



TRIBUNALE DI GROSSETO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento Giudiziario n.205/2019 R.G.E.I.

G.E. Dott.ssa Cristina Nicolò

Contro:

Promosso da: Terre Etrusche e di Maremma Credito Cooperativo

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Consulente tecnico: Per. Agr. Stefano Angelici

Data: 07/02/2022



INCARICO PERITALE E QUESITI

Il sottoscritto Per. Agr. Stefano Angelici con studio in Grosseto Via Marche n.14, iscritto all'albo dei Periti Agrari della provincia di Grosseto al n.177, è stato designato C.T.U. per la procedura in oggetto nell'udienza del giorno 16 Giugno 2020, nella quale dopo il giuramento di rito venivano rivolti i seguenti quesiti:

Quesito 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);

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

Quesito 3

Accerti le conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziato, 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 rappresentato, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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;



Quesito 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

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 dagli art. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e art.40, comma 6° della L.28 febbraio 1985 n.47;

Quesito 7

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

Quesito 8

Dica se l'immobile è pignoramento 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 agli 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;

Quesito 9

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante di 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;

Quesito 10

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

Studio Per. Agr. Stefano Angelici – Via Marche, 14 Grosseto – tel.+39 335 545 2681 – e-mail: studio@angelici.it Pec: studio@pec.angelici.it 3

Quesito 11

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o 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;

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 anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 17 Giugno 2020 con la consultazione del fascicolo telematico e l'accettazione dell'incarico, in data 23 Settembre 2020 è stata reperita la documentazione catastale presso l'Agenzia del Territorio Ufficio di Grosseto (All. 4-13). Successivamente in data 26 Ottobre 2020 è stata fatta richiesta di accesso agli atti presso l'archivio dell'Ufficio Edilizia Privata dei Comuni di Magliano in Toscana e di Orbetello, i quali sono stati poi eseguiti in data 11 Dicembre 2020 per il Comune di Magliano ed in data 11 Marzo 2021 per il Comune di Orbetello. Sempre in data 26 Ottobre 2020 è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Magliano in Toscana per l'appezzamento di terreno agricolo, mentre in data 26 Maggio 2021 è stata fatta istanza all'Agenzia delle Entrate di Grosseto per verificare se ci fossero in essere contratti di affitto sugli immobili oggetto della procedura.

L'accesso al compendio pignorato da parte del sottoscritto, dell'Avvocata Gaia Caroti in qualità di Professionista Delegato alla Vendita e Custode del bene e dell'Ing. Daniele Felici, in qualità di esperto nominato dal Tribunale di Grosseto per la verifica degli impianti, è avvenuto il giorno 2 Marzo 2021. In tale occasione è stato redatto un verbale di accesso dal Custode, che si riporta nella presente relazione (All. 31).

Sulla base delle risultanze emerse dai sopralluoghi effettuati e dalla documentazione reperita tramite accesso agli atti nei pubblici uffici, è possibile rispondere a quesiti come segue:



RISPOSTA AI QUESITI

Quesito 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)"

Il sottoscritto ha potuto verificare che nel fascicolo della procedura è presente una "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n.302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "NECESSARIO E FUNZIONALE" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art.18 DPR 115/2002)" e una "Integrazione della Certificazione Notarile Sostitutiva, ai fini della continuità delle provenienze ventennali (art.2650 C.C.)con la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità (art.2648 C.3 C.C.)" entrambi redatti dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese.

In base alla documentazione presente nel fascicolo ed a quella reperita dal CTU si elencano le seguenti formalità:

Lotto n.1:

OGGETTO

NCEU Comune di Orbetello, Frazione Fonteblanda, alla Piazza dell' Ulivo senza numero civico, così censito:

- **Foglio 12 particella 539 subalterno 31**, C/1, classe 4[^], consistenza mq.33, superficie catastale totale mq. 35 e rendita Euro 770,35.

Storia catastale: così censito dall'Impianto Meccanografico del 30/06/1987.

ATTUALE INTESTAZIONE CATASTALE A TUTTO IL 27/04/2021

per i diritti di 1/1 di Usufrutto;

per i diritti di 1/1 della Nuda Proprietà, in regime di separazione legale di beni.

PROVENIENZE VENTENNALI:

A i diritti di 1/1 di Usufrutto ed al signor i diritti di 1/1 della Nuda Proprietà sono stati assegnati con Atto di Divisione Notaio Riccardo Menchetti del 15/11/2013 Rep. 25.842 Rec. 7.155, trascritto del 20/11/2013 al numero 9225 R.P. ed al numero 12357 R.G.

Precedentemente la Divisione i signori e
erano comproprietari, pro indiviso per quanto oggetto di detta relazione: la signora per la quota di 12/18 della piena proprietà ed i signori

per la quota di 2/18 ciascuno della piena proprietà.

La signora per la quota di 3/18 della proprietà e i signori

per la quota di 2/18 della proprietà ciascuno erano stati chiamati all'eredità nella Successione legittima di

deceduto del 25/10/1995, giusta relativa Denuncia di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Orbetello del 19/07/1996 Rep. 85 Volume 254, trascritta del 05/09/1996 al numero 7308 R.P. ed al numero 10379 R.G.. Il defunto lascia, insieme a

maggior consistenza, la sua quota di 1/2 della Piena Proprietà al coniuge per 3/18 della Piena Proprietà ed ai figli

come sopra generalizzati, la quota di 2/18 della Piena Proprietà ciascuno, sull'immobile siti in Comune di Orbetello e censito al NCEU di detto comune al Foglio 12 particella 539 subalterno 31.

- ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 16/09/2020 al numero 7515 del Registro Particolare ed al numero 10477 del Registro Generale, con Atto ai rogiti del notaio Menchetti Riccardo in data 15/11/2013 Repertorio numero 25.842, contro il defunto

deceduto in data 25/10/1995 proprietario dei diritti di 9/18 della Piena Proprietà, a favore di
(), per 3/18 della Piena Proprietà,

(), per 2/18 della

Piena Proprietà ciascuno, sul bene immobile sito in Comune di Orbetello, censito al NCEU di detto comune al Foglio 12 particella 539 subalterno 31, unitamente a maggior consistenza.

A coniugi in regime di comunione legale dei beni, la proprietà dell'immobile era pervenuta per acquisto BELMARE SRL FONTEBLANDA S.R.L. con sede



in Fonteblanda Codice Fiscale 00626940530 in virtù di atto del notaio Enzo Bernardini del 15/03/1986 Rep. 18.109, trascritto del 26/03/1986 al numero 2764 R.P. ed al numero 3876 R.G..

GRAVAMI A TUTTO IL 27/04/2021

ISCRIZIONI CONTRO:

- Ipoteca volontaria Notaio Baldassarri Roberto del 28/05/2014 Rep. 41.227 Rec. 25.256, iscritta del 30/05/2014 al numero 707 R.P. ed al numero 5694 R.G., somma capitale 238.000,00, somma totale Euro 476.000,00, durata anni 20, a favore della BANCA DI SATURNIA E COSTA D' ARGENTO CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa con sede in Manciano Codice Fiscale 01501010530, contro [redacted] per i diritti di 1/1 della Nuda Proprietà, [redacted] per i diritti di 1/1 di usufrutto, e contro [redacted] 9 e [redacted] 2 su altri beni immobili non riguardanti la presente relazione.

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 337 del 27/02/2020 (RESTRIZIONE DI BENI non riguarda immobili di questa relazione)

- Ipoteca volontaria Notaio Baldassarri Roberto del 28/05/2014 Rep. 41.226 Rec. 25.255, iscritta del 04/06/2014 al numero 724 R.P. ed al numero 5790 R.G., somma capitale Euro 110.000,00, somma totale Euro 220.000,00, durata anni 20, a favore della BANCA DI SATURNIA E COSTA D' ARGENTO CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa con sede in Manciano Codice Fiscale 01501010530, contro [redacted] per i diritti di 1/1 della Nuda Proprietà, [redacted] per i diritti di 1/1 di usufrutto, e contro [redacted]

[redacted] su altri beni immobili non riguardanti la presente relazione. DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA: [redacted] nata ad Orbetello il 15/09/1955.

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 338 del 27/02/2020 (RESTRIZIONE DI BENI non riguarda immobili di questa relazione)

- Ipoteca Amministrativa/Riscossione emessa dall'Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma del 14/09/2017 Rep. 807 Volume 5117, iscritta del 14/09/2017 al numero 1784 R.P. ed al numero 11585 R.G., derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo per Euro 118.576,79, garantita da Ipoteca totale di Euro 237.153,58, a favore dell' AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma Codice Fiscale 13756881002 con domicilio ipotecario eletto in Grosseto alla Via Gorizia n.31, contro [redacted] come sopra generalizzato, sui diritti di 1/1 della Nuda Proprietà sull'Unità Immobiliare in oggetto, insieme a maggior consistenza.

- Ipoteca Amministrativa/Riscossione emessa dall'Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma del 25/01/2018 Rep. 897 Volume 5118, iscritta del 25/01/2018 al numero 119 R.P. ed al numero 1252 R.G., derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo per Euro 49.629,28, garantita da Ipoteca totale di Euro 99.258,56, a favore dell' AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma Codice Fiscale 13756881002 con domicilio ipotecario eletto in Grosseto alla Via Gorizia n.31,

Studio Per. Agr. Stefano Angelici - Via Marche, 14 Grosseto - tel.+39 335 545 2681 - e-mail: studio@angelici.it Pec: studio@pec.angelici.it 7

contro _____, come sopra generalizzato, sui diritti di 1/1 della Nuda Proprietà sull'Unità Immobiliare in oggetto, insieme a maggior consistenza.

