



Arch. Maria Cristina Stammati
Studio Tecnico

Via Don Giovanni Minzoni 23 - 58100 Grosseto
tel. 335 6762409 e-mail c.stammati@gmail.com



TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE



Procedura Esecutiva Immobiliare N. 47/2021



Promossa da

contro



PERIZIA DI STIMA



GIUDICE dell' ESECUZIONE Dott.ssa Cristina Nicolò

Perizia di Stima a firma del C.T.U. Arch. Maria Cristina Stammati



Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Maria Cristina Stammati





0.1 SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

La sottoscritta Maria Cristina Stammati, architetto libero professionista con Studio in Grosseto via Don Giovanni Minzoni 23, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Grosseto al n. 200, riceveva mandato di Consulente Tecnico d'Ufficio nella esecuzione immobiliare in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Cristina Nicolò.

Il Giudice dell'esecuzione affidava alla sottoscritta il seguente incarico:



CONTROLLI

la completezza della documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento – **estese fino alla data, antecedente il ventennio, nella quale il bene è pervenuto ai danti causa** – oppure certificato notarile sostitutivo attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **provvedendo, se carente, ad integrarla a spese della procedura;**

Si precisa che la certificazione notarile ed il certificato ipotecario, nel caso sia oggetto di pignoramento una quota, devono riguardare **il bene nella sua interezza e, quindi, riportare i nominativi di tutti i comproprietari** – con le relative provenienze ed i gravami in capo agli stessi come risultanti dai pubblici registri immobiliari – non quindi secondo le sole risultanze catastali, il tutto alla data di redazione della certificazione notarile o di richiesta del certificato ipotecario;

- la certificazione notarile deve essere completa, oltre che delle trascrizioni concernenti i trasferimenti di proprietà e delle iscrizioni – queste ultime complete di data, numero registro generale, numero registro particolare, nominativo creditore, nominativo debitore, somma capitale e somma iscritta, annotamenti – rilevabili in capo a tutti i soggetti esaminati nel ventennio, anche delle trascrizioni relative a servitù, vincoli, convenzioni edilizie e di quant'altro risultante sui pubblici registri da evidenziare nell'elaborato peritale per opportuna conoscenza e garanzia dell'aggiudicatario e trasparenza della vendita.

Segnali immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e in particolare:

a) qualora il bene sia stato acquisito per successione, l'esperto segnalerà se risulta o meno trascritto un atto di accettazione dell'eredità;

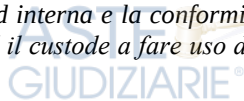
b) qualora il bene sia in comunione legale tra coniugi, l'esperto segnalerà se è stata pignorata solo una quota indivisa del bene, invece che l'intero;

Successivamente, i soggetti nominati:



ACCEDANO

fisicamente al bene, alla data ed ora concordate con lo stesso custode, **solo dopo che** il custode avrà effettuato la **comunicazione scritta dell'incarico ricevuto dallo stesso custode e dal CTU** e della data e del luogo per il sopralluogo, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno **al/i debitore/i** all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), **al creditore procedente e ai comproprietari** ed a eventuali terzi occupanti, con invito al debitore e ai comproprietari ed a eventuali terzi occupanti di consentire la visita dell'immobile, o comunque avrà ottenuto **l'ordine di liberazione del bene**, qualora il debitore risulti irreperibile o stia tenendo comportamenti ostruzionistici e quindi provveda a verificarne la consistenza esterna ed interna e la conformità al pignoramento, autorizzando il CTU, il tecnico incaricato per il rilascio dell'A.P.E. ed il custode a fare uso del mezzo proprio, con l'esenzione dell'Ufficio da responsabilità ex art.15 L.836/73.



RISPONDA IL CTU

ai seguenti quesiti:

1. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (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 e inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e 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 DPR 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. **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, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

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 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. **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. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

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, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47;

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

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

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

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;

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 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).

In data 14/10/2022 è stato effettuato sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di stima congiuntamente all'Ing. Claudio Pannozzo, Tecnico incaricato per il rilascio dell'A.P.E. e per la verifica impianti, e al CUSTODE nominato per la procedura, Avv. Alessio Scheggi, che contestualmente redigeva verbale di accesso ed immissione in possesso del bene oggetto di causa (**ALLEGATO 1**).

QUESITO N. 1

verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (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 e inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e 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 DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc risulta completa.

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle indagini effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto, gli immobili oggetto di esecuzione sono situati nel Comune di Scarlino ed identificati catastalmente come segue:

1) quota pari ad 1/3 della piena proprietà del sig. dei seguenti beni censiti al Catasto

Terreni:

- foglio 12 particella 120, mq 1480, seminativo, classe 2, reddito dominicale € 6,50, reddito agrario € 6,50;
- foglio 12 particella 121, mq 460, seminativo, classe 2, reddito dominicale € 2,02, reddito agrario € 2,02;
- foglio 12 particella 171, mq 9050, seminativo, classe 2, reddito dominicale € 39,73, reddito agrario € 39,73;
- foglio 14 particella 306, mq 397, seminativo, classe 2, reddito dominicale € 1,74, reddito agrario € 1,74;
- foglio 14 particella 387, mq 14, seminativo, classe 2, reddito dominicale € 0,06, reddito agrario € 0,06;
- foglio 14 particella 388, mq 70, seminativo, classe 2, reddito dominicale € 0,31, reddito agrario € 0,31;
- foglio 14 particella 389, mq 75, seminativo, classe 2, reddito dominicale € 0,33, reddito agrario € 0,33;
- foglio 14 particella 390, mq 125, seminativo, classe 2, reddito dominicale € 0,55, reddito agrario € 0,55;
- foglio 14 particella 391, mq 18, seminativo, classe 2, reddito dominicale € 0,08, reddito agrario € 0,08;
- foglio 14 particella 392, mq 23, seminativo, classe 2, reddito dominicale € 0,10, reddito agrario € 0,10;
- foglio 14 particella 393, mq 17, seminativo, classe 2, reddito dominicale € 0,07, reddito agrario € 0,07;
- foglio 14 particella 394, mq 22, seminativo, classe 2, reddito dominicale € 0,10, reddito agrario € 0,10;
- foglio 14 particella 395, mq 23, seminativo, classe 2, reddito dominicale € 0,10, reddito agrario € 0,10;
- foglio 14 particella 396, mq 102, seminativo, classe 2, reddito dominicale € 0,45, reddito agrario € 0,45;
- foglio 14 particella 397, mq 34, seminativo, classe 2, reddito dominicale € 0,15, reddito agrario € 0,15;
- foglio 14 particella 398, mq 32, seminativo, classe 2, reddito dominicale € 0,14, reddito agrario € 0,14;
- foglio 14 particella 399, mq 40, seminativo, classe 2, reddito dominicale € 0,18, reddito agrario € 0,18;
- foglio 14 particella 400, mq 34, seminativo, classe 2, reddito dominicale € 0,15, reddito agrario € 0,15;
- foglio 14 particella 401, mq 26, seminativo, classe 2, reddito dominicale € 0,11, reddito agrario € 0,11;
- foglio 14 particella 403, mq 33, seminativo, classe 2, reddito dominicale € 0,14, reddito agrario € 0,14;
- foglio 14 particella 406, mq 10, seminativo, classe 2, reddito dominicale € 0,04, reddito agrario € 0,04;
- foglio 12 particella 203, mq 3268, seminativo, classe 2, reddito dominicale € 14,35, reddito agrario € 14,35;
- foglio 12 particella 207, mq 26069, seminativo, classe 2, reddito dominicale € 114,44, reddito agrario € 114,44;
- foglio 12 particella 209, mq 22628, seminativo, classe 2, reddito dominicale € 99,33, reddito agrario € 99,33.

