

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 68/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

PROMOSSA DA

CONTRO

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

GIUDICE delle ESECUZIONI: Dott.ssa Cristina Nicolò
Custode Giudiziario: I.V.G.
C.T.U.: Dott. Ing. Pierluigi Melchionna

RELAZIONE PERITALE
relativa alla stima di beni immobili

12 dicembre 2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

DOTT. ING. PIERLUIGI MELCHIONNA
Via Adamello, 47 - 58100 Grosseto
e-mail p.melchionna@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Ing. Pierluigi Melchionna

Pag - 1 -

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto Ingegnere Pierluigi Melchionna, libero professionista con Studio in Grosseto, Via Adamello n.47, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n. 784, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

In data 25.05.2023 lo scrivente, nominato dall'Ill.mo Giudice Dott. Cristina Nicolò delegato alle esecuzioni, dichiarava di accettare l'incarico e prestava il giuramento di rito, e veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

1° 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.*

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

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

6° Quesito: *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.*

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

8° Quesito: *Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi*

Immobili siti in Comune di Santa Fiora:

- 1) **Magazzino** in Comune di Santa Fiora (GR) Via Martiri della Niccioleta, piano T-1, censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio **21** particella **82**, Catg. C/2;
- 2) **Terreno** censito al Catasto Terreni del Comune di Santa Fiora (GR) al Foglio **21** p.lla **83**, CAST FRUTTO classe 3, superficie mq. 1.630,00;
- 3) **Terreno** censito al Catasto Terreni del Comune di Santa Fiora (GR) al Foglio **21** p.lla **437**, CAST FRUTTO classe 3, superficie mq. 730,00;
- 4) **Terreno** censito al Catasto Terreni del Comune di Santa Fiora (GR) al Foglio **21** p.lla **440** CAST FRUTTO classe 3, superficie mq. 315,00.

I sopra citati immobili sono intestati a _____ **no**
ciascuno per la quota di **2/4** della piena proprietà.

- 5) **Appartamento** in Comune di Santa Fiora (GR) Via Abbadia 45, censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio **11** particella **589** sub. **2**, Ctg. A/4;
- 6) **Appartamento** in Comune di Santa Fiora (GR) Via Abbadia 45, censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio **11** particella **589** sub. **3**, Ctg. A/4;
- 7) **Area urbana** in Comune di Santa Fiora (GR) Via Violini censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio **11** particella **280** sub. **2**, Ctg. F/1;
- 8) **Area urbana** in Comune di Santa Fiora (GR) Via Violini censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio **11** particella **281** sub. **7**, Ctg. F/1;
- 9) **Terreno** censito al N.C.T. del Comune di Santa Fiora (GR) al Foglio **11** particella **904**, CAST FRUTTO classe 2, superficie mq. 75,00.

I sopra citati immobili sono intestati a _____
ciascuno per la quota di **2/4** della piena proprietà.

Immobili siti in Comune di Capalbio:

- 10) **Terreno** censito al N.C.T. del Comune di Capalbio (GR) al Foglio **48** particella **465**, ORTO IRRIG classe U, superficie mq. 212,00.

Intestato a _____
ciascuno per la quota di **2/4** della piena proprietà.

- 11) **Appartamento** in Comune di Capalbio Località Centro L (GR) censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio **48** particella **188**, Ctg. A/4;
- 12) **Appartamento** in Comune di Capalbio Località Centro L (GR) censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio **48** particella **460** sub. **2**, Ctg. A/4;
- 13) **Magazzino** in Comune di Capalbio Località Centro L (GR) censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio **48** particella **460** sub. **3**, Ctg. C/2;

14) Magazzino in Comune di Capalbino in Località Centro L (GR) censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio **48** particella **461**, Ctg. C/2;

15) Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Capalbino al Foglio **48** particella **464**, ORTO IRRIG classe U, superficie mq. 3.266,00.

I sopra citati immobili sono intestati a _____ a quota di 1/1 della piena proprietà

La procedura esecutiva è promossa da _____, con sede in _____, relativamente alle unità in oggetto, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

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

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. E' stato verificato che nella suddetta documentazione in atti non erano presenti le planimetrie catastali degli immobili oggetto della procedura; il sottoscritto ha provveduto ad acquisirne copia presso gli uffici competenti e vengono allegate alla presente memoria.

Nota: L'area urbana censita al foglio 11 part. 280 sub. 2 del Comune di Santa Fiora è raffigurato in atti nell'elaborato planimetrico della part. 230 del foglio 11 che ne consente la sua corretta identificazione (per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 1).

1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dai certificati notarili presenti in atti, redatti in data 24.06.2022 e 08.03.2023 dal Dott. CANDORE Carmelo, Notaio in Arcisate (VA), e dalle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici pubblici competenti, sono state rilevate, per gli immobili oggetto della procedura esecutiva, le formalità a favore e contro di seguito riportate.

OGGETTO: Unità negoziale 1

Immobili in Santa Fiora (GR)

Magazzino in Comune di Santa Fiora (GR) Via Martiri della Niccioleta, piano T-1, censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio **21** particella **82**, Catg. C/2;

Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Santa Fiora (GR) al Foglio **21** p.lla **83**, CAST FRUTTO classe 3, superficie mq. 1.630,00;

Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Santa Fiora (GR) al Foglio **21** p.lla **437**, CAST FRUTTO classe 3, superficie mq. 730,00;

Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Santa Fiora (GR) al Foglio **21** p.lla **440**, CAST FRUTTO classe 3, superficie mq. 315,00.

Intestatari degli immobili:

C -

OGGETTO: Unità negoziale 2

Immobili in Capalbio (GR)

Appartamento in Comune di Capalbio Località Centro L (GR) censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio **48** particella **188**, Ctg. A/4;

Appartamento in Comune di Capalbio Località Centro L (GR) censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio **48** particella **460** sub. **2**, Ctg. A/4;

Magazzino in Comune di Capalbio Località Centro L (GR) censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio **48** particella **460** sub. **3**, Ctg. C/2;

Magazzino in Comune di Capalbio in Località Centro L (GR) censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio **48** particella **461**, Ctg. C/2;

Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Capalbio al Foglio **48** particella **464**, ORTO IRRIG classe U, superficie mq. 3.266,00.

Intestatari degli immobili:

OGGETTO: Unità negoziale 3

Immobili in Santa Fiora (GR)

Appartamento in Comune di Santa Fiora (GR) Via Abbazia 45, censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio **11** particella **589** sub. **2**, Ctg. A/4;

Appartamento in Comune di Santa Fiora (GR) Via Abbazia 45, censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio **11** particella **589** sub. **3**, Ctg. A/4;

Area urbana in Comune di Santa Fiora (GR) Via Violini censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio **11** particella **280** sub. **2**, Ctg. F/1;

Area urbana in Comune di Santa Fiora (GR) Via Violini censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio **11** particella **281** sub. **7**, Ctg. F/1;

Terreno censito al N.C.T. del Comune di Santa Fiora (GR) al Foglio **11** particella **904**, CAST FRUTTO classe 2, superficie mq. 75,00.

Immobili in Capalbio (GR)

Terreno censito al N.C.T. del Comune di Capalbio (GR) al Foglio **48** particella **465**, ORTO IRRIG classe U, superficie mq. 212,00.