TRASCRIZIONI CONTRO:

- Verbale di Pignoramento Immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Grosseto del 10/12/2019 Rep. 2.920, trascritto del 17/12/2019 al numero 12729 R.P. ed al numero 17563 R.G., a favore della BANCA TEMA TERRE ETRUSCHE E DI MAREMMA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa con sede in Orbetello Codice Fiscale 01602230532, contro _____, come sopra generalizzato, per i diritti di 1/1 della Nuda Proprietà, (_____ come sopra generalizzata, per i diritti di 1/1 di usufrutto, e contro _____ su altri beni immobili non riguardanti la presente relazione.

Lotto n.2:

OGGETTO

NCEU Comune di Orbetello, Frazione Fonteblanda, alla Strada Statale 1 Aurelia snc, così censito:

- **Foglio 7 particella 6 subalterno 3**, categoria A/4, classe 3^a, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq. 164 e rendita Euro 497,09.

Storia catastale: così identificata sin dalla sua COSTITUZIONE al NCEU del 15/04/1994 in atti dal 20/04/1994 (n.11091.1/1994). Risulta edificata su Ente Urbano di mq. 1.380, censito al NCT alla particella 6, in origine classificato come Fabbricato Rurale di mq.760, così identificata sin dall'Impianto Meccanografico del 24/12/1976.

ATTUALE INTESTAZIONE CATASTALE A TUTTO IL 27/04/2021:

- _____
per i diritti di ½ della Piena Proprietà, in regime di separazione legale di beni;

- _____,
per i diritti di ½ della Piena Proprietà, in regime di separazione legale di beni.

PROVENIENZE VENTENNALI:

A _____ i rispettivi diritti di ½ della Piena Proprietà ciascuno, entrambe in regime di separazione legale di beni, sono pervenuti con Atto di Compravendita notaio Ciampolini Giorgio 14/07/2004 Rep. 162.079 Rac. 44.526, trascritto 15/07/2004 al numero 7743 R.P. ed al numero 12098 R.G., per acquisto dal signor COLOZZA JACOPO nato a Firenze il 16/07/1973 proprietario dell' intero.

Il COLOZZA JACOPO per i diritti di 1/1 della Piena Proprietà era stato chiamato all'eredità nella Studio Per. Agr. Stefano Angelici – Via Marche, 14 Grosseto – tel.+39 335 545 2681 – e-mail: studio@angelici.it Pec: studio@pec.angelici.it 8



Successione di COMINI NICOLETTA nata a Firenze il 23/05/1946 deceduta 06/06/2001, giusta relativa Denuncia di Successione presentata all' Ufficio del Registro di Orbetello 05/12/2001 Rep. 94 Volume 289, trascritta 30/05/2002 al numero 5985 R.P. ed al numero 8102 R.G.. La defunta COMINI NICOLETTA lascia i suoi diritti di 1/1 della Piena Proprietà al figlio COLOZZA JACOPO, tra maggior consistenza, sull'immobile sito in Comune di Orbetello, censito al NCEU di detto comune al Foglio 7 particella 6 subalterno 3. Il coniuge e l'altro figlio hanno rinunciato all' eredità con Verbale a rogito del notaio Barbara Pieri, registrato a Borgo San Lorenzo il 04/12/2001.

Risulta ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta il 16/09/2020 al numero 7514 del R.P. ed al numero 10476 del R.G., Atto notaio Ciampolini Giorgio 14/07/2004 Rep. 162.079, contro la defunta COMINI NICOLETTA nata a Firenze il 23/05/1946 e deceduta 06/06/2001 proprietaria della Piena Proprietà, a favore del figlio COLOZZA JACOPO (nato a Firenze il 16/07/1973) il quale accetta la Piena Proprietà del bene immobile sito in Comune di Orbetello, censito al NCEU di detto comune al Foglio 7 particella 6 subalterno 3.

Alla signora COMINI NICOLETTA la Piena Proprietà, sull'immobile in oggetto, sono pervenuti come segue:

- in parte con Atto di Costituzione di Enfiteusi notaio Vittorio Casali De Rosa del 16/09/1972, trascritto 10/10/1972 al numero 7810 R.P. ed al numero 11607 R.G., in cui il signor COMINI ALESSANDRO nato a Dicomano il 19/07/1914 concede in enfiteusi alla propria figlia NICOLETTA COMINI, che accetta in perpetuo ed a partire dalla data dell'atto, un vasto appezzamento di terreno agrario con sovrastanti fabbricati rurali e il fabbricato padronale, denominato "Tenuta Fontenuova" sito nel Comune di Orbetello, Località Fonteblanda, comprendente l'immobile in oggetto, censito al vigente Catasto Terreni alla Partita 1628 Foglio 7 particella 6 unitamente a maggior consistenza.

- ed in parte per essere stata chiamata all'eredità nella Successione in morte di COMINI ALESSANDRO deceduto 19/10/1973, giusta relativa Denuncia di Successione, Ufficio del Registro di Orbetello al n.86 Vol.147, trascritta 12/06/1974 al numero 4273 R.P. ed al numero 5836 R.G.. Il defunto COMINI ALESSANDRO lascia la sua quota di 1/1 di Diritto del Concedente su vari terreni siti nel Comune di Orbetello, censiti alla Partita 1628, tra cui il terreno in oggetto, Foglio 7 particella 6, unitamente a maggior consistenza, alla figlia COMINI NICOLETTA, come sopra generalizzata, salvo l'Usufrutto legale al coniuge superstite MANNUCCI ANDREINA nata a Firenze il 01/01/1917.

07/09/1981 risulta trascritta al numero 7937 R.P. ed al numero 10429 R.G. l'accettazione tacita di eredità contro COMINI ALESSANDRO ed a favore della COMINI NICOLETTA.

GRAVAMI A TUTTO IL 27/04/2021



ISCRIZIONI CONTRO:

- Ipoteca volontaria notaio Baldassarri Roberto del 28/05/2014 Rep. 41.227 Racc. 25.256, iscritta 30/05/2014 al numero 707 R.P. ed al numero 5694 R.G., somma capitale Euro 238.000,00, somma totale Euro 476.000,00, durata anni 20, a favore della BANCA DI SATURNIA E COSTA D' ARGENTO CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa con sede in Manciano Codice Fiscale 01501010530, contro _____ per i diritti di ½ della Piena Proprietà ciascuno, insieme a maggior consistenza. e contro le signore _____
? su altri beni immobili non riguardanti la presente relazione.

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 337 del 27/02/2020 (RESTRIZIONE DI BENI non riguarda immobili di questa relazione)

- Ipoteca volontaria notaio Baldassarri Roberto del 28/05/2014 Rep. 41.226 Racc. 25.255, iscritta 04/06/2014 al numero 724 R.P. ed al numero 5790 R.G., somma capitale Euro 110.000,00, somma totale Euro 220.000,00, durata anni 20, a favore della BANCA DI SATURNIA E COSTA D' ARGENTO CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa con sede in Manciano – Codice Fiscale 01501010530, contro _____ i diritti di ½ della Piena Proprietà ciascuno, insieme a maggior consistenza, e contro le signore _____
? su altri beni immobili non riguardanti la presente relazione.

DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA:

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 338 del 27/02/2020 (RESTRIZIONE DI BENI non riguarda immobili di questa relazione)

- Ipoteca per concessione Amministrativa/Riscossione emessa dall' Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma 14/09/2017 Rep. 807 Volume 5117, iscritta 14/09/2017 al numero 1784 R.P. ed al numero 11585 R.G., somma capitale Euro 118.576,79, somma totale Euro 237.153,58, a favore dell' AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma Codice Fiscale 13756881002 con domicilio ipotecario eletto in Grosseto alla via Gorizio n.31, contro _____ per diritti di ½ della Piena Proprietà sull'Unità Immobiliare in oggetto insieme a maggior consistenza.

- Ipoteca Amministrativa/Riscossione emessa dall' Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma 25/01/2018 Rep. 897 Volume 5118, iscritta 25/01/2018 al numero 119 R.P. ed al numero 1252 R.G., somma capitale Euro 49.629,28, somma totale Euro 99.258,56, a favore dell' AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma Codice Fiscale 13756881002, contro _____ per diritti di ½ della Piena Proprietà sull'Unità Immobiliare in oggetto insieme a maggior consistenza.



TRASCRIZIONI CONTRO:

- Verbale di Pignoramento Immobili, Ufficiale Giudiziario di Grosseto 10/12/2019 Rep. 2.920, trascritto 17/12/2019 al numero 12729 R.P. ed al numero 17563 R.G., a favore della BANCA TEMA TERRE ETRUSCHE E DI MAREMMA CREDITO COOPERATIVO – Società Cooperativa con sede in Orbetello Codice Fiscale 01602230532, contro _____) per i diritti di ½ della Piena Proprietà ciascuno, insieme a maggior consistenza, e contro la signora _____ .. su altri beni immobili non riguardanti la presente relazione.