Superficie complessiva mq 64.050

2) quota pari ad 1/3 della piena proprietà ciascuno del
per il seguente bene censito al Catasto Fabbricati:
foglio 12, particella 6, D/2, rendita € 18.392,58.
(**ALLEGATO 2**).

risulta, a tutto il 15/02/2023, gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

A) SIG.

A.1) Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili

Sugli immobili oggetto della presente perizia gravano le seguenti iscrizioni:

ISCRIZIONE CONTRO del 25.06.2014 - Registro Particolare 842 Registro Generale 6541
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 230 del 07.03.2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in FOLLONICA (GR), SCARLINO (GR).
SOGGETTO DEBITORE

ISCRIZIONE CONTRO del 26.02.2018 - Registro Particolare 324 Registro Generale 2776
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 1086 del 20.11.2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in FOLLONICA (GR), SCARLINO (GR).
SOGGETTO DEBITORE
Documenti successivi correlati:
1 – Iscrizione n. 374 del 02.03.2018

ISCRIZIONE CONTRO del 24.05.2018 - Registro Particolare 962 Registro Generale 6974
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 289/2018 del 21.02.2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in FOLLONICA (GR), SCARLINO (GR).
SOGGETTO DEBITORE

ISCRIZIONE CONTRO del 18.10.2018 - Registro Particolare 2137 Registro Generale 14198
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO Repertorio 776 del 29.06.2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in FOLLONICA (GR), SCARLINO (GR).
SOGGETTO DEBITORE

ISCRIZIONE CONTRO del 23.04.2019 - Registro Particolare 832 Registro Generale 5638
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE Repertorio 1121/5119 del 23-04-2019
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO
ESECUTIVO
Immobili siti in FOLLONICA (GR), SCARLINO (GR).
SOGGETTO DEBITORE

A.2) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti gravanti sugli immobili

Sui beni in perizia risultano esservi le seguenti trascrizioni:

TRASCRIZIONE CONTRO del 12.05.2021 – Registro Particolare 5589 Registro generale 7409

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 606 del 12.04.2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in FOLLONICA (GR), SCARLINO (GR).
(ALLEGATO 3).

Non è stata cancellata:

IPOTECA del 25.01.2008 n.g. 1504 – n.p. 252- contro –precedente proprietario-
sui beni in SCARLINO fg. 12 p.lla 6

B) SIG.

B.1) Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili

Sugli immobili oggetto della presente perizia gravano le seguenti iscrizioni:

ISCRIZIONE CONTRO del 02.03.2018 - Registro Particolare 374 Registro Generale 3029
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 1086 del 20.11.2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in SCARLINO (GR).
SOGGETTO DEBITORE
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 324 del 2018

B.2) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti gravanti sugli immobili

Sui beni in perizia risultano esservi le seguenti trascrizioni:

TRASCRIZIONE CONTRO del 12.05.2021 – Registro Particolare 5589 Registro generale 7409
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 606 del 12.04.2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SCARLINO (GR).

TRASCRIZIONE CONTRO del 20.07.2021 – Registro Particolare 9213 Registro generale 12233
Pubblico ufficiale UFFICIALE UNEP Repertorio 1069 del 06.07.2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SCARLINO (GR).
(ALLEGATO 3).

C) SIG.RA

C.1) Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili

Sugli immobili oggetto della presente perizia grava la seguente iscrizione:

ISCRIZIONE CONTRO del 02.03.2018 - Registro Particolare 374 Registro Generale 3029
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 1086 del 20.11.2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in SCARLINO (GR).
SOGGETTO DEBITORE
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 324 del 2018

C.2) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti gravanti sugli immobili

Sui beni in perizia risultano esservi le seguenti trascrizioni:

TRASCRIZIONE CONTRO del 15.03.2021 – Registro Particolare 2814 Registro generale 3725
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP Repertorio 253 del 18.02.2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SCARLINO (GR).

TRASCRIZIONE CONTRO del 12.05.2021 – Registro Particolare 5589 Registro generale 7409
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 606 del 12.04.2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SCARLINO (GR).

TRASCRIZIONE CONTRO del 20.07.2021 – Registro Particolare 9213 Registro generale 12233
Pubblico ufficiale UFFICIALE UNEP TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 1069 del 06.07.2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SCARLINO (GR).
(ALLEGATO 3).

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E PROVENIENZA ALL'ATTUALITA'

Si allega certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune di Scarlino in data 14.02.2023
(ALLEGATO 4).

Circa la provenienza, si rimanda alla relazione dello Studio Notarile , risultante in atti.

QUESITO 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, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

Gli immobili in oggetto sono ubicati nel Comune di Scarlino e sono così censiti catastalmente:

1) Catasto Terreni (CT):

- foglio 12 particella 120, mq 1480, seminativo, classe 2, reddito dominicale € 6,50, reddito agrario € 6,50;
- foglio 12 particella 121, mq 460, seminativo, classe 2, reddito dominicale € 2,02, reddito agrario € 2,02;
- foglio 12 particella 171, mq 9050, seminativo, classe 2, reddito dominicale € 39,73, reddito agrario € 39,73;
- foglio 14 particella 306, mq 397, seminativo, classe 2, reddito dominicale € 1,74, reddito agrario € 1,74;
- foglio 14 particella 387, mq 14, seminativo, classe 2, reddito dominicale € 0,06, reddito agrario € 0,06;
- foglio 14 particella 388, mq 70, seminativo, classe 2, reddito dominicale € 0,31, reddito agrario € 0,31;
- foglio 14 particella 389, mq 75, seminativo, classe 2, reddito dominicale € 0,33, reddito agrario € 0,33;
- foglio 14 particella 390, mq 125, seminativo, classe 2, reddito dominicale € 0,55, reddito agrario € 0,55;
- foglio 14 particella 391, mq 18, seminativo, classe 2, reddito dominicale € 0,08, reddito agrario € 0,08;
- foglio 14 particella 392, mq 23, seminativo, classe 2, reddito dominicale € 0,10, reddito agrario € 0,10;
- foglio 14 particella 393, mq 17, seminativo, classe 2, reddito dominicale € 0,07, reddito agrario € 0,07;
- foglio 14 particella 394, mq 22, seminativo, classe 2, reddito dominicale € 0,10, reddito agrario € 0,10;
- foglio 14 particella 395, mq 23, seminativo, classe 2, reddito dominicale € 0,10, reddito agrario € 0,10;
- foglio 14 particella 396, mq 102, seminativo, classe 2, reddito dominicale € 0,45, reddito agrario € 0,45;
- foglio 14 particella 397, mq 34, seminativo, classe 2, reddito dominicale € 0,15, reddito agrario € 0,15;

- foglio 14 particella 398, mq 32, seminativo, classe 2, reddito dominicale € 0,14, reddito agrario € 0,14;
- foglio 14 particella 399, mq 40, seminativo, classe 2, reddito dominicale € 0,18, reddito agrario € 0,18;
- foglio 14 particella 400, mq 34, seminativo, classe 2, reddito dominicale € 0,15, reddito agrario € 0,15;
- foglio 14 particella 401, mq 26, seminativo, classe 2, reddito dominicale € 0,11, reddito agrario € 0,11;
- foglio 14 particella 403, mq 33, seminativo, classe 2, reddito dominicale € 0,14, reddito agrario € 0,14;
- foglio 14 particella 406, mq 10, seminativo, classe 2, reddito dominicale € 0,04, reddito agrario € 0,04;
- foglio 12 particella 203, mq 3268, seminativo, classe 2, reddito dominicale € 14,35, reddito agrario € 14,35;
- foglio 12 particella 207, mq 26069, seminativo, classe 2, reddito dominicale € 114,44, reddito agrario € 114,44;
- foglio 12 particella 209, mq 22628, seminativo, classe 2, reddito dominicale € 99,33, reddito agrario € 99,33.

