIONE SITUAZIONE CATASTALE - STATO DEI LUOGHI 24
5. *QUESITO N. 5* 25
5.1 COMPARAZIONE SITUAZIONE CATASTALE - STATO DEI LUOGHI 25
6. *QUESITO N. 6* 33
6.1 SITUAZIONE EDILIZIA 33
6.2 COMPARAZIONE SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA STATO DEI LUOGHI 33
6.3 REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA 34
7. *QUESITO N. 7* 34
7.1 DIVISIONE IN LOTTI 34
8. *QUESITO N. 8* 37
8.1 DIVISIBILITA' DEI BENI 37
9. *QUESITO N. 9* 37
9.1 STATO LOCATIVO 38
10. *QUESITO N. 10* 38
10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE 38
11. *QUESITO N. 11* 38
11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU' 38
12. *QUESITO N. 12* 38
12.1 STIMA E VALUTAZIONE 39
12.2 VALORE LOTTI – PREZZO BASE 41

58019 PORTO S. STEFANO (GR) – Via Panoramica n°17 - Tel. (0564) 81.08.14 Fax (0564) 81.52.55
c.f.: TRR NDR 74L19 G088B - part. IVA 01131770537
e-mail: andrea.terramoccia@tiscali.it

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Grosseto
Iscrizione Albo N. 892

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALLEGATI

ALLEGATO N. 1 Documentazione Catastale

ALLEGATO N. 2 Documentazione Urbanistica

ALLEGATO N. 3 Elaborati Tecnici (Rilievo)

ALLEGATO N. 4 Elaborati Tecnici (Stato Sovrapposto)

ALLEGATO N. 5 Documentazione Fotografica

ALLEGATO N. 6 Attestazione Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Grosseto

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Grosseto
Iscrizione Albo N. 892

58019 PORTO S. STEFANO (GR) - Via Panoramica n°17 - Tel. (0564) 81.08.14 Fax (0564) 81.52.55
c.f.: TRR NDR 741.19 G088B - part. IVA 01131770537
e-mail: andrea.terramoccia@tiscali.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009