Lotto n.3:

OGGETTO

UNITÀ IMMOBILIARE N. 1 (3-a)

NCEU Comune di Orbetello, Frazione Fonteblanda, alla Piazza dell' Ulivo senza numero civico, posto al piano Terreno, così censito al NCEU:

- **Foglio 12 particella 539 subalterno 30**, categoria C/1, classe 4^a, consistenza mq.41, superficie catastale totale mq. 43 e rendita Euro 957,10.

Storia catastale: così identificata dall'Impianto Meccanografico del 30/06/1987.

UNITÀ IMMOBILIARE N. 2 (3-b)

NCEU Comune di Magliano in Toscana, Zona Carlina senza numero civico, così censito:

- **Foglio 74 particella 727**, categoria A/4, classe 2^a, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale mq. 111 e rendita Euro 218,46.

NCT Comune di Magliano in Toscana così censito:

- **Foglio 74 particella 667**, Vigneto, classe 2^a, Superficie catastale Ha. 00.47.49, Reddito Dominicale Euro 24,53 e Reddito Agrario Euro 19,62.

Storia catastale:

- la particella 727 del Foglio 74 risulta così identificata dalla sua COSTITUZIONE al NCEU del 14/03/2013 prot.n. GR0026471 (n.535.1/2013), edificata su Ente Urbano di mq. 448, censito al NCT alla particella 727 che in seguito a Tipo Mappale del 29/02/2012 prot.n. GR0019392 PER NUOVA COSTRUZIONE (n.19392.1/2012) deriva dalla particella terreni 344, particella che a sua volta in seguito a VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 06/05/1994 (n.900078.1/1991) deriva dalla particella 9, particella così censita dall' Impianto Meccanografico del 07/08/1976;

- la particella 667 del Foglio 74 in seguito a FRAZIONAMENTO del 25/02/2008 prot.n. GR0035484 (n.35484.1/2008) deriva dalla particella 345, che in seguito a VARIAZIONE D' UFFICIO in atti dal Studio Per. Agr. Stefano Angelici – Via Marche, 14 Grosseto – tel.+39 335 545 2681 – e-mail: studio@angelici.it Pec: studio@pec.angelici.it 11

06/05/1994 (n.900078.1/1991) deriva dalla particella 9, particella così censita dall'Impianto Meccanografico del 07/08/1976.

ATTUALE INTESAZIONE CATASTALE A TUTTO IL 27/04/2021:

- per i diritti
di 1/1 di Usufrutto

per i diritti di 1/2 della Nuda Proprietà in regime di separazione legale di beni;

- per i diritti di 1/2 della Nuda Proprietà, in regime di separazione legale di beni.

PROVENIENZE VENTENNALI:

A i diritti di 1/1 di Usufrutto ed a i diritti di 1/2 della Nuda Proprietà ciascuno sono assegnati per Atto di Divisione del notaio Menchetti del 15/11/2013 Rep.25.842 Rac.7.155, trascritto in data 20/11/2013 al numero 9225 del R.P. ed al numero 12357 del R.G..

Precedentemente alla Divisione risultava che:

- i signori erano comproprietari, pro indiviso, di ampia consistenza di immobili e precisamente per il fabbricato censito nel comune di Orbetello al NCEU al Foglio 12 particella 539 subalterno 30 la signora per la quota pari a 12/18 della piena proprietà ed i signori per la quota pari a 2/18 ciascuno della piena proprietà;
- i terreni censiti nel comune di Magliano in Toscana al Foglio 74 particelle 727 (ex 344) e 667 (ex 345) la signora per la quota pari a 3/9 della piena proprietà ed i signori per la quota pari a 2/9 ciascuno della piena proprietà.

I signori erano stati chiamati all'eredità nella Successione legittima di deceduto in data giusta relativa Denuncia di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Orbetello in data 19/07/1996 Repertorio numero 85 Volume 254, trascritta in data 05/09/1996 al numero 7308 del R.P. ed al numero 10379 del R.G. . Il defunto lasciava, insieme a maggior consistenza:

- la sua quota di 1/2 della Piena Proprietà su NCEU comune di Orbetello Foglio 12 particella 539 sub.30 alla coniuge per 3/18 della Piena Proprietà ed ai figli

Studio Per. Agr. Stefano Angelici – Via Marche, 14 Grosseto – tel.+39 335 545 2681 – e-mail: studio@angelici.it Pec: studio@pec.angelici.it 12



per la quota di 2/18 della Piena Proprietà ciascuno;

- la sua quota di 1/1 della proprietà sui i terreni censiti nel comune di Magliano in Toscana al Foglio 74 particelle 727 (ex 344) e 667 (ex 345) alla coniuge A per 3/9 della Piena Proprietà ed ai figli per la quota di 2/9 della Piena Proprietà ciascuno.

Risulta trascritta in data 16/09/2020 al numero 7515 del R.P. ed al numero 10477 del R.G. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' in virtù di Atto notaio Menchetti del 15/11/2013 Rep. 25.842, contro il defunto e deceduto in data 25/10/1995 proprietario dei diritti di 1/1 della Proprietà dell'Unità Immobiliare n.2 e dei diritti di 1/2 della Proprietà per l'Unità Immobiliare n.1, a favore di per 3/9 della Proprietà dell'Unità Immobiliare n.2 e per 3/18 della Proprietà dell'Unità Immobiliare n.1,

..... per 2/9 della Proprietà sull'Unità Immobiliare n.2 e per 2/18 della Piena Proprietà dell'Unità Immobiliare n.1.

Ai coniugi in regime di comunione legale dei beni,), la proprietà del NCEU comune di Orbetello al NCEU Foglio 12 particella 539 subalterno 30 era pervenuta per acquisto in virtù di Compravendita del notaio Bernardini del 15/03/1986 Rep. 18.109, trascritto in data 26/03/1986 al numero 2764 del R.P. ed al numero 3876 del R.G. , in cui la società BELMARE SRL FONTEBLANDA S.R.L. con sede in Fonteblanda Codice Fiscale 00626940530 vendeva a che acquista in regime di comunione legale di beni con il coniuge le porzioni facenti parte di un NCEU Comune di Orbetello, Frazione di Fonteblanda, Località Campo Sportivo, costituente il comparto D della lottizzazione in zona C/1 edificato su parte del terreno censito al vigente Catasto Terreni di detto comune al Foglio 12 mappale 539 e precisamente: due vani ad uso negozi censiti al Foglio 12 mappali 539 subalterni 30 e 31.

Al signor , come sopra generalizzato, la proprietà dell'originario terreno censito nel comune di Magliano in Toscana al Foglio 74 particella 9 era pervenuto con Atto notaio Abbate Vincenzo del 05/02/1967 Rep.26.305, trascritto in data 24/02/1967 al numero 1349 del R.P. ed al numero 1925 del R.G. , in cui il signor SIVERI FRANCESCO vendeva a terreno in Comune di Magliano in Toscana, censito al NCT alla Partita 1823 Foglio 74 particella 9.

GRAVAMI a tutto il 27/04/2021

TRASCRIZIONI CONTRO:

- Pignoramento Immobili notificato in data 10/12/2019 Rep.2.920, trascritto il 17/12/2019 al numero 12729 del R.P. ed al numero 17563 del R.G. , a favore della BANCA TEMA TERRE ETRUSCHE E DI MAREMMA CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa con sede in Orbetello

Studio Per. Agr. Stefano Angelici – Via Marche, 14 Grosseto – tel.+39 335 545 2681 – e-mail: studio@angelici.it Pec: studio@pec.angelici.it 13

Codice Fiscale 01602230532, contro, per quanto riguarda gli immobili oggetto della presente relazione, _____ per i diritti di $\frac{1}{2}$ della Nuda Proprietà ciascuno e contro _____, come sopra generalizzata, per i diritti di $\frac{1}{1}$ di Usufrutto.

ISCRIZIONI CONTRO:

- Ipoteca legale, atto Equitalia Gerit Spa Agente Riscossione Provincia di Grosseto del 15/03/2011 Rep.5100100/2011, iscritta in data 18/03/2011 al numero 668 del R.P. ed al numero 3611 del R.G., garantita da Ipoteca totale di Euro 21.236,54, a favore di EQUITALIA GERIT SPA AGENTE RISCOSSIONE PROVINCIA DI GROSSETO con sede in Grosseto Codice Fiscale 00410080584 con domicilio ipotecario eletto in Grosseto alla via Gorizia n.31, contro _____ sulla quota di $\frac{2}{9}$ della Piena Proprietà su NCT Comune di Magliano in Toscana Foglio 74 particella 344.

- Ipoteca volontaria atto notaio Baldassarri Roberto del 28/05/2014 Rep.41.227 Rac.25.256, iscritta in data 30/05/2014 al numero 707 del R.P. ed al numero 5694 del R.G., somma capitale Euro 238.000,00, somma totale Euro 476.000,00, durata anni 20, a favore della BANCA DI SATURNIA E COSTA D' ARGENTO CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa con sede in Manciano Codice Fiscale 01501010530 con domicilio ipotecario eletto in Manciano alla Piazza V. Veneto n.19, contro _____ per i diritti di $\frac{1}{2}$ della Nuda Proprietà ciascuno, _____ per i diritti di $\frac{1}{1}$ di usufrutto, e contro _____ su altri beni immobili non riguardanti la presente relazione.