Intestatari degli immobili:

....., ciascuna per il diritto di proprietà per la **quota di ½** (un mezzo).

A tutto il giorno 27.05.2022, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili di cui all'unità negoziale 1 risultano di proprietà dei signori

....., sopra generalizzati, ciascuno per la quota di 2/4 della piena proprietà, gli immobili di cui all'unità negoziale 2 risultano di proprietà di

....., sopra generalizzata, per la quota di 1/1 della piena proprietà, mentre quelli di cui all'unità negoziale 3 risultano di proprietà delle signor

....., sopra generalizzate, ciascuno per la quota di 2/4 della piena proprietà.

ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

- **Ipoteca legale derivante da ruolo (art. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973 e D.Lgs 46/99)** di cui all'atto del Pubblico Ufficiale EQUITALIA GERIT S.P.A. del 30.07.2008 rep. n. 11460 iscritta in data 05.08.2008 al reg. gen. 11701 e reg. part. 2336.

Annotazione n. 1912 del 10.09.2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** di cui all'atto del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE GROSSETO SEZIONE DISTACCATA ORBETELLO del 23.09.2008 rep. n. 168/2008 iscritta in data 10.03.2009 al reg. gen. 3547 e reg. part. 574.

Annotazione n. 1035 del 31.05.2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** di cui all'atto del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE GROSSETO SEZIONE DISTACCATA ORBETELLO del 23.09.2008 rep. n. 169/2008 iscritta in data 10.03.2009 al reg. gen. 3548 e reg. part. 575.

Annotazione n. 1036 del 31.05.2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** di cui all'atto del Notaio BALDASSARRI Roberto del 29.07.2009 rep. n. 30804/17497 iscritta in data 30.07.2009 al reg. gen. 11380 e reg. part. 2228, per Euro 400.000,00 (quattrocentomila/00) a garanzia di mutuo per Euro 200.000,00 (duecentomila/00), durata anni 20 (venti), a favore di BA contro
22. avante solo sull'immobile (fabbricato rurale) censito al Catasto Terreni del Comune di Capalbio al foglio 48 mappale 188; intervengono nel mutuo in qualità di debitori non datori i signor.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

- **Ipoteca legale derivante da ruolo (art. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973)** di cui all'atto del Pubblico Ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. del 14.05.2013 rep. n. 150/5113 iscritta in data 22.05.2013 al reg. gen. 5843 e reg. part. 636, per Euro 41.031,14 (quarantunomilatrentuno/14) di cui capitale Euro 20.515,57 (ventimilacinquecentoquindici/57), a favori di

relativamente ai terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Santa Fiora al foglio 21 particelle 83, 437 e 440, e all'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Fiora al foglio 21 particella 82, per il diritto di proprietà per la quota di 2/4 (due quarti)

Nota Sezione D: "COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 5176201388000021000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 21032013 NUMERO DI RUOLO: 550198, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TZU, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 28112011 NUMERO DI RUOLO: 250013, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TZU, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 29122011 NUMERO DI RUOLO: 0, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 360000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09072011 NUMERO DI RUOLO: 0, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 360000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 23062012 NUMERO DI RUOLO: 9, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 360000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24092012 NUMERO DI RUOLO: 2520, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 17423, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 26042011 NUMERO DI RUOLO: 657, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 17423, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 25102011

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

NUMERO DI RUOLO: 2578, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 51271, CODICE UFFICIO: 3, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 30052012".

- **Ipoteca giudiziale** di cui all'atto del Pubblico Ufficiale del Tribunale di Grosseto del 29.03.2013 rep. n. 119, iscritta in data 17.01.2020 al reg. gen. 634 e reg. part. 59, per Euro 27.500,00 (ventisettemilacinquecento/00) di cui capitale Euro 23.546,77 (ventitremilacinquecentoquarantasei/77), a favore di

ate solo sui mappali di cui all'unità negoziale 1 e mappali 188, 460 sub. 2 e 3 e mappale 461.

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili** di cui alla nota di trascrizione del 27.05.2022 al reg. gen. 9257 e al reg. part. 6999 dell'atto giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario UNEP del Tribunale di Grosseto in data 16.05.2022 rep. n. 1063, a favore di
(
immobili in oggetto, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro i signori
, sopra generalizzati, relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno, contro
, sopra generalizzata, relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e relativamente all'unità negoziale 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 (un mezzo), e contro
, sopra generalizzata, relativamente all'unità negoziale 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 (un mezzo).

1.3 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Oggetto: Unità negoziale 1

Immobili in Santa Fiora foglio 21 particelle 82 (magazzino), 83 (terreno), 437 (terreno), 440 (terreno)

Intestatari degli immobili:

no per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 (un mezzo)

Gli immobili in oggetto sono così pervenuti:

- I sig.ri _____ come sopra generalizzati, divennero proprietari per il diritto di proprietà per la quota di 2/4 (due quarti) ciascuno, con **atto di compravendita** rogante Notaio RIZZO Cinzia di Arcidosso (GR) del 11.10.2005 rep. n. 4853/876, trascritto il 21.10.2005 al reg. gen. 18219 e al reg part. 10980, da _____

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 5

- La sig.ra _____ sopra generalizzata, divenne proprietaria per la quota di 1/1 in regime di comunione legale con _____ sopra generalizzato, delle particelle 82 e 83 con **atto di compravendita** rogante Notaio CIAMPOLINI Giorgio di Grosseto (GR) del 20.02.2004 rep. n. 160376/43530, trascritto il 04.03.2004 al reg. gen. 3841 e al reg part. 2622, da _____

- La sig.ra _____, sopra generalizzata, divenne proprietaria per la quota di 1/1 in regime di comunione legale con _____, sopra generalizzato, della particella 440 con **atto di compravendita** rogante Notaio CIAMPOLINI Giorgio di Grosseto (GR) del 06.08.2004 rep. n. 162412/44723, trascritto il 31.08.2004 al reg. gen. 14583 e al reg part. 9272, da _____

- La sig.ra _____ sopra generalizzata, divenne proprietaria per la quota di 1/1 in regime di comunione legale con _____ sopra generalizzato, della particella 437 con **atto di compravendita** rogante Notaio CIAMPOLINI Giorgio di Grosseto (GR) del 06.08.2004 rep. n. 162412/44723, trascritto il 31.08.2004 al reg. gen. 14585 e al reg part. 9273, da _____

- Il sig. _____, sopra generalizzato, divenne proprietaria per la quota di 1/1 delle particelle 82 e 83 con **atto di compravendita** rogante Notaio MAGGIORE del 08.11.1973 rep. n. 17244.

- La sig.ra _____, sopra generalizzata, divenne proprietaria per la quota di 1/1 della particella 440 con **atto di compravendita** rogante Notaio BONELLI Giorgio del 29.12.1982 rep. n. 6733.
- La sig.ra _____, sopra generalizzata, divenne proprietaria per la quota di 1/1 della particella 437 con **atto di divisione** rogante Notaio MAGGIORE Francesco Paolo del 15.01.1977 rep. n. 19890.