Superficie complessiva mq 64.050

I terreni identificati catastalmente al CT foglio 12 particelle 120, 121, 171, 207, 209 sono contermini alla struttura alberghiera censita al CF foglio 12, particella 6. Tutti gli altri terreni costituiscono corti urbane, come si evince dalle planimetrie catastali allegate (**ALLEGATO 2**).

2) Catasto Fabbricati (CF):

foglio 12, particella 6, D/2, rendita € 18.392,58.

(**ALLEGATO 2**).

L'immobile di cui al presente punto 2), al quale si accede dalla strada statale n. 1 "Aurelia", è composto da più manufatti, contraddistinti, ciascuno *-nella planimetria catastale di insieme-* con una lettera come segue:

- **A**, superficie calpestabile complessiva mq 730 (piano terra mq 513, piano primo mq 156 e piano secondo mq 61). E' l'edificio principale del presente complesso alberghiero, al piano terra si trova la sala ristorante, la cucina, i servizi igienici. Al piano primo ci sono otto camere, ciascuna delle quali corredata di servizio igienico. In sei camere si trova anche una piccola terrazza. Al piano secondo si trovano quattro camere con servizi igienici e locali accessori.
- **B**, superficie calpestabile: mq 149. E' un fabbricato ad un piano articolato in sei camere con relativi servizi igienici.
- **C**, superficie calpestabile: mq 139. Si tratta di un edificio ad un piano in cui si trovano otto camere con relativi servizi igienici.
- **D**, benchè rappresentato nella planimetria catastale, ad oggi non risulta realizzato.
- **E**, superficie calpestabile: mq 233. Si tratta di una struttura leggera situata nel piazzale principale, utilizzata per il parcheggio delle auto.
- **F**, superficie calpestabile: mq 13. E' una piccola struttura, antistante la piscina, in cui si trovano servizi igienici.
- **G**, superficie calpestabile: mq 222. Si tratta della piscina corredata di due piccole piscine di forma circolare e di locale tecnico interrato avente superficie utile di mq 27.
- **H**, superficie calpestabile complessiva mq 858 (piano terra mq 388 e piano 1° sott. Mq 470). Si tratta di una grande sala ristorante corredata di cucina e di servizi igienici, a cui si accede da una terrazza, che si sviluppa su due lati della struttura. Al piano seminterrato si trova un grande vano ad uso magazzino.

Gli immobili sopra descritti sono in medio stato di manutenzione e conservazione, ad eccezione di alcune parti che si presentano più degradate, come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

(**ALLEGATO 5**).

L'immobile censito al CF foglio 12, particella 6, comprensivo dei terreni di cui al foglio 12, p.lle 120, 121, 171, 207, 209, confina con la Strada Statale n. 1 "Aurelia", con il Demanio pubblico dello Stato (f. 12 p.lle 5 e 8), con la Rete Ferroviaria Italiana spa (f. 12 p.la 13), con il Comune di Scarlino (f. 12 p.la 172), con Lattanzio Domenico (f. 12 p.la 119), salvo se altri.

QUESITO 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 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;

I dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Grosseto sono conformi alla descrizione attuale del bene, ad eccezione del bene situato nel Comune di Follonica, Via Buozzi -descritto al punto 1) dell'atto di pignoramento- che è oggetto della Procedura Esecutiva n. 8/2021. Malgrado ciò, è consentita l'individuazione del bene.

QUESITO 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;

Come accertato in sede di sopralluogo, la planimetria agli atti del Catasto non risulta conforme allo stato dei luoghi. La sottoscritta ha ritenuto di non procedere all'aggiornamento catastale dal momento che lo stesso dovrà essere effettuato successivamente ad una sanatoria edilizia.

QUESITO 5

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Come esplicitato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune il 14.02.2023, il complesso alberghiero censito al Catasto Fabbricati al foglio 12 particella 6 insiste in:
"Zona Dit2: Zona produttiva turistica già prevista -sottozona 1" (art.17.8 delle NTA), secondo il Regolamento Urbanistico approvato;
"Zona C2: Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere turistico-ricettivo soggette a Progetti Unitari Convenzionati o Piani Attuativi Convenzionati – inserite nella Scheda Norma TU – 2.1" (art. 27.8 delle NTA), secondo il Piano Operativo adottato..
(ALLEGATO 6).
Relativamente ai terreni oggetto della presente perizia, si rinvia a quanto specificato nel C.D.U.
(ALLEGATO 4).

QUESITO 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, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47;

A seguito di richiesta di accesso agli atti effettuata al Comune di Scarlino in data 09.09.2022 e tesa a prendere visione delle pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto della presente perizia, la sottoscritta, il 29.09.2022 ed il 04.10.2022, ha preso visione delle seguenti pratiche edilizie (P.E.) risultanti agli atti del Comune (**ALLEGATO 7**):

- P.E. 152/1964: nulla osta per esecuzione lavori edili n. 152 del 22.05.1964;
- autorizzazione di abitabilità del 25.06.1968 riferito al nulla osta n. 152/1964;
- P.E. 322/1973: permesso di costruzione del 19.10.1973;
- Permesso di abitabilità del 21.06.1974 riferito al suddetto permesso di costruzione;
- P.E. 322/1979: concessione per la esecuzione di opere n. 180 del 28/09/1979;
- P.E. 949/1983: concessione per la esecuzione di opere n. 408 del 22.07.1983;
- P.E. 949/1982: concessione per la esecuzione di opere n. 409 del 04.08.1983;
- permesso di abitabilità del 05.08.1983 relativo alla concessione n. 408 del 22.07.1983 e variante n. 409 del 04.08.1983;
- P.E. del 29/06/1991 prot. 7334 per presentazione relazione di asseveramento di opere edili interne ai sensi dell'art.26 della l. 47/1985;
- P.E. del 16/06/1994 e 14.07.1994 prot. 8405 e 9902 per presentazione relazione di asseveramento di opere edili interne ai sensi dell'art.26 della l. 47/1985;
- istanza 09.04.1997 prot. 4280: autorizzazione n. 602 del 15.04.1997 per opere di demolizione e scavo;
- P.E. del 19/04/1997 prot. 4786 per presentazione relazione di asseveramento di opere edili interne ai sensi dell'art.26 della l. 47/1985;
- P.E. 2202/1997: concessione per la esecuzione di opere n. 1362 del 13/06/1997;
- P.E. del 13/08/1997 prot. 10221 per presentazione relazione di asseveramento di opere edili interne ai sensi dell'art.26 della l. 47/1985;
- P.E. 2202/V1/1997: concessione per la esecuzione di opere n. 1413 del 26/11/1997 per "variante in corso d'opera a progetto ampliamento e ristrutturazione della struttura ricettiva Hotel Rodeo";
- P.E. 2202/V3/1998: concessione per la esecuzione di opere n. 1460 del 02/07/1998;
- Permesso di abitabilità e d'uso pratica edilizia n. 2202, 2202/V1 e 2202/V3 del 13/07/1998;
- P.E. 2202/V4/1997: concessione per la esecuzione di opere n. 1664 del 03/11/1999;
- P.E. 2202/V5/2001: concessione per la esecuzione di opere n. 1868 del 28/09/2001;
- P.E. SUAP 28/2016: C.I.L.A.

Gli immobili oggetto della presente perizia presentano, rispetto ai titoli abilitativi sopra enunciati, delle difformità riconducibili, prevalentemente, allo spostamento di alcune pareti divisorie interne e di alcune aperture sulle facciate.

Alcuni interventi previsti dai titoli abilitativi menzionati non sono stati eseguiti.

L'immobile contraddistinto con la lettera **D** non risulta esistente.

Gli immobili possono essere regolarizzati attraverso sanatorie edilizie previo pagamento di sanzioni pecuniarie, che verranno stabilite dall'Amministrazione Comunale.