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 337 del 27/02/2020 (RESTRIZIONE DI BENI non riguarda immobili di questa relazione)

- Ipoteca volontaria atto notaio Baldassarri Roberto del 28/05/2014 Rep.41.226 Rac.25.255, iscritta in data 04/06/2014 al numero 724 del R.P. ed al numero 5790 del R.G., somma capitale Euro 110.000,00, somma totale Euro 220.000,00, durata anni 20, a favore della BANCA DI SATURNIA E COSTA D' ARGENTO CREDITO COOPERATIVO Società Cooperativa con sede in Manciano – Codice Fiscale 01501010530 con domicilio ipotecario eletto in Manciano alla Piazza V. Veneto n.19, contro _____ per i diritti di $\frac{1}{2}$ della Nuda Proprietà ciascuno, _____ per i diritti di $\frac{1}{1}$ di usufrutto, e contro _____ su altri beni immobili non riguardanti la presente relazione.

DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA:

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 338 del 27/02/2020 (RESTRIZIONE DI BENI non riguarda immobili di questa relazione)

- Ipoteca Amministrativa/Riscossione emessa dall'Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma in data 14/09/2017 Rep.807 Volume 5117, iscritta in data 14/09/2017 al numero 1784 del R.P. ed al numero 11585 del R.G., ruolo e avviso di addebito esecutivo per Euro 118.576,79, garantita da somma totale di Euro 237.153,58, a favore dell'AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in



Roma Codice Fiscale 13756881002 e con domicilio ipotecario eletto in Grosseto alla Via Gorizia n.31, contro _____ gravante sui diritti di $\frac{1}{2}$ della Nuda Proprietà, insieme a maggior consistenza.

- Ipoteca Amministrativa/Riscossione emessa dall'Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma in data 25/01/2018 Rep.897 Volume 5118, iscritta in data 25/01/2018 al numero 119 del R.P. ed al numero 1252 del R.G., ruolo e avviso di addebito esecutivo per Euro 49.629,28, garantita da somma totale di Euro 99.258,56, a favore dell' AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma Codice Fiscale 13756881002 e con domicilio ipotecario eletto in Grosseto alla Via Gorizia n.31, contro _____ , gravante sui diritti di $\frac{1}{2}$ della Nuda Proprietà, insieme a maggior consistenza.

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 (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);"*

Lotto n.1

L'immobile oggetto della presente relazione è:

- Un'unità immobiliare a destinazione commerciale posta nel comune di Orbetello, frazione di Fonteblanda, in piazza dell'Ulivo, interno 12, e censita al NCEU di Orbetello al Foglio n°12, P.lla 539, Sub. 31, cat. C/1, classe 4, consistenza 33 mq, rendita 770,35€:

L'immobile risulta di proprietà di _____ per la nuda proprietà, e di _____ per l'usufrutto.

L'immobile, a destinazione commerciale, posto al piano terra di una lottizzazione ubicata nel nucleo abitato di Fonteblanda (adiacente all'immobile descritto al lotto 3a), ha doppio accesso diretto dal piano strada e da portico comune tergale, e si compone di un unico vano a destinazione commerciale di superficie pari a 30,78 mq, con un servizio igienico cieco, di superficie pari a 2,53 mq.

Sono presenti le utenze al suo interno le utenze elettriche ed idriche; per la descrizione degli impianti si rimanda interamente alla relazione dell'Ing. Daniele Felici.

Lotto n.2

L'immobile oggetto della presente relazione è:

- Un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta nel comune di Orbetello, lungo la Strada Statale 1, Aurelia, e censita al NCEU di Orbetello al Foglio n°7, P.lla 6, Sub. 3, cat. A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 497,09 €:

L'immobile risulta di proprietà di _____ , per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno.

L'immobile, a destinazione residenziale, è posto al piano primo di un fabbricato isolato posto lungo la S.S. 1 di due livelli fuori terra, realizzato in muratura portante in pietra e mattoni, con copertura a capanna e falde in laterizio.

Con accesso da scala esterna dalla pertinenza comune con il piano terra (sub. 6 – unità collabente), l'immobile presenta l'ingresso sul fronte Sud-Est, ove si accede ad un ripostiglio funzionalmente indipendente rispetto alla residenza (6,48 mq), dunque si giunge alla vera e propria unità abitativa, articolata in un ampio soggiorno (22,05 mq) dotato di camino a legna, da cui si accede verso Ovest alla sala da pranzo (23,35 mq) e allo studio (11,01 mq), mentre verso Nord si incontra la cucina (14,68 mq) ed il disimpegno per la zona notte (5,99 mq) che distribuisce un'ampia camera da letto matrimoniale (23,40 mq) e la zona tergoale, posta ad una quota inferiore, costituita da un disimpegno (3,27 mq), un bagno (4,00 mq), ed un vano di passaggio adibito a zona relax (6,75 mq) da cui si accede ad una piccola camera da letto (6,32 mq).

L'immobile presenta un tetto a vista in travi e travetti in legno, pavimenti in cotto, pareti intonacate e tinteggiate; gli infissi sono in legno, con persiane interne in legno.

E' ovviamente provvisto di ventilazione trasversale, avendo esposizione sui 4 lati, ma ha rapporti aero-illuminanti ampiamente insufficienti (superficie finestrata < 1/8 superficie calpestabile)

E' dotato, ovviamente, di utenza elettrica ed utenza idrica; la produzione di ACS è demandata ad un boiler elettrico, mentre il riscaldamento è ottenuto tramite stufe a gas, oltre al grande camino tradizionale in muratura; la cottura dei cibi è realizzata mediante una bombola a gas GPL; per la descrizione degli impianti si rimanda comunque alla relazione dell'Ing. Daniele Felici.

Lotto n.3/a

L'immobile oggetto della presente relazione è:

- Un'unità immobiliare a destinazione commerciale posto nel comune di Orbetello, frazione di Fonteblanda, in piazza dell'Ulivo, interno 13, e censita al NCEU di Orbetello al Foglio n°12, P.Illa 539, Sub. 30, cat. C/1, classe 4, consistenza 41 mq, rendita 957,10€:

L'immobile risulta di proprietà di proprietà di _____, e c' _____, per la quota di ½ ciascuno per la nuda proprietà, e di _____, per l'usufrutto

L'immobile, a destinazione commerciale, posto al piano terra di una lottizzazione ubicata nel nucleo abitato di Fonteblanda (adiacente all'immobile descritto al lotto 1), ha doppio accesso diretto dal piano strada e da portico comune tergoale, e si compone di un unico vano a destinazione commerciale di superficie pari a 38,49 mq, con un servizio igienico cieco, di superficie pari a 2,85 mq.

Sono presenti le utenze al suo interno le utenze elettriche ed idriche; per la descrizione degli impianti si rimanda interamente alla relazione dell'Ing. Daniele Felici.

Lotto n.3/b

Gli immobili oggetto della presente relazione sono:

- Un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta nel comune di Magliano in Toscana, e censita al NCEU di Magliano in Toscana al Foglio n°74, P.Illa 727, cat. A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 218,46€:



- I due immobili sono di proprietà di _____, _____, e di _____, _____ per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno per la nuda proprietà, e di _____, _____ per l'usufrutto.

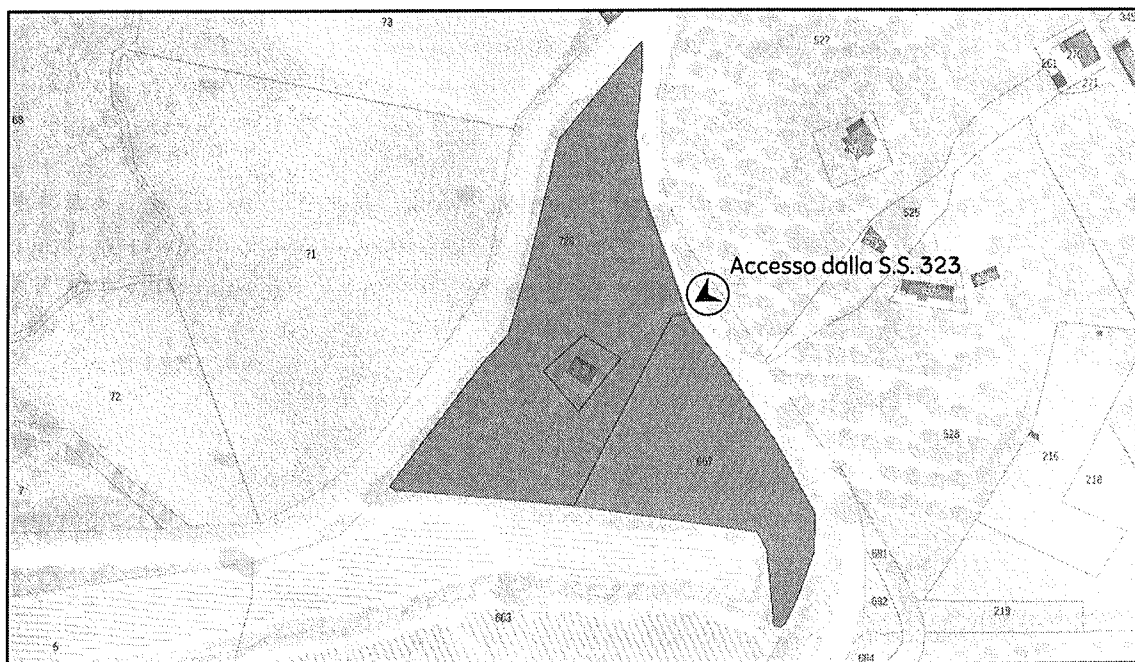
L'unità residenziale ha accesso dalla pertinenza, sul fronte Nord-Est, direttamente sulla zona giorno (33,02 mq), provvista di angolo cottura e di un camino tradizionale a legna; verso Nord-Ovest si accede alla camera da letto (28,21 mq) dotata di un bagno cieco (4,24 mq); è bene precisare che, al momento del sopralluogo, nella camera da letto era presente una partizione in cartongesso, del tutto provvisoria, che sezionava il vano in due. Essendo di carattere temporaneo, la consistenza è considerata "legittima", mediante la semplice rimozione di tale pannellatura.