Oggetto: Unità neg.le 2:

Immobili in Capalbio foglio 48 p.lie 188 (appartamento), 460 sub. 2 (appartamento) e sub. 3 (magazzino), 461 (magazzino), 464 (terreno)

Intestatari degli immobili:

_____, per il diritto di proprietà per la **quota di 1/1**

- La sig.ra _____ divenne nuda proprietaria per la quota di 1/1 con **atto di compravendita** rogante Notaio BALDASSARRI Roberto di Grosseto (GR) del 14.09.2015 rep. n. 43325/26786, trascritto il 13.10.2015 al reg. gen. 11391 e al reg part. 8588, da _____ usufruttuaria per la quota di 1/1 in virtù di ricongiungimento d'usufrutto in morte di _____ data in data 15.02.2018.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 5

Nota: Nel suddetto atto si precisa che sono compresi nella vendita il bene comune non censibile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Capalbio al foglio 48 particella 460 subalterno 1 (bene comune ai subalterni 2 e 3), oltre ai diritti di ½ (un mezzo) sulla strada di accesso censita al Catasto Terreni nel Comune di Capalbio al foglio 48 particella 465, reddito dominicale euro 5,97 e agrario 2,90, di pertinenza degli immobili di cui all'unità negoziale 2.

- La sig.ra _____, sopra generalizzata, divenne proprietaria per la quota di 1/1 con **delibera di Ente Maremma** n. 257/0172 del 09.05.1974 mediante la quale veniva autorizzato il subentro della sig.ra _____ al defunto _____ nel rapporto di assegnazione derivante dai contratti meglio precisati nella nota di trascrizione del suddetto atto, trascritto il 27.05.1974 al reg. gen. 5690 e al reg part. 4162.

Oggetto: **Unità negoziale 3:**

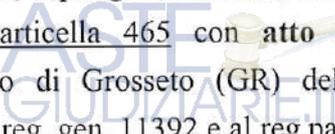
Immobili in Santa Fiora foglio 11 p.lla 589 sub. 2 (appartamento) e sub. 3 (appartamento), p.lla 280 sub 2 (area urbana), p.lla 281 sub 7 (area urbana), p.lla 904 (terreno),

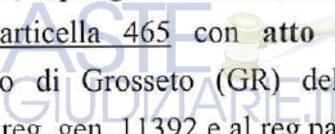
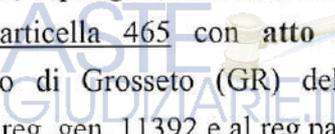
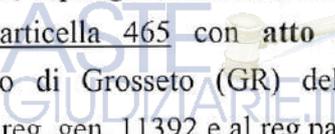
Immobile in Capalbio foglio 48 p.lla 465 (terreno)

Intestatari degli immobili: s

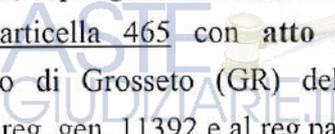
- La sig.ra  come sopra generalizzata, divenne proprietaria per la quota di $\frac{1}{4}$ (un quarto) dei beni censiti al foglio 11 particelle 589 sub 2-3, 281 sub 7, 280 sub 2, e particella 904 con **atto di compravendita** rogante Notaio CASTALDI Adriano di Montefiascone (VT) del 16.02.2017 rep. n. 24677/15867, trascritto il 27.02.2017 al reg. gen. 2415 e al reg part. 1816,

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 5

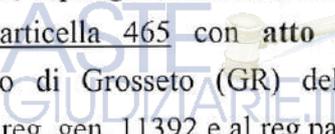
Nota: Nella certificazione notarile presente in atti le generalità della Sig.ra  sono riportate in modo non corretto.

- La sig.  sopra generalizzata, divenne nuda proprietaria per la quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) della particella 465 con **atto di compravendita** rogante Notaio BALDASSARRI Roberto di Grosseto (GR) del 14.09.2015 rep. n. 43325/26786, trascritto il 13.10.2015 al reg. gen. 11392 e al reg part. 8589, da  di usufrutto in virtù di ricongiungimento d'usufrutto in morte , deceduta in data 15.02.2018.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 5

Nota: Nella certificazione notarile presente in atti le generalità della Sig.ra  sono riportate in modo non corretto.

Nota: Nel suddetto atto si precisa che sono compresi nella vendita il bene comune non censibile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Capalbio al foglio 48 particella 459 subalterno 1 (bene comune ai subalterni 2 e 3).

- La sig.  sopra generalizzata, divenne nuda proprietaria per la quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) della particella 465 con **atto di compravendita** rogante Notaio BALDASSARRI Roberto di Grosseto (GR) del 14.09.2015 rep. n. 43325/26786,

trascritto il 13.10.2015 al reg. gen. 11391 e al reg part. 8588, da
S, per $\frac{1}{2}$ (un mezzo) di
usufrutto in virtù di ricongiungimento d'usufrutto in morte di
deceduta in data 15.02.2018.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 5

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Il sig.
ne proprietario per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$
(un mezzo) in comunione legale dei beni
e sopra generalizzata,
e la Sig.ra
generalizzata, divenne nuda proprietaria per la quota di
 $\frac{1}{2}$ (un mezzo) della particella 280 sub 2 con **atto di compravendita** rogante Notaio
RIPOLI Salvatore di Grosseto (GR) del 10.09.2010 rep. n. 198828/6655, trascritto il
01.10.2010 al reg. gen. 14126 e al reg part. 9084, da

Nota: Nella certificazione notarile presente in atti le generalità della Sig.ra
sono riportate in modo non corretto.

- Il sig.
, sopra generalizzato, divenne proprietario per il diritto di
proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) in comunione legale dei beni co
come sopra generalizzata, e la Sig.ra
, sopra generalizzata,
divenne nuda proprietaria per la quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) della particella 281 sub 7 e
particella 904 con **atto di compravendita** rogante Notaio RIPOLI Salvatore di Grosseto
(GR) del 10.09.2010 rep. n. 198828/6655, trascritto il 01.10.2010 al reg. gen. 14127 e al
reg part. 9085, da

Nota: Nella certificazione notarile presente in atti le generalità della Sig.ra
sono riportate in modo non corretto.

- La sig.ra
, sopra generalizzata, divenne nuda proprietaria per la quota di
 $\frac{1}{4}$ (un quarto) della particella 589 sub. 2-3 con **atto di compravendita** rogante Notaio
RIZZO Cinzia di Arcidosso (GR) del 27.02.2004 rep. n. 2830/459, trascritto il 12.03.2004
al reg. gen. 4294 e al reg part. 2911, da

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- La sig.ra L
ne proprietaria per la quota di $\frac{1}{1}$ della particella 465 con

ASTE
GIUDIZIARIE.it

in comunione legale con _____, l'immobile distinto al foglio 22 part. 565.