QUESITO 7

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

Vista la natura del bene, si ritiene di formare un unico lotto.

QUESITO 8

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

I terreni censiti al Catasto Terreni al foglio 12 p.lle 120, 121, 171, 203, 207, 209 e al foglio 14 p.lle 306, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 403, 406 sono pignorati per 1/3 della piena proprietà del sig.

L'immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 12 p.la 6 è pignorato per 1/3 ciascuno della piena proprietà dei sig.ri

Al fine di vendere più facilmente il bene, si ritiene opportuno formare un unico lotto di vendita.

QUESITO 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 trascrizione 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;

Gli immobili in oggetto non sono occupati.

- A seguito dell'istanza rivolta dalla sottoscritta, l'Agenzia delle Entrate di Grosseto, in data 27.02.2023, attesta che "a nome di , come danti causa, non risultano registrati contratti di locazione e/o comodati aventi per oggetto l'immobile della procedura" (**ALLEGATO 8**).
- A seguito della richiesta rivolta dalla sottoscritta alla Polizia Municipale per sapere se risultano 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, è stato risposto, in data 20.02.2023, come segue: "In riferimento all'oggetto si riferisce che agli atti di questo Servizio non sono presenti comunicazioni ex art. 12 del decreto legge 21 marzo 1978, n°59, convertito con legge 18 maggio 1978 n°191, che riguardino le persone e/o gli immobili indicati nella Sua richiesta." (**ALLEGATO 9**).

QUESITO 10

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

I beni oggetto della presente perizia sono liberi.

QUESITO 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;

Sui beni pignorati esisteva vincolo di destinazione con validità decennale che prevedeva anche la cessione di diritti reali a titolo gratuito, come risulta dalla convenzione stipulata tra il Comune di Scarlino e la proprietà in data 09.06.1997 (**ALLEGATO 10**).

QUESITO 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 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).

12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Si ritiene opportuno determinare il più probabile valore di mercato, alla data odierna, del bene in perizia tramite "procedimento sintetico" tenendo conto dei valori della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate e tenendo conto del mercato immobiliare e dello stato manutentivo del bene.

(**ALLEGATO 11**).

STIMA DEL BENE**Terreni individuati al punto 1) del QUESITO 2**

Valore base: 1,50 €/mq

Superficie complessiva dei terreni: mq 64.050

mq 64.050 x 1,50 €/mq = € 96.075,00 che si può arrotondare a € 96.000,00

Il sig. Marrami Matteo è proprietario per 1/3, pertanto la sua quota è di € 32.000,00

Immobile individuato al punto 2) del QUESITO 2

Valore base dei quattro fabbricati contrassegnati con la lettera A), B), C), H):

Valore superficie lorda immobili in stato conservativo normale = 410,00/1.750,00 €/mq

Valore del bene nello stato conservativo e manutentivo attuale:

Valore sup. lorda = (410,00 + 1.750,00)/2 = 1.080,00 €/mq

Superficie lorda dei singoli beni in perizia e stima del valore:

A) mq 867 x €/mq 1.080,00 = € 936.360,00

B) (mq 172 + 1/3 mq 13) x €/mq 1.080,00 = mq 176,33 x €/mq 1.080,00 = € 190.436,40

C) (mq 166 + 1/3 mq 12) x €/mq 1.080,00 = mq 170,00 x €/mq 1.080,00 = € 183.600,00

H) (mq 428 + 1/3 mq 170 + 1/3 mq 513) x €/mq 1.080,00 = mq 655,67 x €/mq 1.080,00 = € 708.123,60

Valore dei tre immobili contrassegnati con la lettera E), F), G):

E) pergolato con funzione di parcheggio mq 233 x €/mq 100,00 = € 23.300,00

F) bagni e spogliatoi a servizio della piscina mq 21 x €/mq 200,00 = € 4.200,00

G) piscina comprensiva del locale tecnico interrato = € 50.000,00

Valore della CORTE al netto degli immobili suddetti: mq 17.160 x €/mq 2,00 = € 34.320

€ 936.360,00 + € 190.436,40 + € 183.600,00 + € 708.123,60 + € 23.300,00 + € 4.200,00 + € 50.000,00 + € 34.320 = € 2.130. 340,00 che si può arrotondare a € 2.130.000,00

€ 2.130.000,00 : 3 = € 710.000,00 proprietà pro capite, dal momento che i proprietari sono e ciascuno di essi è proprietario per la quota di 1/3.

Da cui:

€ 32.000,00 + € 710.000,00 = € 742.000,00

€ 710.000,00

€ 710.000,00 (€ 32.000,00 + € 2.130.000,00) = (€ 742.000,00 + € 710.000,00 + € 710.000,00) = € 2.162. 000,00

PREZZO BASE LOTTO n. 1 (lotto unico)
€ 2.162.000,00 (euro duemilionicentosessantaduemila/00)

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Maria Cristina Stammati

MODULARIO
F. rig. rend. 400



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD AN CEU

LIRE
400

Planimetria di u.i.u. in Comune di SCARLINO via AURELIA civ.

PLANIMETRIA DI INSIEME

RIF. DEN. TIPO MAPP.

N° 56732 DEL 13/05/98

FOGLIO 12-1:2'000

s.s. aurelia

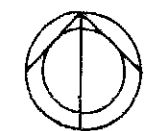
3.23

* Scala originale non disponibile *

Foglio 12-Part. 6

- A - ALBERGO - RISTORANTE -
- B - ALBERGO -
- C - ALBERGO -
- D - MAGAZZINO -
- E - PERGOLATO -
- F - SERVIZI IGIENICI -
- G - PISCINA -
- H - RISTORANTE - MAGAZZINO -
- I - AREA PARCHEGGIO -
- L - AREA VERDE -

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:1'000

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali
F. 12
n. 6 sub.

Compilata dall' ARCH. (Titolo cognome e nome)

CARLO BALLATI

Iscritto all'albo degli ARCHITETTI

della provincia di GROSSETO 35

data 18/06/98 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

MODULARIO
F. rig. rend. 486



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

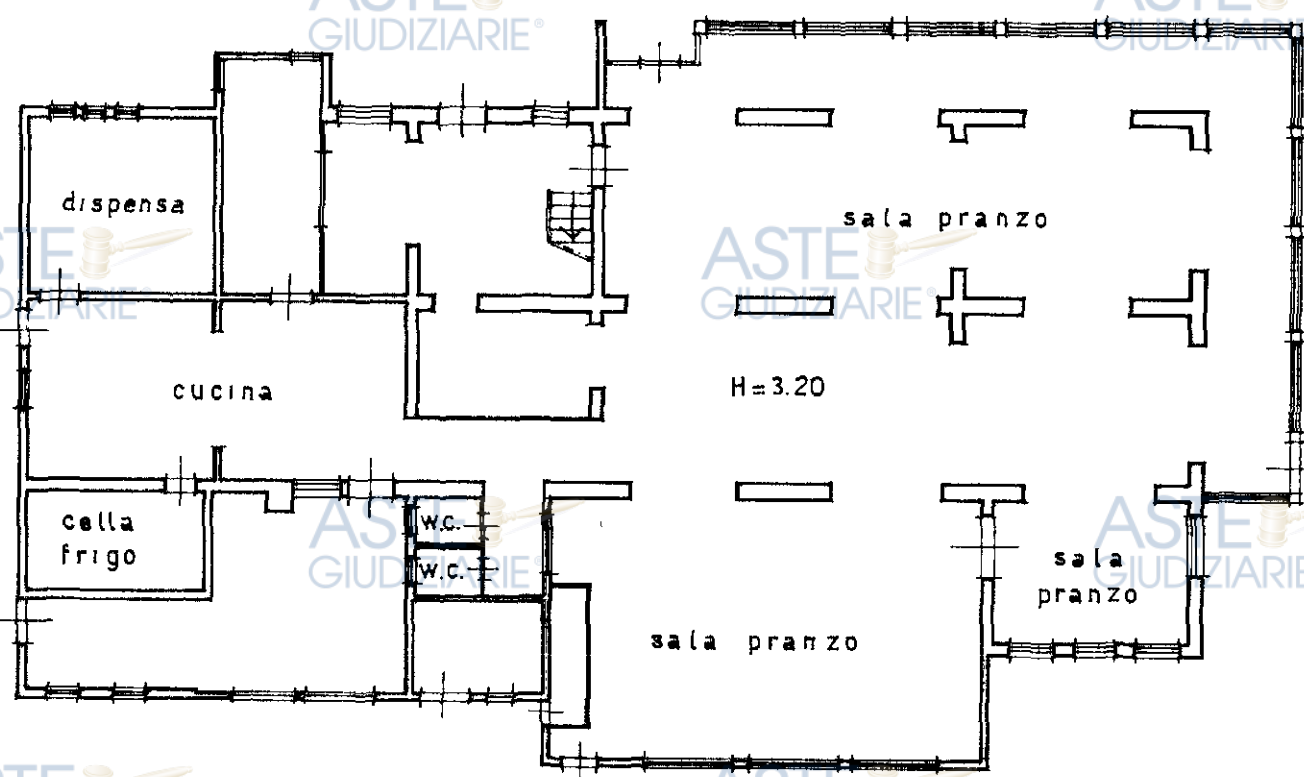
MOD. AN CEU)