Completa la proprietà la pertinenza circostante, di dimensioni complessive pari a 367,71 mq, di cui 47,24 mq costituiscono un camminamento in cemento che cinge il corpo di fabbrica e si allarga nel punto di accesso al livello seminterrato

Complessivamente, l'esposizione degli ambienti abitativi è buona, con affacci a Est e Sud (zona giorno), e ad Ovest e Sud (Camera da letto); la ventilazione trasversale è ovviamente garantita, i rapporti aero-illuminanti (superficie finestrata > 1/8 superficie calpestabile) computando anche gli accessi, sono corretti.

Come già più volte accennato, gli ambienti al piano seminterrato sono allo stato di grezzo architettonico, senza finiture né pavimenti, e dotati solamente di utenza elettrica.

Studio Per. Agr. Stefano Angelici – Via Marche, 14 Grosseto – tel.+39 335 545 2681 – e-mail: studio@angelici.it Pec: studio@pec.angelici.it 17



-  P.lla 728, non oggetto di pignoramento
-  P.lle 727 (fabbricato) e 667 (terreno), oggetto di pignoramento

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 evidenziato, 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 erranei 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 rappresentato, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati riportati nel Verbale di Pignoramento Immobili, trascritto in data 17/12/2019 al Registro Particolare 12729 Registro Generale 17563 giusto atto notificato dall'UNEP di Grosseto in data 10/12/2019 rep. 2920, corrispondono a quelli attuali degli immobili pignorati.

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;

I beni, identificati ai NCEU di Magliano in Toscana e di Orbetello, risultano correttamente accatastati come evidenziato nella seguente tabella riassuntiva:

Studio Per. Agr. Stefano Angelici – Via Marche, 14 Grosseto – tel.+39 335 545 2681 – e-mail: studio@angelici.it Pec: studio@pec.angelici.it 18



RGEI 205-2019

	comune	indirizzo	fg.	part.	sub.	cat.	classe	vani	cons. mq.	sup. cat. mq.	rendita	r.d.	r.a.
1) negozio	Orbetello	Fonteblanda - p.zza ulivo 12	12	539	31	C/1	4		33	35	770,35		
	Usufrutto												
	Propr. 1/1												
2) appartam.	Orbetello	Fonteblanda - Banditella	7	6	3	A/4	3	5,5		164	497,09		
	Propr. 1/2												
	Propr. 1/2												
3 A) negozio	Orbetello	Fonteblanda - p.zza ulivo 12	12	539	30	C/1	4		41	43	957,1		
	Usufrutto												
	Propr. 1/2												
	Propr. 1/2												
3 B) unità imm.	Magliano	Fabbr. abitazione	74	727		A/4	2	4,5			218,46		
		terreno	74	667		Vigneto	2		4749		24,53	19,62	
	Usufrutto												
	Propr. 1/2												
	Propr. 1/2												

Quesito 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Lotto n.1

Così come stabilito dall'allora vigente L.R. 01/05, poi sostituita dalla L.R. 65/2014, la disciplina Comunale è affidata al Piano Strutturale, che regola le strategie e gli obiettivi della pianificazione urbanistica, ed al Regolamento Urbanistico, a cui spetta invece il compito di definire le regole e le azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio insediativo e territoriale disciplinando le trasformazioni urbanistiche, edilizie e infrastrutturali con esse compatibili.

L'immobile è inserito dal Regolamento Urbanistico di Orbetello all'interno di "un ambito **Ru-T1** - a funzione residenziale esclusivamente residenziale con tipologia in linea e/o con edifici pluripiano arretrati dal filo strada o isolati nel lotto", corrispondente ad una zona territoriale omogenea "B" ai sensi del D.M. 1444/1968.

L'area stessa è soggetta a vincolo paesaggistico, ai sensi del D.Lgs. 42/2004, e per la precisione:

- art. 136, in forza a D.M. istituito 90479 del 04/01/1963 ed avente ad oggetto "zona compresa tra i piedi dei monti dell' Uccellina, la Strada Aurelia ed il mare nonché la limitrofa collina di Bengodi, esclusa la fascia appartenente al demanio marittimo, in comune di Orbetello "
- Art. 142, lett. h per la presenza di un uso civico (da verificare con il comune di Orbetello)

In base a quanto affermato, si possono ritrovare all'interno delle norme del R.U. comunale quei riferimenti normativi che riguardano gli immobili oggetto di analisi. In particolare si riportano i seguenti articoli:

Regolamento Urbanistico di Orbetello

art. 11 Articolazione in tessuti, ambiti, aree e zone - corrispondenza con DM 1444/1968

Con riferimento all'articolazione del territorio comunale operata dal Regolamento urbanistico in attuazione del Piano strutturale e alle vigenti norme statali in materia di limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione del presente atto di governo del territorio, si individuano le seguenti corrispondenze. Il presente Regolamento urbanistico individua ambiti esclusivamente o prevalentemente residenziali, e ambiti a specializzazione funzionale come segue:

- *ambiti esclusivamente (R2) o prevalentemente (R1) residenziali: tessuti insediativi storici Sn, tessuti insediativi ad assetto recente Tn. I tessuti insediativi storici Sn sono considerati a funzione prevalentemente residenziale se non diversamente indicato in tavola. L'indicazione sulla tavola dell'ambito esclusivamente residenziale "R2" o prevalentemente residenziale" R1 non esclude nella categoria R2 l'ammissibilità di funzioni comunque compatibili con la residenza. Ai fini del mutamento d'uso pertanto valgono le regole indicate per i diversi tessuti insediativi.*
- *ambiti a specializzazione funzionale: Dn produttivi artigianale, commerciale, direzionale, per la ricettività, per il diportismo nautico, Mobilità Infrastrutture per la sosta Pn, infrastrutture per la mobilità Sf (Stazione ferroviaria), STRADE e PIAZZE, Verde Vn, Dotazioni urbane*
- *attività di interesse collettivo Gn, Attrezzature e impianti di interesse generale Fn, Parchi pubblici territoriali Fx.*
- *ambiti del territorio aperto En Gli ambiti sopra richiamati sono articolati come segue, con relativa corrispondenza con la definizione delle zone omogenee del DM 1444/1968. Le aree di trasformazione acquistano la corrispondenza alle zone omogenee in ordine al tessuto entro il quale si collocano e al ruolo che svolgono (completamento, saturazione, espansione)*

[...]

Zone omogenee "B" Sono assimilate a zone B:

- *ATn Area di trasformazione caratterizzata da ruolo di saturazione o di riqualificazione del sistema insediativo consolidato*
- *Tn Tessuti insediativi ad assetto recente, individuati nella tavola 2 di RU e negli elaborati relativi all'analisi dei tessuti e corrispondenti prevalentemente al subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata, individuati con sigla alfanumerica e perimetrazione, sotto articolati in:*

Tessuto insediativo ad assetto recente ad isolato aperto:

- T1= con tipologia in linea e/o con edifici pluripiano arretrati dal filo strada o isolati nel lotto*
- T2= con tipologia a villino isolato nel relativo spazio pertinenziale prevalentemente libero*
- T3= con dominanza di tipologie a schiera arretrato dal filo strada*
- T4= formato da tipologie edilizie differenziate*
- T5= privo di configurazione urbanistica compiuta*
- Tm= composto da funzioni miste residenziali e turistiche che compongono un complesso unitario*

Lotto n.2

Così come stabilito dall'allora vigente L.R. 01/05, poi sostituita dalla L.R. 65/2014, la disciplina Comunale è affidata al Piano Strutturale, che regola le strategie e gli obiettivi della pianificazione urbanistica, ed al Regolamento Urbanistico, a cui spetta invece il compito di definire le regole e le azioni per la tutela, la

Studio Per. Agr. Stefano Angelici – Via Marche, 14 Grosseto – tel.+39 335 545 2681 – e-mail: studio@angelici.it Pec: studio@pec.angelici.it 20



riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio insediativo e territoriale disciplinando le trasformazioni urbanistiche, edilizie e infrastrutturali con esse compatibili.

L'immobile è inserito dal Regolamento Urbanistico di Orbetello all'interno di "un ambito del territorio rurale o prevalentemente non urbanizzato di valore ambientale – Bonifica di Talamone", corrispondente ad una zona territoriale omogenea "E" ai sensi del D.M. 1444/1968.

L'area stessa è soggetta a vincolo paesaggistico, ai sensi del D.Lgs. 42/2004, e per la precisione:

- art. 136, in forza a D.M. istituito 90479 del 04/01/1963 ed avente ad oggetto "zona compresa tra i piedi dei monti dell' Uccellina, la Strada Aurelia ed il mare nonché la limitrofa collina di Bengodi, esclusa la fascia appartenente al demanio marittimo, in comune di Orbetello "
- Art. 142, lett. f per la presenza del Parco Regionale della Maremma – area contigua
- Art. 142, lett. h per la presenza di un uso civico (da verificare con il comune di Orbetello)

Infine, l'edificio stesso risulta soggetto a schedatura presso il comune di Orbetello per il suo valore architettonico/archeologico.