- Il sig. _____ nato _____
_____ enne proprietaria per la quota di 1/4 (un quarto) dei beni censiti al foglio 11 part. 589 sub. 2 e 3, part. 281 sub. 7, part. 280 sub. 2 e part. 904 in virtù dei seguenti atti:

- **atto di compravendita** rogante Notaio RIZZO Cinzia di Arcidosso (GR) del 18.01.2003 rep. n. 905, trascritto il 24.01.2003 al reg. gen. 1503 e al reg part. 1138, dalla sig.ra _____

- **atto di compravendita** rogante notaio RIPOLI Salvatore di Grosseto del 10.09.2010 rep. n. 198828, trascritti il 01.10.2010 al numero 9084 ed al numero 9085 di formalità;

- La sig.ra _____ divenne proprietaria con **atto di compravendita** rogante Notaio ABBATE Antonio di Grosseto del 05.11.1999 rep. n. 15276, registrato a Grosseto in data 18.11.1999 al n. 1164 serie 2V, e trascritto il 24.11.1999 al reg. gen. 17034 e al reg part. 11567, dalla sig.ra _____

_____ (GR) il 08.06.1998, C.F. _____ trascritto al reg. gen. 17035 e al reg part. 11568 dai sig.ri _____

- Il sig. _____
_____ (GR) è proprietario del bene censito al foglio 11 part. 280 sub. 2 in virtù dei seguenti atti:

- per la quota di 10/12 (dieci dodicesimi) in regime di comunione legale dei beni con **atto di compravendita** rogante Notaio MURINAI Bruno di Orbetello (GR) del 19.11.1982 rep. n. 9481/2011, registrato a Orbetello in data 07.12.1982 al n. 2604, e trascritto il 17.12.1982 al numero 10269 di formalità;

- per la quota di 2/12 (due dodicesimi) a _____ no per **successione legittima** di _____ apertasi il 26.02.1981 giusta denuncia n. 82 vol. 179, registrata a Orbetello e trascritta in data 04.11.1981 al numero 9568 di formalità, **accettazione tacita di eredità** trascritta a Grosseto il 08.03.2023 ai numeri 3978/2910 di cui atto rogante Notaio RIPOLI Salvatore del 10.09.2010 rep. n. 198828.

Nota Sezione D: *“Si trascrive l'avvenuta accettazione tacita d'eredità in morte di _____ manifestatasi in dipendenza dell'atto di compravendita del 10.09.2010 ricevuta dal Notaio RIPOLI Salvatore in Grosseto, n. 198828/6655 di repertorio, trascritto in data 01.10.2010 ai n.ri 14126/9084, erede: figlio”.*

Fra i documenti in atti si segnala altresì:

- **atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità** rogante Notaio RIPOLI Salvatore del 10.09.2010 rep. n. 198828. trascritta in data 16.01.2023 al reg. gen. 648 e al reg. part. 488, a favore di _____ .f. _____
contro _____
relativamente ai bene immobile censito al Comune di Santa Fiora al foglio 11 particella 281 sub. 7 (ente urbano) e al terreno censito al Catasto terreni di detto comune al foglio 11 particella 904, per il diritto di proprietà per la quota di ½ (un mezzo).

Nota Sezione D: “*Si trascrive l’avvenuta accettazione tacita d’eredità in morte c. _____ manifestatasi in dipendenza dell’atto di compravendita del 10.09.2010 rep. 198828/6655 in notar RIPOLI Salvatore in Grosseto, trascritto in data 01.10.2010 ai numeri 14127/9085”.*

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 DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

2.1.1 Caratteristiche generali

MAGAZZINO - Comune di Santa Fiora - foglio 21 p.lla 82 - ctg. C/2

Il fabbricato uso magazzino si trova nei pressi di Via Martiri della Niccioleta, vicino all’area di sosta camper, posto in posizione collinare ed immerso in un contesto di alberi di castagneto da frutto, raggiungibile nella prima parte da strada sterrata e successivamente da sentiero pedonale.

Allo stato attuale l’immobile versa in stato di completo abbandono ed è assimilabile ad un bene collabente non agibile che necessita di una ristrutturazione completa o, in alternativa, di una demolizione e ricostruzione nel limite della volumetria legittima. La struttura portante è in pietra facciavista e sono visibili alcune travi in legno che costituivano l’appoggio del solaio tra piano terra e piano primo. E’ presente una piccola porzione della copertura in travi e tavole in legno e le aperture finestrate sono prive di infissi.

La superficie utile rilevata del piano terra è pari a circa mq. 15,00 mentre l’ingombro della superficie lorda è pari a mq. 26,00.

Pertinenze

Completano le dotazioni esclusive dell'unità immobiliare la corte di consistenza catastale pari a circa mq. 64,00 (desunta dalla differenza fra la consistenza catastale di mq. 90,00 dell'ente urbano (part. 82) e l'ingombro in pianta del magazzino pari a circa 26,00 mq).

Stato di manutenzione

Dai sopralluoghi effettuati è emerso che il fabbricato è in stato di necessita di una ristrutturazione totale (*vedi allegato 04 – Documentazione fotografica*).

Impianti

Il fabbricato in oggetto non presenta impianti da segnalare; per quanto riguarda la valutazione nel dettaglio degli impianti si rimanda all'allegato redatto dall'Ingegnere Daniele Felici.

Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- Sup. utile calpestabile magazzino piano T. (<i>al netto delle murature</i>)	mq 15,38
- Sup. utile calpestabile magazzino piano I (<i>al netto delle murature</i>)	mq 15,38
- Superficie corte esclusiva (<i>consistenza catastale</i>)	mq 64,08

- altezza interna del solaio catastale	
da pavimento a soffitto locali magazzino piano terra (<i>da pianta catastale</i>)	ml 2,50
da pavimento a soffitto locali magazzino piano primo (<i>da pianta catastale</i>)	ml 2,20 – 2,60

Parametro	Totale
- Superficie lorda magazzino piano T	mq 25,92
- Altezza utile media rilevata lorda magazzino (h. min 4,19 - max 4,55)	ml. 4,37
- Volume lordo stimato magazzino (desunto dai dati catastali)	mc. 113,27

TERRENI - Comune di Santa Fiora - foglio 21 p.lle 83-437-440

I terreni in oggetto si trovano nei pressi di Via Martiri della Niccioleta, vicino all'area di sosta camper, raggiungibili da strada sterrata e sono destinati a castagneto da frutto. Il compendio è posto in adiacenza al fabbricato uso magazzino identificato con la particella 82.

Catastalmente il terreno distinto con la particella 83 presenta consistenza pari a mq.1.630,00, la particella 437 di mq. 730,00 e la particella 440 pari a 315,00 per una consistenza complessiva pari a mq. 2.675,00.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Unione dei Comuni Montati Amiata Grossetana in data 02.11.2023 risulta che i terreni in oggetto ricadono ai sensi dell'art. 109 in "Ambito a prevalente funzione ecologico ambientale".



APPARTAMENTO - Comune Santa Fiora - foglio 11 p.lla 589 sub. 2 - ctg. A/4

L'appartamento in oggetto insiste su un fabbricato bifamiliare corredato da annessi e pertinenze comuni sito in Via Abbazia n° 45, frazione La Faggia, nel Comune di Santa Fiora. Il fabbricato, realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967, si sviluppa su tre livelli, dal piano primo sottostrada al piano primo ed è realizzato con struttura portante in pietra facciavista ed orizzontamenti in travi di legno e mezzane con copertura a doppia falda realizzato con struttura di travi e tavole di legno e sovrastante manto in laterizio.

L'appartamento è costituito al piano sottostrada da soggiorno corredato di angolo cottura e camino in muratura, disimpegno, camera da letto e bagno corredato di ripostiglio; tramite scala a chiocciola posta nel disimpegno si accede al piano terra dove è presente la soffitta composta di disimpegno e due locali utilizzati come camera da letto di cui uno corredato di piccolo wc

La superficie utile rilevata a pari a circa mq. 46,00 al piano primo sottostrada e circa mq. 24,00 al piano terra (soffitta). L'altezza utile interna è pari a ml. 2,59 sotto travetto al piano primo sottostrada mentre al piano primo varia da ml. 1,72 a 2,88.