LIRE
400

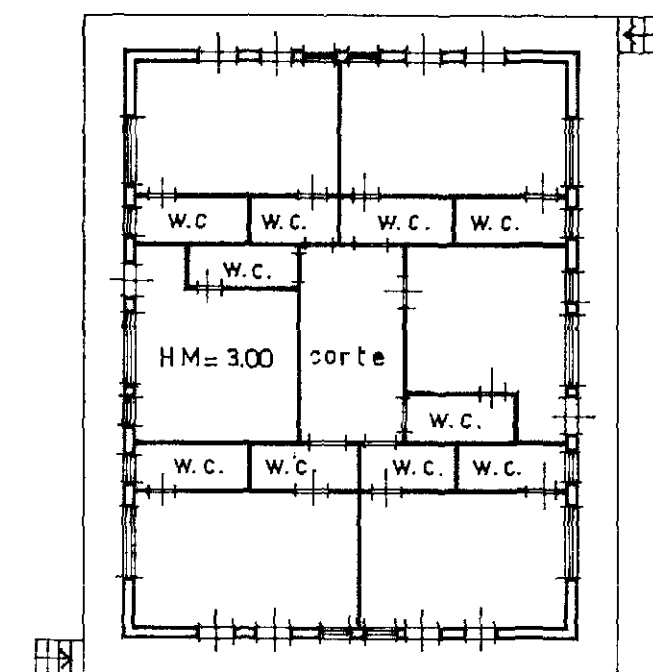
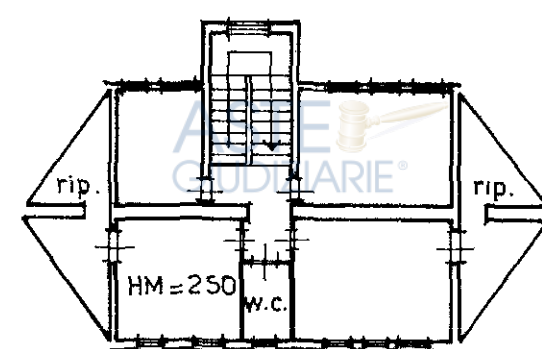
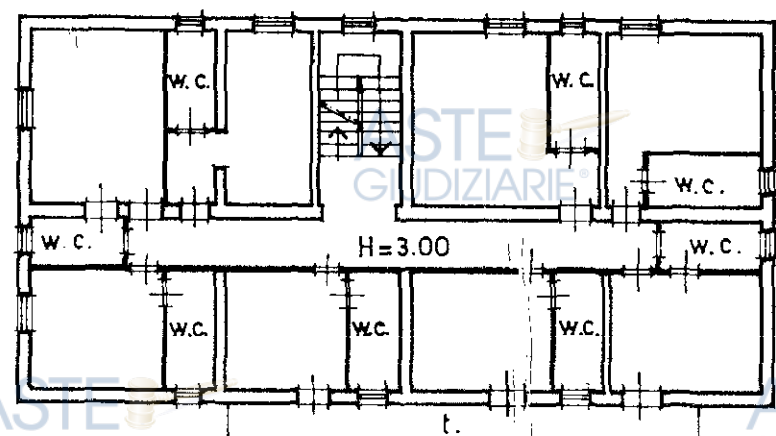
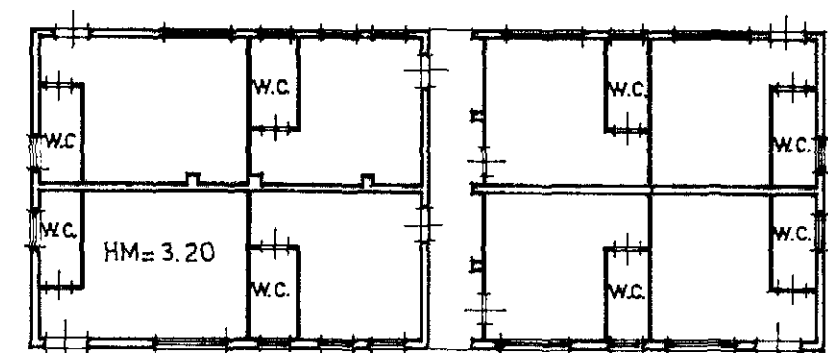
240/4

Planimetria di u.i.u. in Comune di SCARLINO via S.S. AURELIA civ.

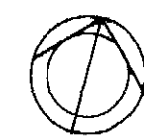
FABB. A PIANO TERRA



FABB. C PIANO TERRA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

FABB. A PIANO PRIMO

FABB. A PIANO SECONDO

FABB. B PIANO TERRA

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali
F. 12
n. 6 sub

Compilata dal L' ARCH.
(Titolo, cognome e nome)
BALLATI CARLO
Iscritto all'albo degli ARCHITETTI
della provincia di GROSSETO n. 35
data 18.06.98 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

MODULARIO
F. rig. rend 400



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN CEU

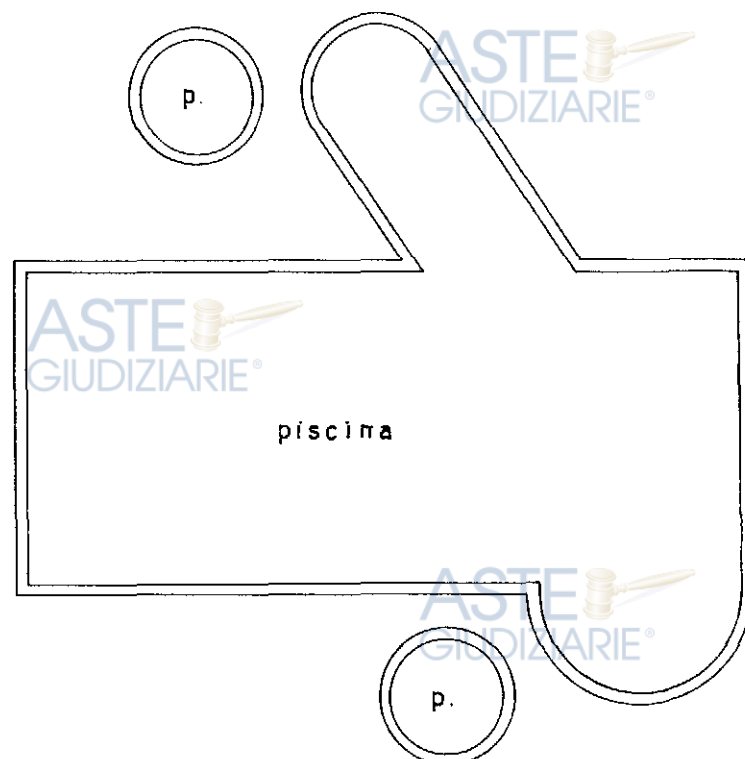
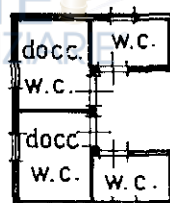
LIRE
400

Planimetria di u.i.u. in Comune di SCARLINO via S.S. AURELIA civ.