In base a quanto affermato, si possono ritrovare all'interno delle norme del R.U. comunale quei riferimenti normativi che riguardano l'immobile oggetto di analisi. In particolare si riportano i seguenti articoli:

Regolamento Urbanistico di Orbetello

Art. 64 - Regole per sottozona

E1=Bonifica di Talamone

Questo ambito, pur costituendo un sistema unitario dal punto di vista idrogeologico, agronomico e paesaggistico, è, dal punto di vista amministrativo, articolata in due zone: una interna al Parco Naturale della Maremma, disciplinata da proprie norme, ed una esterna sottoposta alle prescrizioni delle presenti Norme, in conformità al Piano strutturale vigente. E' un paesaggio agricolo ancora sufficientemente intatto, che reca evidenti le tracce della bonifica e dell'appoderamento nella trama dei canali, delle strade e dei poderi. Il disegno è ben evidente con campi lunghi e stretti ad andamenti geometrici regolari e una fitta rete ortogonale di percorsi e di canali. L'agricoltura è di tipo estensivo, molto sviluppata anche se con notevole parcellizzazione. Gli interventi devono essere rivolti alla conservazione ambientale e agricola attraverso il mantenimento dell'assetto morfologico e funzionale. Le colture ammesse sono quelle non inquinanti, preferibilmente attuate con programmi sperimentali di agricoltura biologica.

Sono vietati:

- *l'impianto di colture che aumentino l'instabilità dinamica dei terreni o inneschino processi erosivi;*
- *le opere di sistemazione fondiaria che aggravino le possibilità di ristagni e impaludamenti;*
- *la realizzazione di strade poderali, recinzioni, piazzali;*
- *qualsiasi trasformazione del suolo non riconducibile alle ordinarie lavorazioni agrarie; - le attività non agricole;*
- *la realizzazione dei piccoli annessi,*
- *la realizzazione di piscine, tranne che per le strutture ricettive e gli agriturismi, e per le strutture che utilizzano patrimonio abitativo esistente a fini ricettivi;*
- *la realizzazione manufatti precari;*
- *la realizzazione di serre temporanee o con copertura stagionale non a servizio di attività florovivaistiche presenti alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico.*

L'ambito è individuato come zona a esclusiva funzione agricola. Nella porzione ricadente in area contigua del Parco, come individuata nella Tav. 1.1 del presente Regolamento urbanistico, per gli edifici sono

promossi interventi di conservazione degli assetti edilizi, nella loro generale caratterizzazione formale e tipologica, per quanto riguarda l'esteriore aspetto degli stessi, e sono incentivati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 79 L.R. 1/2005 punti a), b), c) e d), per quest'ultimo esclusi i punti 1) e 3), fermi restando i caratteri architettonici decorativi dell'esteriore aspetto dell'edificio e delle sistemazioni esterne. E' fatto divieto di realizzare fondi chiusi all'interno del perimetro dell'area contigua.

Art. 42 - Regole specifiche Tutela del patrimonio storico architettonico e archeologico e documentale

Il presente Regolamento Urbanistico censisce i beni che costituiscono patrimonio storico architettonico e archeologico. Il censimento predetto è rappresentato sulle Tavole n. 8a, 8b, 8c e raccolto nella Schedatura degli edifici e siti di interesse, che sono elaborati costitutivi del presente Regolamento Urbanistico.

Tale patrimonio è soggetto obbligatoriamente a manutenzione ad opera della proprietà pubblica e privata. Sugli edifici di valore storico architettonico censiti dal presente Regolamento Urbanistico, in ambito urbano e in territorio rurale, e per gli edifici facenti parte dei nuclei storici in ambito rurale, sono sempre ammessi interventi di restauro e di risanamento conservativo, come definiti dalle presenti Norme e di seguito integrati, e quelli necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti.

È fatto obbligo del mantenimento delle partiture e delle aperture originali poste sui fronti principali e delle strutture portanti orizzontali originali, con particolare attenzione per le coperture. Le coperture possono essere sostituite, se deteriorate, solo con materiali analoghi a quelli originali, potendosi utilizzare materiali e tecnologie volte a garantire il rispetto delle norme sismiche.

E' fatta salva la facoltà di proporre interventi di ristrutturazione edilizia r1 dietro adeguata motivazione comprovata da analisi storiche e rilievo dello stato di fatto, nonché proposta di nuova schedatura.

E' fatta salva altresì la facoltà di proporre interventi diversi dietro dimostrazione della perdita o della compromissione irreversibile del valore dell'edificio, fermo restando che la nuova classificazione e la categoria di intervento attribuita sono determinate, dietro istruttoria di quanto proposto, dall'Ufficio Comunale competente in materia urbanistica – edilizia.

Al fine di conservare i caratteri che attribuiscono valore storico ai nuclei e garantirne gli effetti percettivi nonché la loro utilizzazione secondo consoni criteri manutentivi, sono prescritti:

- l'inedificabilità degli spazi scoperti, tali in quanto rispondenti alle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'assetto insediativo, dell'impianto fondiario, o in quanto tradizionalmente destinati a usi collettivi,*
- la conservazione delle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, della maglia insediativa, dell'impianto fondiario, e delle caratteristiche tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi che degli spazi scoperti, rispondenti alle regole che hanno presieduto alla vicenda storica della loro conformazione, mediante la manutenzione, il restauro e il risanamento conservativo degli elementi fisici in cui, e per quanto, tali caratteristiche siano riconoscibili e significative;*
- il ripristino delle predette caratteristiche, mediante trasformazioni degli elementi fisici, in cui, e per quanto, esse siano state alterate, facendo riferimento a cartografie storiche, o ad altre idonee documentazioni storiche e iconografiche, ovvero a elementi o tracce superstiti degli assetti originari. In tali casi gli interventi si configurano comunque come opere di restauro e risanamento conservativo in quanto finalizzati alla ricostituzione delle condizioni storiche originarie. Ove, invece, detti interventi, per il raggiungimento delle finalità prescritte e in particolare per il ripristino della morfologia insediativa in quanto gravemente*



compromessa, si configurino come insiemi di opere volte a ridefinire l'assetto insediativo, essi assumono valore di ristrutturazione urbanistica e sono soggetti a strumento urbanistico attuativo.

I progetti riguardanti gli edifici e i nuclei di interesse storico architettonico individuati dal presente Regolamento Urbanistico, qualora non schedati, o laddove si dovesse rendere necessaria l'integrazione o la modifica della scheda, dovranno contenere specifica schedatura, secondo il modello contenuto nell'elaborato "Analisi Storica" che è parte integrante del presente Regolamento Urbanistico. Tale schedatura, previa approvazione da parte del Comune, andrà ad implementare la schedatura stessa, e sulla base di questa verranno definite le modalità di intervento in coerenza con i criteri stabiliti per gli edifici di interesse storico. La schedatura non è richiesta nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo.

E' prescritta la conservazione integrale dei manufatti edilizi minori, e in genere dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale, quali tabernacoli, fontane, pozzi, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili, siti in ogni parte del territorio, ancorché non individuati dal presente Regolamento urbanistico. Il patrimonio archeologico ha un preminente interesse e valore pubblico, ed è soggetto a:

- interventi di tutela, restauro e valorizzazione dei beni archeologici presenti nei siti censiti dal presente Regolamento Urbanistico, o ancorché da questo non individuati, segnalati dalle competenti Autorità;*
- interventi funzionali allo studio, all'osservazione, alla pubblica fruizione dei beni e dei valori tutelati. Per la realizzazione di detti interventi sono prescritti progetti unitari per stralci funzionali e morfologici dell'intero sito, così da garantire le finalità di tutela, restauro e valorizzazione dei beni archeologici presenti.*

Lotto n.3/a

Così come stabilito dall'allora vigente L.R. 01/05, poi sostituita dalla L.R. 65/2014, la disciplina Comunale è affidata al Piano Strutturale, che regola le strategie e gli obiettivi della pianificazione urbanistica, ed al Regolamento Urbanistico, a cui spetta invece il compito di definire le regole e le azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio insediativo e territoriale disciplinando le trasformazioni urbanistiche, edilizie e infrastrutturali con esse compatibili.

L'immobile è inserito dal Regolamento Urbanistico di Orbetello all'interno di "un ambito **Ru-T1** - a funzione residenziale esclusivamente residenziale con tipologia in linea e/o con edifici pluripiano arretrati dal filo strada o isolati nel lotto", corrispondente ad una zona territoriale omogenea "B" ai sensi del D.M. 1444/1968.

L'area stessa è soggetta a vincolo paesaggistico, ai sensi del D.Lgs. 42/2004, e per la precisione:

- art. 136, in forza a D.M. istituito 90479 del 04/01/1963 ed avente ad oggetto "zona compresa tra i piedi dei monti dell' Uccellina, la Strada Aurelia ed il mare nonché la limitrofa collina di Bengodi, esclusa la fascia appartenente al demanio marittimo, in comune di Orbetello "
- Art. 142, lett. h per la presenza di un uso civico (da verificare con il comune di Orbetello)

In base a quanto affermato, si possono ritrovare all'interno delle norme del R.U. comunale quei riferimenti normativi che riguardano gli immobili oggetto di analisi. In particolare si riportano i seguenti articoli:

Regolamento Urbanistico di Orbetello

art. 11 Articolazione in tessuti, ambiti, aree e zone - corrispondenza con DM 1444/1968

Con riferimento all'articolazione del territorio comunale operata dal Regolamento urbanistico in attuazione del Piano strutturale e alle vigenti norme statali in materia di limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione del presente atto di governo del territorio, si individuano le seguenti corrispondenze.