Nella corte comune è presente un manufatto accessorio realizzato senza titolo abilitativo utilizzato come locale tecnico e realizzato in muratura con copertura a doppia falda realizzato con struttura di travi e tavole di legno e sovrastante manto in laterizio.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato oltre alla corte comune censita con il subalterno 1 e comprensiva della particella 904 e delle aree urbane identificate con le particelle 281 sub. 2 e 281 sub 7 utilizzate come giardino.

Finiture interne

Le finiture interne sono di tipo rustico; intonaci di muri di tipo civile tinteggiati di colore bianco, soffitti in travi e travetti in legno con mezzane in laterizio al piano sottostrada e tavole di legno al piano terra, pavimenti in cotto nel locale soggiorno; la zona cottura e i bagni sono rivestiti in piastrelle monocolori effetto cotto; i sanitari sono di tipo commerciale di colore bianco, il bagno al piano sottostrada è dotato di vasca; gli infissi sono realizzati con

telaio in legno con specchiatura in vetro camera corredati da scuri in legno. Il portone di ingresso e le porte interne sono in legno tipo abete.

Impianti

Per quanto riguarda la valutazione nel dettaglio degli impianti si rimanda all'allegato redatto dall'Ingegnere Daniele Felici.

Stato di manutenzione

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in normale stato di manutenzione.

APPARTAMENTO - Comune Santa Fiora - foglio 11 p.lla 589 sub. 3 - ctg. A/4

L'appartamento in oggetto insiste su un fabbricato bifamiliare corredato da annessi e pertinenze comuni sito in Via Abbadia n° 45, frazione La Faggia, nel Comune di Santa Fiora. Il fabbricato, realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967, si sviluppa su tre livelli, dal piano primo sottostrada al piano primo ed è realizzato con struttura portante in pietra facciavista ed orizzontamenti in travi di legno e mezzane con copertura a doppia falda realizzato con struttura di travi e tavole di legno e sovrastante manto in laterizio.

L'appartamento è costituito al piano terra da soggiorno corredato di angolo cottura, camino in muratura e bagno; tramite scala a chiocciola si accede al piano primo composto di disimpegno secondo bagno camera da letto e altro locale utilizzato come camera da letto.

La superficie utile rilevata a pari a circa mq. 26,00 al piano terra e circa mq. 25,00 al piano primo. L'altezza utile interna è pari a ml. 2,10 sotto travetto al piano terra mentre al piano primo varia da ml. 2,27 a 3,01.

Nella corte comune è presente un manufatto accessorio realizzato senza titolo abilitativo utilizzato come locale tecnico e realizzato in muratura con copertura a doppia falda realizzato con struttura di travi e tavole di legno e sovrastante manto in laterizio.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato oltre alla corte comune censita con il subalterno 1 e comprensiva della particella 904 e delle aree urbane identificate con le particelle 281 sub. 2 e 281 sub 7 utilizzate come giardino.

Finiture interne

Le finiture interne sono di tipo rustico; intonaci di muri di tipo civile tinteggiati di colore bianco, soffitti in travi e travetti in legno con mezzane in laterizio al piano terra e tavole di legno al piano primo, pavimenti in cotto nel locale soggiorno; la zona cottura e i bagni sono rivestiti in piastrelle monocolori effetto cotto; i sanitari sono di tipo commerciale di colore

bianco, il bagno al piano primo è dotato di vasca; gli infissi sono realizzati con telaio in legno con specchiatura in vetro camera corredati da scuri in legno. Il portone di ingresso e le porte interne sono in legno tipo abete.

Impianti

Per quanto riguarda la valutazione nel dettaglio degli impianti si rimanda all'allegato redatto dall'Ingegnere Daniele Felici.

Stato di manutenzione

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in normale stato di manutenzione.



TERRENO - Comune di Santa Fiora - foglio 11 p.lla 904

Il terreno in oggetto è censito catastalmente come castagneto da frutto con consistenza pari a mq. 75,00 mentre nello stato di fatto è stato inglobato nella corte esclusiva del fabbricato distinto con la particella 596.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Unione dei Comuni Montati Amiata Grossetana in data 02.11.2023 risulta che il terreno in oggetto ricade nell'ambito dell'Art. 99 "Tessuti storici consolidati".

AREA URBANA - Comune di Santa Fiora - foglio 11 p.lla 280 sub. 2 – ctg. F/1

L'immobile in oggetto è censito catastalmente come area urbana con consistenza pari a mq. 203,00 e nello stato di fatto è collegato alla corte esclusiva del fabbricato distinto con la particella 586 ed utilizzato come giardino/area a verde.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Unione dei Comuni Montati Amiata Grossetana in data 02.11.2023 risulta che l'area urbana in oggetto ricade nell'ambito dell'Art. 99 "Tessuti storici consolidati".

AREA URBANA - Comune di Santa Fiora - foglio 11 p.lla 281 sub. 7 – ctg. F/1

L'immobile in oggetto è censito catastalmente come area urbana con consistenza pari a mq. 14,00 e nello stato di fatto è collegato alla corte esclusiva del fabbricato distinto con la particella 586 ed utilizzato come giardino/area a verde.



Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Unione dei Comuni Montati Amiata Grossetana in data 02.11.2023 risulta che l'area urbana in oggetto ricade nell'ambito dell'Art. 99 "Tessuti storici consolidati".



Indici metrici

FABBRICATO composto da N.2 APPARTAMENTI corredati di CORTE COMUNE E GIARDINO

Comune Santa Fiora - foglio 11 p.lla 589 sub. 1-2-3 - ctg. A/4, terreno particelle 904, area urbana 280 sub.2 e area urbana 281 sub 7

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

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

In base alle sopracitate norme ed istruzioni, ai fini del computo della superficie commerciale, si considera il 100% della superficie lorda dei vani dei fabbricati principali, dato dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensiva dei muri interni ed esterni perimetrali, quest'ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare), sommate alle superfici ponderate delle pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazzi e similari) da considerarsi nella misura del 30% (fino a mq. 25, poi 10% per la quota eccedente) qualora direttamente comunicanti coi vani principali o del 15% (fino a mq. 25, poi 5% per la quota eccedente) se non comunicanti, o accessorie (depositi, cantine, box, posti auto coperti o scoperti etc) a servizio dell'unità principale, da considerarsi nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti coi vani principali o del 25% se non comunicanti.

Per quanto riguarda le incidenze delle aree scoperte va considerata la misura del 10% fino alla superficie dei vani/fabbricati principali, e del 2% per le superfici eccedenti tale limite.

Considerato che le aree scoperte hanno complessivamente una superficie pari a mq. 470,88 (dato dalla somma delle consistenze della particella 904 di mq. 75,00, delle aree urbane identificate con le particelle 280 sub 2 (mq. 203,00) e particella 281 sub 7 (mq. 14,00) ed infine della superficie della corte comune, identificata con il sub 1 della particella 589 di consistenza pari a circa mq. 179,00 (desunto dalla differenza fra l'ente urbano part. 589 di mq. 260,00 e l'ingombro del fabbricato principale (mq. 76,45) e del locale tecnico ubicato nella corte stessa (mq. 4,67).