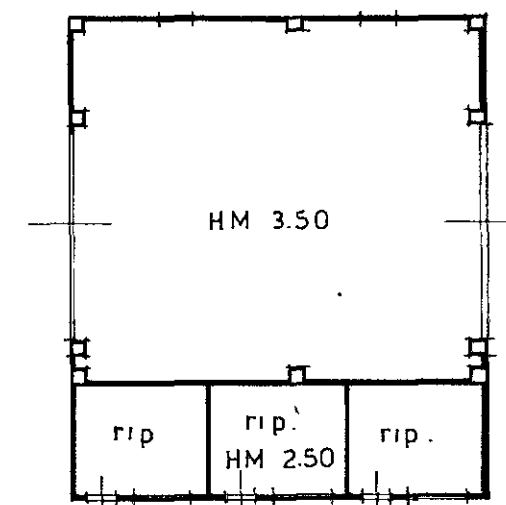
FABB. **G** PIANO TERRA

FABB. **F**
PIANO TERRA

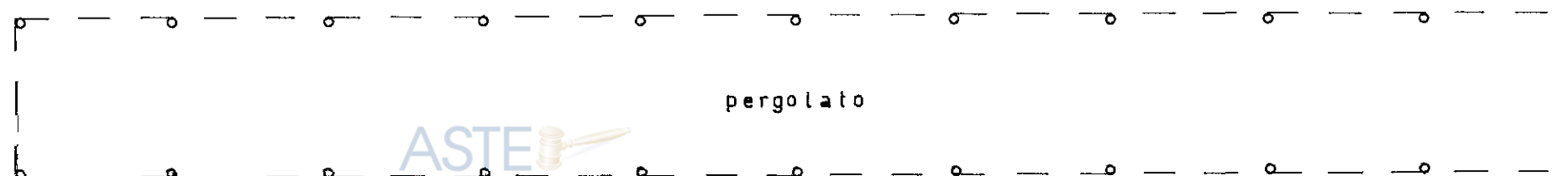
H=2.70



FABB. **D** PIANO TERRA



FABB. **E** PIANO TERRA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali
F. 12
n. 6 sub. 01

Compilata dall'ARCH.
(Titolo, cognome e nome)

BALLATI CARLO

Iscritto all'albo degli ARCHITETTI

della provincia di GROSSETO n. 35

data 18 06 98

Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

Data presentazione: 29/06/1998 - Data: 08/09/2022 - n. T272407 - Richiedente: STMMCR61H48E202X
Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. rig. rend. 005



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

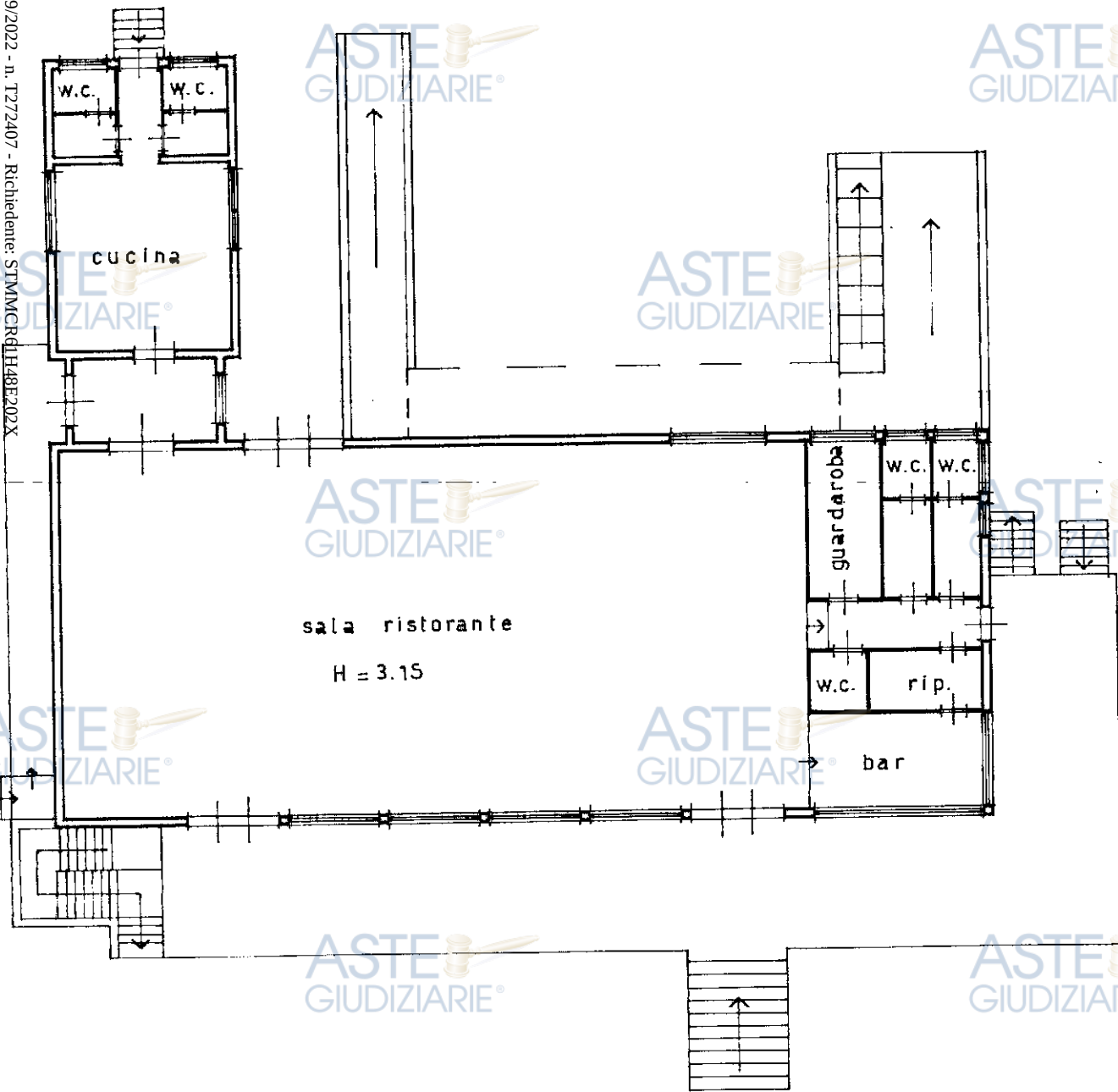
MOD. AN (CEU)