Studio Per. Agr. Stefano Angelici – Via Marche, 14 Grosseto – tel.+39 335 545 2681 – e-mail: studio@angelici.it Pec: studio@pec.angelici.it 23

Il presente Regolamento urbanistico individua ambiti esclusivamente o prevalentemente residenziali, e ambiti a specializzazione funzionale come segue:

- *ambiti esclusivamente (R2) o prevalentemente (R1) residenziali: tessuti insediativi storici Sn, tessuti insediativi ad assetto recente Tn. I tessuti insediativi storici Sn sono considerati a funzione prevalentemente residenziale se non diversamente indicato in tavola. L'indicazione sulla tavola dell'ambito esclusivamente residenziale "R2" o prevalentemente residenziale "R1" non esclude nella categoria R2 l'ammissibilità di funzioni comunque compatibili con la residenza. Ai fini del mutamento d'uso pertanto valgono le regole indicate per i diversi tessuti insediativi.*
 - *ambiti a specializzazione funzionale: Dn produttivi artigianale, commerciale, direzionale, per la ricettività, per il diportismo nautico, Mobilità Infrastrutture per la sosta Pn, infrastrutture per la mobilità Sf (Stazione ferroviaria), STRADE e PIAZZE, Verde Vn, Dotazioni urbane*
 - *attività di interesse collettivo Gn, Attrezzature e impianti di interesse generale Fn, Parchi pubblici territoriali Fx.*
 - *ambiti del territorio aperto En. Gli ambiti sopra richiamati sono articolati come segue, con relativa corrispondenza con la definizione delle zone omogenee del DM 1444/1968. Le aree di trasformazione acquistano la corrispondenza alle zone omogenee in ordine al tessuto entro il quale si collocano e al ruolo che svolgono (completamento, saturazione, espansione)*
- [...]

Zone omogenee "B" Sono assimilate a zone B:

- *ATn Area di trasformazione caratterizzata da ruolo di saturazione o di riqualificazione del sistema insediativo consolidato*
- *Tn Tessuti insediativi ad assetto recente, individuati nella tavola 2 di RU e negli elaborati relativi all'analisi dei tessuti e corrispondenti prevalentemente al subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata, individuati con sigla alfanumerica e perimetrazione, sotto articolati in:*

Tessuto insediativo ad assetto recente ad isolato aperto:

- T1= con tipologia in linea e/o con edifici pluripiano arretrati dal filo strada o isolati nel lotto*
- T2= con tipologia a villino isolato nel relativo spazio pertinenziale prevalentemente libero*
- T3= con dominanza di tipologie a schiera arretrato dal filo strada*
- T4= formato da tipologie edilizie differenziate*
- T5= privo di configurazione urbanistica compiuta*
- Tm= composto da funzioni miste residenziali e turistiche che compongono un complesso unitario*

Lotto n.3/b

Così come stabilito dall'allora vigente L.R. 01/05, poi sostituita dalla L.R. 65/2014, la disciplina Comunale è affidata al Piano Strutturale, che regola le strategie e gli obiettivi della pianificazione urbanistica, ed al Regolamento Urbanistico, a cui spetta invece il compito di definire le regole e le azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio insediativo e territoriale disciplinando le trasformazioni urbanistiche, edilizie e infrastrutturali con esse compatibili.

Gli immobili oggetto della presente sono inseriti all'interno del territorio aperto, corrispondente ad una zona territoriale omogenea "E" ai sensi del D.M. 1444/1968; nella fattispecie, in un' "unità di paesaggio delle pendici di Magliano – sub-unità "Magliano".

L'area stessa è soggetta a vincolo paesaggistico, ai sensi del D.Lgs. 42/2004, e per la precisione:

- art. 136, in forza a D.M. n° 90469 del 11/02/1974 ed avente ad oggetto "centro abitato e zone circostanti del comune di Magliano in Toscana"
- Art. 142, lett. M per la presenza di un vincolo archeologico, identificato con il codice GR18

In base a quanto affermato, si possono ritrovare all'interno delle norme del R.U. comunale quei riferimenti normativi che riguardano gli immobili oggetto di analisi. In particolare si riportano i seguenti articoli:

Regolamento Urbanistico di Magliano in Toscana

Capo III - disciplina del patrimonio edilizio nel territorio rurale

art. 17 Criteri di classificazione degli edifici



1. il patrimonio edilizio a destinazione agricola e non agricola presente nelle zone aperte è stato censito in funzione delle esigenze produttive e storiche che lo hanno originato e in funzione delle qualità storico-ambientali che lo contraddistinguono.
2. Si individuano due categorie:
 - gli edifici schedati: - per i quali sono ammessi unicamente gli interventi specificati nelle norme contenute nelle schede allegate (vedere elaborato "H" Emergenze storiche puntuali e territoriali e "G" schede delle emergenze storiche puntuali e territoriali)
 - gli edifici non schedati: - per i quali sono ammessi interventi edilizi tenendo in debito conto delle indicazioni progettuali disciplinate nell'allegato "G" schede delle emergenze storiche puntuali e territoriali (sezione riferita alle tipologie di poderi Ente Maremma)) e delle norme generali di seguito specificate:
 - Le coperture a falde inclinate con pendenza compresa di norma tra il 30 ed il 35%;
 - Alternanza dei vuoti e dei pieni, dimensionando le aperture in coerenza con quelle già esistenti. Non sono consentite aperture a nastro
 - Scala esistente esterna con ripristino della balaustra in muratura.
 - Copertura in laterizio;
 - Infissi in legno di colore naturale, marrone o verde scuro;
 - Sistemi di oscuramento tramite persiane;
 - Tinteggiatura esterna in colori neutri terrosi coerenti con i colori dominanti del contesto paesaggistico in cui è inserito il fabbricato.
3. la fattibilità degli interventi edilizi è comunque subordinata alla normativa individuata per ogni Unità di Paesaggio dalle norme del Piano Strutturale.
4. Di seguito vengono specificati gli interventi ammissibili sul patrimonio esistente suddiviso in funzione della destinazione agricola o non agricola: [...]

art. 19 Interventi edilizi sugli edifici a destinazione non agricola (art. 44 lr 1/2005)

1. Si definiscono edifici ad uso non agricolo tutti gli edifici non facenti parte di aziende agricole, così come definite dalla Decisione di G.R.T. n. 12 del 04.08.1995. 2. Nelle zone, con esclusiva o prevalente funzione agricola, sugli edifici con destinazione d'uso non agricola sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica.

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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli art. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e art.40, comma 6° della L.28 febbraio 1985 n.47;

Lotto n.1

L'unità immobiliare oggetto della presente è legittimata dai seguenti titoli edilizi, reperiti presso il Comune di Orbetello:

- P.E. 553/1983, rilascio di Concessione Edilizia n°1473 del 22/02/1983 per realizzazione fabbricato D
- P.E. 1333/1983 per rilascio di variante n° 2207 del 05/07/1983 alla Concessione edilizia 1473/1983
- P.E. 1964/1984 per rilascio di variante n° 1874 del 06/11/1984 alla concessione edilizia 1473/1983
- Rilascio di abitabilità in data 07/05/1985
- P.E. 89/1994 per adeguamento rampa di accesso all'autorimessa pubblica

Studio Per. Agr. Stefano Angelici – Via Marche, 14 Grosseto – tel.+39 335 545 2681 – e-mail: studio@angelici.it Pec: studio@pec.angelici.it 25

- P.E. 202/1998 per realizzazione di deposito idrico interrato

L'immobile fa quindi parte di una lottizzazione realizzata circa 36 anni fa, costituita da 2 corpi in linea di 3 livelli fuori terra, oltre livello interrato. Alla luce delle cartografie rinvenute presso il comune di Orbetello, è possibile affermare che lo stato di fatto corrisponde con lo stato legittimato.

Lotto n.2

L'unità immobiliare in questione, essendo stata realizzata in tempi lontani, non è stata legittimata da alcun titolo edilizio; in virtù del fatto che la realizzazione in territorio aperto risale ad una data certamente antecedente al 01/09/1967, il fabbricato è da considerarsi legittimo.

Rispetto alla planimetria catastale, presentata in data 05/04/1994 dal Geom. Ferdinando Camparelli, ci sono alcune difformità, e precisamente:

- Manca un'apertura interna, tra cucina e disimpegno
- La finestra tergale del vano identificato come D2 – disimpegno è stata tamponata internamente; avendo però lasciato l'apertura esterna, in sede di prospetto Nord, è da considerarsi sanabile (come la lieve difformità evidenziata precedentemente) con una cosiddetta CILA tardiva, ai sensi dell'art. 136 della L.R. 65/2014, e corresponsione di una sanzione pecuniaria quantificabile in 1.000,00 €
- Ben altra considerazione merita la realizzazione del varco tra i vani identificati come "Studio" e "P-sala da pranzo"; essendo l'apertura stata realizzata su una muratura portante sarebbe soggetta ad accertamento di conformità in sanatoria, ai sensi dell'Art. 209 della L.R. 65/2014, oltre a sanatoria sismica presso il Genio Civile; se però fosse dimostrabile che tale apertura sia stata realizzata in data anteriore al 23 Ottobre 2005, data in cui è entrata in vigore la legge antisismica per la Regione Toscana, anche questo intervento si classificherebbe come "modifica interna" e dunque sanabile con la medesima CILA tardiva. Non ultimo, occorre notare che tale varco sarebbe anche potuto essere sempre esistito, sin dalla realizzazione del fabbricato; osservando la planimetria catastale, l'unica a disposizione, si vede infatti come il vano adibito a Studio di fatto non abbia un vero e proprio accesso. Potrebbe, dunque, trattarsi di un semplice refuso, ed essere trattato ai sensi dell'Art. 34bis del DPR 380/2001.