Per quanto visto sopra si riassumono di seguito gli indici metrici di ciascuna unità immobiliare come segue:

Parametro	Totale
- Sup. utile calpestabile appartamento (sub. 2) piano S1 (al netto delle murature)	mq 46,21
- Sup. utile calpestabile soffitta (sub. 2) piano T (al netto delle murature)	mq 24,21
- Sup. utile calpestabile appartamento (sub. 3) piano 1 (al netto delle murature)	mq 24,73
- Sup. utile calpestabile appartamento (sub. 3) piano 1 (al netto delle murature)	mq 24,73
- Sup. lorda locale tecnico (manufatto realizzato senza titolo)	mq 4,67
- Superficie corte (part. 589 sub 1, desunta come differenza fra la consistenza dell'ente urbano e l'ingombro del fabbricato)	mq 178,88
- Superficie particella 904 (già inserita nella corte)	mq 75,00
- Superficie area urbana (part 280 sub 2)	mq 203,00
- Superficie area urbana (part 281 sub 7)	mq 14,00

- altezza interna del solaio	
da pavimento a soffitto locali appartamento piano terra (sotto travetto)	ml 2,10
da pavimento a soffitto locali appartamento piano primo	ml 2,27 – 3,01

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro		coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda unità (sub 2) piano S1	Mq 76,45	100%	mq 76,45
Sup. lorda unità (sub 2) piano T	Mq 39,79	50%	mq 19,90
Sup. lorda unità (sub 3) piano T	Mq 40,57	100%	mq 40,57
Sup. lorda unità (sub 3) piano 1	Mq 42,77	100%	mq 42,77
Sup. corte (fino all'ingombro del fabbricato)	Mq 76,45	10%	mq 7,65
Sup. corte (eccedente l'ingombro del fabbricato)	Mq 394,43	2%	mq 7,89
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			Mq. 195,22

Nota: Nel calcolo della superficie commerciale non si è tenuto conto della consistenza del locale tecnico essendo stato realizzato senza titolo abilitativo.

- SUPERFICIE COMMERCIALE

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

Mq. 195,22

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

APPARTAMENTO Comune di Capalbio - foglio 48 p.IIa 188 - ctg. A/4

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da una porzione di fabbricato con tipologia "a schiera" a destinazione residenziale sito in frazione Centro L del Comune di Capalbio.

Il fabbricato, realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967, si sviluppa su due piani fuori terra (piano terra e piano primo) con struttura in muratura portante, orizzontamenti in latero cemento e copertura a doppia falda con sovrastante manto di laterizio.

L'appartamento presenta due ingressi separati posti entrambi sul lato fronte e accessibili dalla corte comune. L'ingresso sulla destra consente l'accesso al piano terra costituito da soggiorno, disimpegno, cucina, ripostiglio, due locali e w.c.; nel soggiorno è presente una scala in ferro che porta alla camera da letto del piano primo.

L'ingresso posto sul lato sinistro consente l'accesso ad un vano scala che porta al piano primo costituito da disimpegno, locale, w.c. ed un'ampia porzione allo "stato grezzo".

Al piano terra, sul lato nord est del fabbricato è ubicato un piccolo locale tecnico.

La superficie utile rilevata a pari a circa mq. 76,00 al piano terra e circa mq. 42,00 al piano primo, la porzione in corso di costruzione ha una consistenza di circa mq. 51,00. L'altezza utile interna varia da ml. 2,63 a ml. 2,93.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato oltre alla corte comune censita con la part. 186 del foglio 48.

Finiture interne

Le finiture interne sono di tipo commerciale; intonaci di muri di tipo civile tinteggiati di colore bianco (ocra nella camera da letto), soffitti in intonaco civile di colore bianco; la zona cottura è rivestita con piastrelle di colore chiaro, i bagni sono rivestiti in piastrelle monocolori; i sanitari sono di tipo commerciale di colore bianco e sono dotati di vasca; gli infissi sono realizzati con telaio in legno con specchiatura in vetro corredati da oscuranti in alluminio verniciati di bianco. La porta di ingresso è in telaio di alluminio e specchiature in vetro opaco.

Stato di manutenzione

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in insufficiente stato di manutenzione. Al piano terra il locale utilizzato come deposito/lavanderia presenta tracce con corrugati a vista per il passaggio degli impianti. Il ripostiglio è allo stato grezzo, privo di intonaco di rifinitura ed una ampia porzione del piano primo è in corso di costruzione.

Impianti

Per quanto riguarda la valutazione nel dettaglio degli impianti si rimanda all'allegato redatto dall'Ingegnere Daniele Felici.

Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- Sup. utile calpestabile appartamento piano T. (al netto delle murature)	mq 75,75
- Sup. utile calpestabile appartamento piano I (al netto delle murature)	mq 42,36
- superficie lorda porzione allo stato grezzo piano I	mq 51,25

- altezza interna del solaio	
da pavimento a soffitto locali appartamento	Da ml 2,63 a ml. 293

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro		coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda appartamento piano T	Mq 111,38	1	Mq 111,38
Sup. lorda appartamento piano I	Mq 59,97	1	Mq 59,97
Sup. porzione allo stato grezzo P1	Mq 51,25	1/4	Mq. 12,81
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			mq 184,16

Nota: Si precisa che ai fini della determinazione dei coefficienti riduttivi si è fatto riferimento alla Norma UNI 10750 del 1998 "Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del servizio" par. 4.4 Criteri per la valutazione patrimoniale" e al Manuale della Banca Dati Quotazioni OMI aggiornata al 19.01.2017 – Allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare".

- SUPERFICIE COMMERCIALE Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.	mq 184,16
--	------------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

APPARTAMENTO - Comune di Capalbio - foglio 48 p.lla 460 sub. 2 - ctg. A/4

MAGAZZINO - Comune di Capalbio - foglio 48 p.lla 460 sub. 3 - ctg. C/2

Il complesso immobiliare in oggetto è costituito da un unico corpo di fabbrica isolato destinato a **unità abitativa** corredata da **magazzini** e corte esclusiva, sito in frazione Centro L nel Comune di Capalbio.

Il fabbricato, realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967, si sviluppa su un unico piano fuori terra con struttura portante in telaio di travi e pilastri in legno e copertura con travi e travetti di legno ad unica falda.

L'appartamento (sub. 2) è costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno, camera ed altro locale; è stato ricavato un piccolo soppalco sopra al wc e al locale più piccolo. Il magazzino (sub 3) è realizzato in adiacenza all'unità principale e si compone di due corpi: il primo di consistenza pari a circa mq. 60,00 in telaio di tubolari di acciaio e copertura ad un'unica falda in lamiera, il secondo magazzino, accessibile dal primo, ha superficie pari a circa mq. 9,00 ed è realizzato in muratura.

La superficie utile rilevata dell'unità abitativa a pari a circa mq. 54,00 con altezza utile interna sotto travetto pari a ml. 3,16. Il magazzino più grande ha altezza che scenda da ml. 2,30 a ml. 2,20, il magazzino più piccolo ha altezza da ml. 2,20 a ml. 2,00.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato oltre alla corte esclusiva del fabbricato (bene comune ai sub. 2 e 3) e identificata con il subalterno 1 di superficie pari a mq. 1260,66 (desunto dalla differenza fra l'ente urbano part. 460 di mq. 1.398,00 e l'ingombro dei fabbricati (appartamento più magazzini) pari a mq. 137,34).