LIRE
400

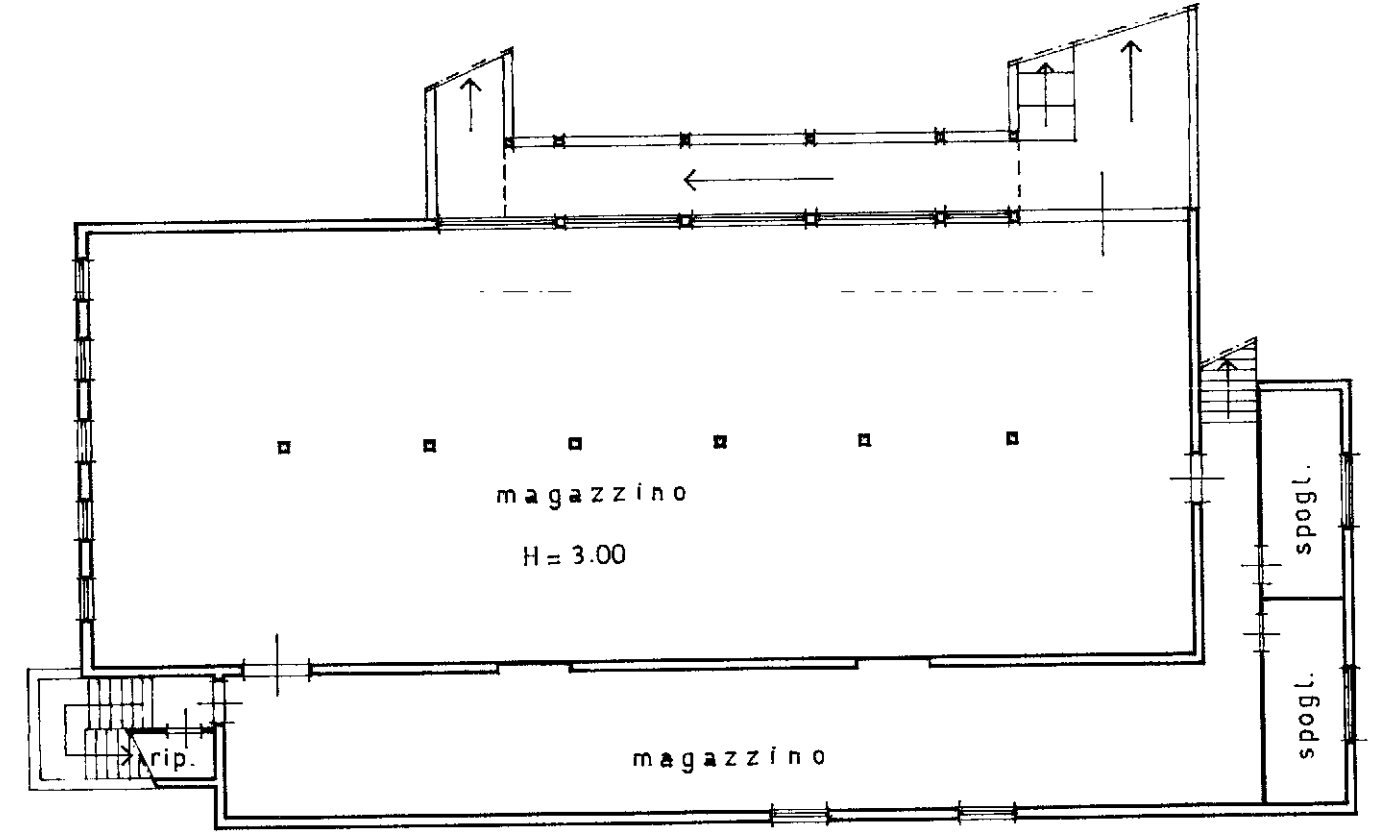
246/1

Planimetria di u.i.u. in Comune di SCARLINO via S.S. AURELIA civ.

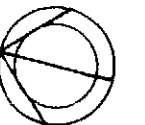
FABB. H PIANO TERRA



FABB. H PIANO 1° SOTT.



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

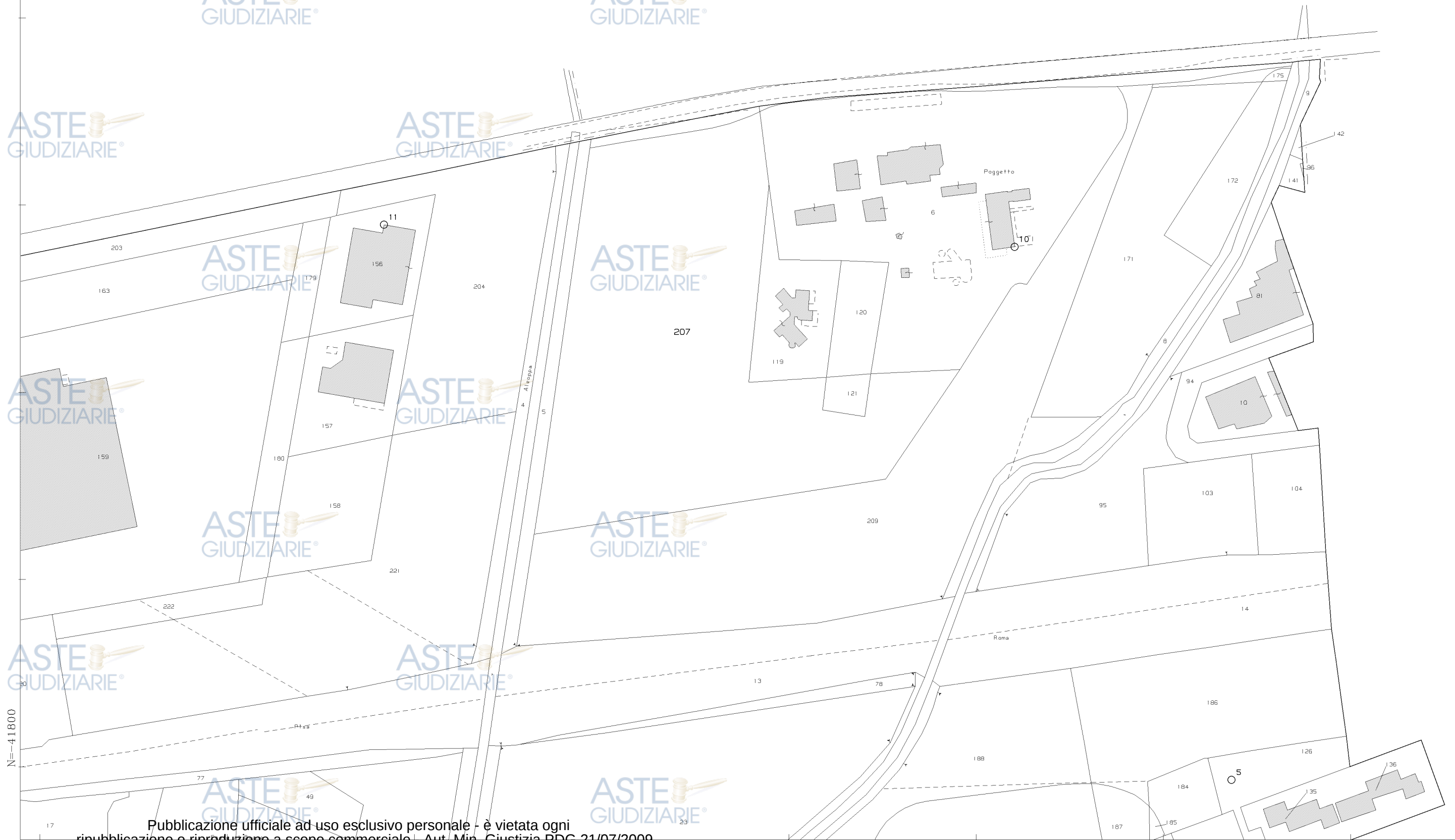
Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