Finiture interne

Le finiture interne sono di tipo commerciale; intonaci di muri di tipo civile tinteggiati di colore chiaro, soffitti in travi e travetti in legno con tavole di legno, pavimenti in gres; la zona cottura è rivestita in piastrelle e il bagni è rivestiti in piastrelle monocolori effetto acqua; i sanitari sono di tipo commerciale di colore bianco, il bagno è dotato di box doccia; gli infissi sono realizzati con telaio in alluminio con specchiatura in vetro camera.

Stato di manutenzione

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in insufficiente stato di manutenzione.

Impianti

Per quanto riguarda la valutazione nel dettaglio degli impianti si rimanda all'allegato redatto dall'Ingegnere Daniele Felici.

MAGAZZINO - Comune di Capalbio - foglio 48 p.lla 461 - ctg. C/2

L'unità immobiliare in oggetto è costituito da un unico corpo di fabbrica isolato destinato a **magazzino** e corredato di corte esclusiva, sito in frazione Centro L nel Comune di Capalbio. Il magazzino, realizzato in telaio di ferro con copertura a doppia falda, si compone di tre locali al piano terra per una superficie complessiva di circa mq. 135,00.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare la corte esclusiva di superficie pari a mq. 1.584,83 (desunta dalla differenza fra l'ente urbano part. 461 di mq. 1.720,00 e l'ingombro del magazzino).

Stato di manutenzione

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in normale stato di manutenzione.

Impianti

Per quanto riguarda la valutazione nel dettaglio degli impianti si rimanda all'allegato redatto dall'Ingegnere Daniele Felici.

Indici metrici

**FABBRICATO composto da N.1 APPARTAMENTI corredato di MAGAZZINI e CORTE COMUNE
Comune Capalbio - foglio 48 p.lla 460 sub. 2 ctg. A/4, sub 3 catg. C/2, part. 461 ctg. C/2**

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- Sup. utile calpestabile appartamento (sub. 2) piano T <i>(al netto delle murature)</i>	mq 54,36
- Sup. utile calpestabile magazzino grande (sub. 2) piano T <i>(al netto delle murature)</i>	mq 60,36
- Sup. utile calpestabile magazzino piccolo (sub. 3) piano I <i>(al netto delle murature)</i>	mq 9,50
- Superficie corte (part. 460 sub 1, desunta come differenza fra la consistenza dell'ente urbano e l'ingombro del fabbricato)	Mq 1.260,88
- Sup. lorda magazzino (part. 461)	mq 135,17
- Superficie corte (part. 461, desunta come differenza fra la consistenza dell'ente urbano e l'ingombro del fabbricato)	Mq 1.584,83
- altezza interna del solaio	
da pavimento a soffitto locali appartamento piano terra (sotto travetto)	ml 3,16
da pavimento a soffitto magazzino piano terra	ml 2,20 - 2,30

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro		coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda appartamento (sub 2) PT	Mq 62,26	100%	mq 62,26
Sup. lorda magazzino 1 (sub 3) PT	Mq 61,15	50%	mq 30,58
Sup. lorda magazzino 2 (sub 3) PT	Mq 11,92	50%	mq 5,96
Sup. corte sub 1 (fino all'ingombro del fabbricato)	Mq 137,34	10%	mq 13,73
Sup. corte sub 1 (eccedente l'ingombro del fabbricato)	Mq 1.123,32	2%	mq 22,47
Sup. lorda magazzino (part. 461) PT	Mq 135,17	25%	mq 33,79
Sup. corte magazzino (fino all'ingombro del fabbricato)	Mq 135,17	10%	mq 13,52
Sup. corte magazzino (eccedente l'ingombro del fabbricato)	Mq 1.449,66	2%	mq 28,99
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			Mq. 211,30

Nota: Nel calcolo della superficie commerciale non si è tenuto conto della consistenza del locale tecnico essendo stato realizzato senza titolo abilitativo.

- SUPERFICIE COMMERCIALE <i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>	Mq. 211,30
---	-------------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

TERRENI - Comune Capalbio - foglio 48 particelle 464-465

I terreni in oggetto si trovano nei pressi della frazione del Centro L nel Comune di Capalbio, in adiacenza al fabbricato che insiste sulla particella 460.

Catastalmente il terreno distinto con la particella 464 presenta consistenza pari a mq. 3.266,00, la particella 465 di consistenza pari a 212,00, per una superficie complessiva pari a mq. 3.478,00 destinati a "orto irrigati" di classe U. Nello stato di fatto la particella 465 rappresenta la strada di accesso che collega la particella 460 al terreno particella 464.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Capalbio in data 27.10.2023 si certifica che il complesso immobiliare in oggetto ricade secondo l'art. 63 del R.U. in "Ambito rurale della riforma agraria in zona F.1.2 dei Centri".

2.2 DATI CATASTALI E CONFINI

Immobili censiti al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Santa Fiora (GR) come segue:

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
21	82	-	C/2	3	36 m ²	€ 55,78	Costituzione del 22/01/2004 Pratica n. GR0005038 (n.94.1/2004)

Indirizzo: VIA MARTIRI DELLA NICCIOLETA SNC piano: T-1

Intestato a:

.....
..... ciascuno per il diritto di proprietà per la **quota di 2/4** (due quarti) in regime di comunione dei beni.

Confini: part. 83; part. 437; part. 438; s.s.a.

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Redditi	
21	83	-	CAST FRUTTO	3	1.630 m ²	Agrario € 0,51 Dominicale € 0,84	Impianto meccanografico del 25/08/1975

Intestato a:

.....
..... ciascuno per il diritto di proprietà per la **quota di 2/4** (due quarti) in regime di comunione dei beni.

Confini: part. 82; part. 437; part. 438; s.s.a.

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Redditi	
21	437	-	CAST FRUTTO	3	730 m ²	Agrario € 0,23 Dominicale € 0,38	Impianto meccanografico del 25/08/1975

Intestato a:

, e
ciascuno per il diritto di proprietà per la **quota di 2/4** (due quarti) in regime di comunione dei beni.

Confini: part. 82; part. 83; part. 438; s.s.a.;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Superficie	Redditi	Impianto meccanografico del 25/08/1975
21	440		CAST FRUTTO	3	315 m ²	Agrario € 0,10 Dominicale € 0,16	

Intestato a:

, e
ciascuno per il diritto di proprietà per la **quota di 2/4** (due quarti) in regime di comunione dei beni.

Confini: part. 437; part. 157; part. 439; s.s.a.;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 11/01/2008 Pratica n. GR0006260 DIVISIONE - AMPLIAMENTO - RISTRUTTURAZIONE (n.226.1/2008)
21	589	2	A/4	4	4 vani	€ 216,91	

Indirizzo: VIA ABBADIA N. 45 piano: S1-T

Intestato a:

, e
ciascuna per il diritto di proprietà per la **quota di 1/2** (un mezzo).

Confini: Via Abbadia; b.c.n.c. part. 589 sub 1; part. 589 sub 3; part. 904; s.s.a.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI GROSSETO
Esecuzione Immobiliare n. 68/2022

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
21	589	3	A/4	4	4 vani	€ 216,91	Variazione del 11/01/2008 Pratica n. GR0006260 DIVISIONE - AMPLIAMENTO - RISTRUTTURAZIONE (n.226.1/2008)

Indirizzo: VIA ABBADIA N. 45 piano: S1-T

Intestato a: *[Faded text]*

[Faded text] ciascuna per il diritto di proprietà per la **quota di ½ (un mezzo)**.