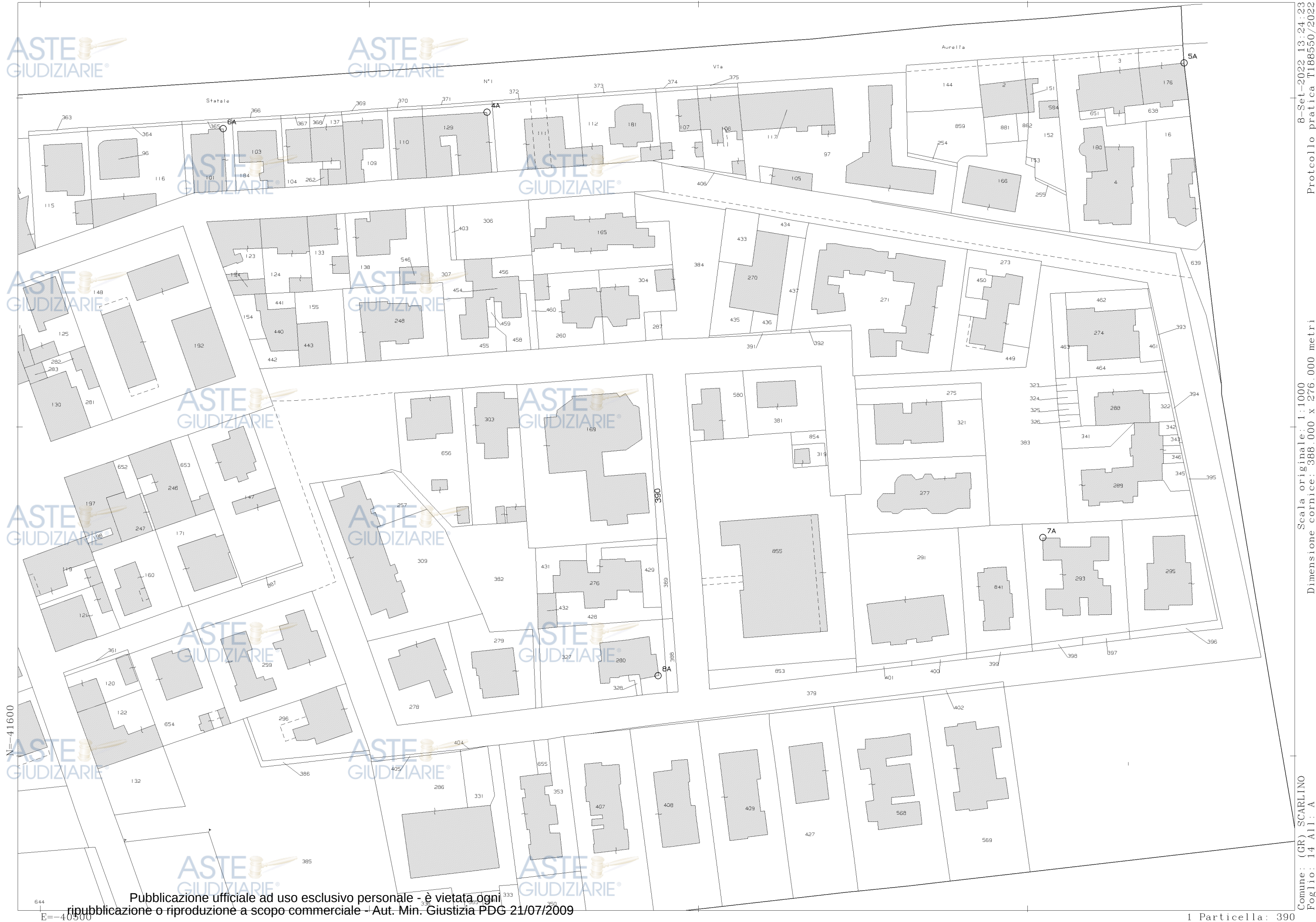
Compilata dall' ARCH.
(Titolo cognome e nome)
BALLATI CARLO
Iscritto all'albo degli ARCHITETTI
della provincia di GROSSETO n. 35
data 18.06.98 Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ASTE GIUDIZIARIE®







8-Set-2022 16:17:52
Protocollo pratica T258512/2022

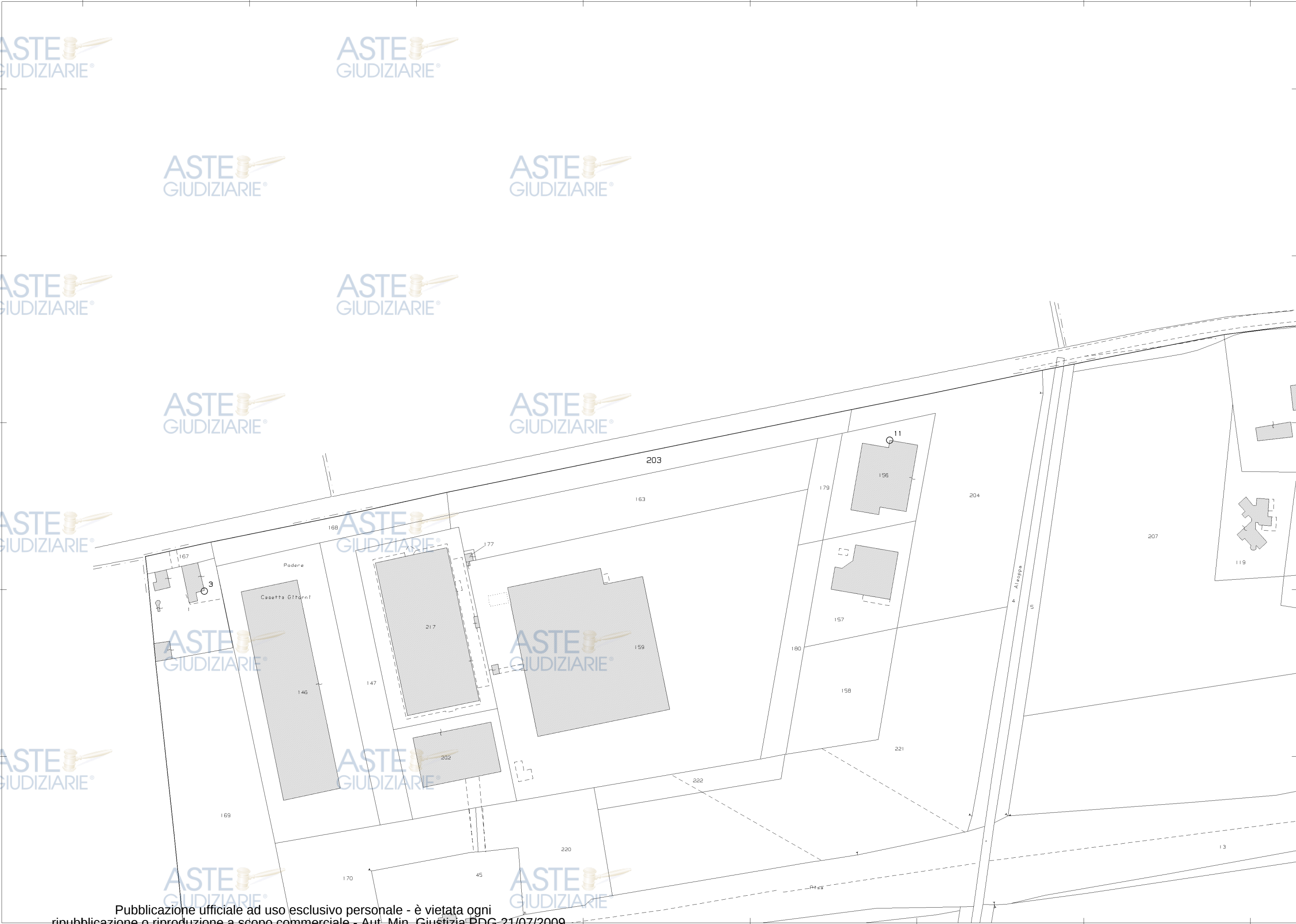
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: (GR) SCARLIANO
Foglio: 12

N=-41700

E=-41600

1 Particella: 203



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





AREA PARCHEGGIO AUTO (E) – IMMOBILE (A)























ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®







ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IMMOBILE (B)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IMMOBILE (C)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®













IMMOBILE (F)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®







PISCINA E LOCALE TECNICO INTERRATO (G)





IMMOBILE (H)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

