Confini: Via Abbadia; b.c.n.c. part. 589 sub 1; part. 589 sub 2; part. 904; s.s.a.

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
11	280	2	F/1	-	203 m ²	-	DIVISIONE del 23/10/2007 (n.8027.1/2007)

Indirizzo: VIA ABBADIA piano: T

Intestato a: *[Faded text]*

[Faded text] ciascuna per il diritto di proprietà per la **quota di ½ (un mezzo)**.

Confini: part. 280 sub 1; part. 589; part. 904; s.s.a.

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
11	281	7	F/1	-	14 m ²	-	DIVISIONE del 23/10/2007 (n.8027.1/2007)

Indirizzo: VIA VIOLINI piano: T

Intestato a: *[Faded text]*

[Faded text] ciascuna per il diritto di proprietà per la **quota di ½ (un mezzo)**.

Confini: part. 280 sub 2; part. 281 sub 6; part. 903; s.s.a.

TRIBUNALE DI GROSSETO
Esecuzione Immobiliare n. 68/2022

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Redditi	FRAZIONAMENTO del 22/10/2007 Pratica n. GR0204795 (n. 204795.1/2007)
11	904	-	CAST FRUTTO	2	75 m ²	Agrario € 0,02 Dominicale € 0,08	

Intestato a:

.....a per il diritto di proprietà per la **quota di ½ (un mezzo)**.

Confini: part. 589; part. 281 part. 903; s.s.a.

Immobili censiti al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Capalbio (GR) come segue:

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Redditi	FRAZIONAMENTO del 17/07/2015 Pratica n. GR0058870 (n. 58870.1/2015)
48	465	-	ORTO IRRIG	U	212 m ²	Agrario € 2,90 Dominicale € 5,97	

Intestato a:

.....F.
....., ciascuna per il diritto di proprietà per la **quota di ½ (un mezzo)** in regime di separazione dei beni.

Confini: part. 464; part. 462 part. 104; s.s.a.

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Costituzione del 26/08/2015 Pratica n. GR0065871 (n.533.1/2015)
48	188	-	A/4	3	8,5 vani	€ 526,79	

Indirizzo: LOCALITA' CENTRO L n. SNC piano: T-1

Intestato a:

..... di proprietà per la **quota di 1/1** in regime di separazione dei beni.

Confini: part. 459; part. 189; corte comune part. 186 su due lati; s.s.a.

TRIBUNALE DI GROSSETO
Esecuzione Immobiliare n. 68/2022

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Costituzione del 26/08/2015 Pratica n. GR0065871 (n.533.1/2015)
48	460	2	A/4	1	3,5 vani	€ 216,91	

Indirizzo: LOCALITA' CENTRO L n. SNC piano: T

Intestato a:

per il diritto di proprietà per la **quota di 1/1** in regime di separazione dei beni.

Confini: b.c.n.c. part. 48 sub 1; part. 48 sub. 3; part. 461; s.s.a.

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Costituzione del 26/08/2015 Pratica n. GR0065871 (n.533.1/2015)
48	460	3	C/2	1	45 m ²	€ 67,40	

Indirizzo: LOCALITA' CENTRO L n. SNC piano: T

Intestato a:

per il diritto di proprietà per la **quota di 1/1** in regime di separazione dei beni.

Confini: b.c.n.c. part. 48 sub 1; part. 48 sub. 2; part. 461;; s.s.a.

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Costituzione del 26/08/2015 Pratica n. GR0065871 (n.533.1/2015)
48	461	-	C/2	1	88 m ²	€ 131,80	

Indirizzo: LOCALITA' CENTRO L n. SNC piano: T

Intestato a:

per il diritto di proprietà per la **quota di 1/1** in regime di separazione dei beni.

Confini: part. 104; part. 460; part 305; s.s.a.

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Redditi	
48	464	-	ORTO IRRIG	U	3.266 m ²	Agrario € 44,70 Dominicale € 91,93	FRAZIONAMENTO del 17/07/2015 Pratica n. GR0058870 (n. 58870.1/2015)

Intestato a:

per il diritto di **nuda proprietà** per la **quota di 1/1** in regime di separazione dei beni, e

diritto di **usufrutto** per la **quota di 1/1**.

Nota: La signora proprietaria per il diritto di **piena proprietà** per la **quota di 1/1** in virtù di ricongiungimento d'usufrutto in morte di deceduta in data 15.02.2018

Confini: part. 465; part. 462 part. 104; s.s.a.

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 27.05.2022 al reg. part. 6999 e al reg. gen. 9257 dell'atto giudiziario del 16.05.2022 rep. n. 1063, così come riportato al § 1.2) della presente memoria, individuano correttamente gli immobili e ne consentono la loro univoca identificazione.

Nota: L'area urbana censita al foglio 11 part. 280 sub. 2 del Comune di Santa Fiora è raffigurato in atti nell'elaborato planimetrico della part. 230 del foglio 11 che ne consente la sua corretta identificazione (per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 1).

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 **INDAGINE CATASTALE**

Oggetto: beni immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Santa Fiora e comune di Capalbio come segue:

Immobili siti in Comune di Santa Fiora:

- 1) **Magazzino** in Comune di Santa Fiora (GR) Via Martiri della Niccioleta, piano T-1, censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio **21** particella **82**, Catg. C/2;
- 2) **Terreno** censito al Catasto Terreni del Comune di Santa Fiora (GR) al Foglio **21** p.lla **83**, CAST FRUTTO classe 3, superficie mq. 1.630,00;
- 3) **Terreno** censito al Catasto Terreni del Comune di Santa Fiora (GR) al Foglio **21** p.lla **437**, CAST FRUTTO classe 3, superficie mq. 730,00;
- 4) **Terreno** censito al Catasto Terreni del Comune di Santa Fiora (GR) al Foglio **21** p.lla **440** CAST FRUTTO classe 3, superficie mq. 315,00.

I sopra citati immobili sono intestati a mo ciascuno per la quota di **2/4** della piena proprietà.

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

- La particella 82 deriva dalla COSTITUZIONE del 22.01.2004 pratica n. GR0005038 (n.94.1/2004).
- La particella 83 deriva da IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 25.08.1975.
- Le particelle 437 e 440 derivano per FRAZIONAMENTO del 24.06.2004 pratica n. GR0067167 rispettivamente della particella 150 e della particella 193.

- 5) **Appartamento** in Comune di Santa Fiora (GR) Via Abbazia 45, censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio **11** particella **589** sub. **2**, Ctg. A/4;
- 6) **Appartamento** in Comune di Santa Fiora (GR) Via Abbazia 45, censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio **11** particella **589** sub. **3**, Ctg. A/4;
- 7) **Area urbana** in Comune di Santa Fiora (GR) Via Violini censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio **11** particella **280** sub. **2**, Ctg. F/1;
- 8) **Area urbana** in Comune di Santa Fiora (GR) Via Violini censito al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio **11** particella **281** sub. **7**, Ctg. F/1;
- 9) **Terreno** censito al N.C.T. del Comune di Santa Fiora (GR) al Foglio **11** particella **904**, CAST FRUTTO classe 2, superficie mq. 75,00.