Lotto n.3/a

L'unità immobiliare oggetto della presente è legittimata dai seguenti titoli edilizi, reperiti presso il Comune di Orbetello:

- P.E. 553/1983, rilascio di Concessione Edilizia n°1473 del 22/02/1983 per realizzazione fabbricato D
- P.E. 1333/1983 per rilascio di variante n° 2207 del 05/07/1983 alla Concessione edilizia 1473/1983
- P.E. 1964/1984 per rilascio di variante n° 1874 del 06/11/1984 alla concessione edilizia 1473/1983
- Rilascio di abitabilità in data 07/05/1985
- P.E. 89/1994 per adeguamento rampa di accesso all'autorimessa pubblica
- P.E. 202/1998 per realizzazione di deposito idrico interrato

Studio Per. Agr. Stefano Angelici – Via Marche, 14 Grosseto – tel.+39 335 545 2681 – e-mail: studio@angelici.it Pec: studio@pec.angelici.it 26



L'immobile fa quindi parte di una lottizzazione realizzata circa 36 anni fa, costituita da 2 corpi in linea di 3 livelli fuori terra, oltre livello interrato. Alla luce delle cartografie rinvenute presso il comune di Orbetello, è possibile affermare che lo stato di fatto corrisponde con lo stato legittimato.

Lotto n.3/b

L'unità immobiliare oggetto della presente è legittimata dai seguenti titoli edilizi, reperiti presso il Comune di Magliano in Toscana:

- P.E. del 28/10/1969, prot. 8419: rilascio di Concessione Edilizia per realizzazione di civile abitazione in data 12/11/1969 – non realizzata
- P.E. 1485/1983, prot. 7928: rilascio di Concessione Edilizia in data 10/05/1986 per la realizzazione di un annesso agricolo
- P.E. 2281/1992 per Richiesta di concessione in sanatoria per difformità realizzate
- P.E. 232/1995, prot. 6673/2013 per rilascio di Concessione in Sanatoria in data 08/08/2013 per cambio di destinazione d'uso al piano terra e realizzazione cantina al piano Seminterrato di un ex annesso agricolo
- P.E. 3906/1997, rilascio di Autorizzazione edilizia in data 08/06/1998 per realizzazione di cancello e recinzione

Per l'ottenimento della conformità era stata computata una oblazione pari a Lire 7.153.920 (al cambio, 3.694,69 €); da una richiesta effettuata via Pec in data 12/01/2022 al Comune di Magliano in Toscana, risulta agli atti (vedi All. 2) solamente una ricevuta di pagamento pari a Lire 2.000.000, pagata in data 07/12/1994; salvo differenti disposizioni, da verificare presso l'Ufficio di Edilizia privata del comune stesso, per completare il rilascio della concessione occorrerà dunque completare il pagamento, con una cifra pari a 2.661,78 €, oltre interessi di legge.

A margine delle considerazioni appena effettuate, alla luce degli elaborati rinvenuti, risultano permanere ancora le seguenti difformità:

- Altezza dei vani posti al locale seminterrato pari a 250 cm anziché 240 cm, come dichiarato negli elaborati progettuali; la medesima altezza risulta anche nella planimetria catastale; si fa presente che la difformità eccede il 2% di tolleranza ai sensi dell'art. 34 bis del DPR 380/2001; è pur vero che il piano di campagna risulta allo stato di grezzo architettonico, e dunque la tolleranza potrebbe, una volta realizzato un piano di calpestio, rientrare nei limiti di legge.
- Altezza dei vani posti al piano terra pari a 281 cm anziché 285 cm, come dichiarato negli elaborati progettuali; lo scarto rientra comunque nella tolleranza del 2%, ai sensi dell'art. 34 bis del PR 380/2001
- Installazione di un pannello in cartongesso all'interno del vano denominato "camera da letto"; la situazione di conformità è facilmente ripristinabile con la semplice rimozione del divisorio stesso.

Quesito 7

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

I beni pignorati oggetto dell'esecuzione, data la loro disposizione risultano vendibili in quattro lotti separati:

1. il primo (lotto 1) relativo a un fondo ad uso commerciale posto in loc. Fonteblanda;
2. il secondo (lotto 2) relativo ad un appartamento ad uso abitazione posto in loc. Bantitella;
3. il terzo (lotto 3/a) relativo a un fondo commerciale posto sempre in loc. Fonteblanda;
4. il quarto (lotto 3/b) relativo ad un'abitazione con annesso un terreno agricolo adibito a vigneto in comune di Magliano in Toscana

Quesito 8

Dica se l'immobile è pignoramento 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 agli eventuali congruagli 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 quattro lotti, sono stati pignorati per un quota proporzionale in maniera diversa tra loro e più precisamente:



Lotto n.1

-Comune di Orbetello loc. Fonteblenda – fondo commerciale - Foglio n° 12, Particella n° 539, Subalterno n° 31, cat. C/1, classe 4, consistenza mq.33, sup. catastale mq.35, rendita catastale 770,35€;

Pignorato per la quota di proprietà appartenente al sig. _____ o pari a 1/1 e all'usufrutto a favore di _____

Lotto n.2

-Comune di Orbetello loc. Banditella – abitazione - Foglio n° 7, Particella n° 6, subalterno 3, cat. A/4 classe 3, vani 5,5, sup. catastale mq.164 rendita catastale 497,09€;

Pignorato per le quote di proprietà quanto a _____ o 1/2 e _____ 1/2.

Lotto n. 3/a

-Comune di Orbetello loc. Fonteblanda – fondo commerciale - Foglio n° 12, Particella n° 539, Subalterno n° 30, cat. C/1, classe 4, consistenza mq.41, sup. catastale mq.43, rendita catastale 957,10€;

Pignorato per la quota di proprietà appartenente al sig. _____ o pari a 1/2, al sig. _____ per 1/2 e all'usufrutto a favore di _____



Lotto n. 3/b

-Comune di Magliano in Toscana:

- abitazione – Foglio n° 74, Particella n° 727, cat. A/4 classe 2, vani 4,5, rendita catastale 218,46€;
- terreno adibito a vigneto – Foglio 74, Particella 667, classe 2, mq. 4749, reddito dominicale 24,53€, reddito agrario 19,62€;

Pignorato per la quota di proprietà appartenente al sig. _____ pari a 1/2, al sig. _____
per 1/2 e all'usufrutto a favore di _____

Quesito 9

*Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante di 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;*

Lotto n.1

Il fondo commerciale in loc. Fonteblanda risulta non locato, ed utilizzato ad uso magazzino dal sig. _____

Lotto n.2

L'appartamento in loc. Banditella risulta occupato dal sig. _____ e dal coniuge sig.ra _____
dove, entrambi hanno la residenza insieme ad una figlia.

Lotto n.3/a

Anche il secondo fondo commerciale in loc. Fonteblanda risulta non locato, ed utilizzato anch'esso ad uso magazzino dal sig. _____

Lotto n.3/b

Per quanto riguarda l'abitazione di Magliano in Toscana con annesso terreno agricolo, è stato richiesto all'Ufficio del Registro se risultassero contratti di affitto in essere e la risposta è stata la seguente (All. 30):

"...a nome di _____, nato a _____ il _____ C.F. _____
_____, nato a _____ il _____
e di _____ nata a _____ il _____

..., come danti causa, esiste una locazione non finanziaria di terreno agricolo, registrata a Grosseto il 26/03/1999 al n.1655 serie 3, non presente in archivio, in quanto facente parte degli atti oggetto del furto avvenuto nel 2001."

Successivamente, consultando il fascicolo presente sul sistema informativo di A.R.T.E.A. è emerso che la particella n.667 su cui insiste il vigneto, insieme ad un'altra (la n.728 che di fatto però NON è oggetto della procedura) risultano attualmente condotte da una società agricola così denominata:

SEMPLICE AGRICOLA

Loc. Quattro Strade, 1203

58051 Magliano in Toscana (GR)

Partita IVA: 01188810533

Condizioni
Unità Tecniche Economiche > Condizioni

Indirizzo: [REDACTED] Codice Unico Ute: 0118881053305301301

Filtro

Comune: [v] Foglio: [v] Particella: [v] Status: Valice [v]
Tipologia superficie: [v] Co

Classificazione superfici: Scarica su EXL Scarica su CSV Scarica occupazioni a particella Scarica occupazioni a particella INPS/Comunica Lista documenti

Ordinamento record: Condizione - crescente N. particelle: 2 di 2 Scadenze [v]

	Comune	S	E	P	s	Muovi Valida	Cond.	Superficie	Superficie Condotta	Condizione	CUDOC	Origine(*)	Inizio/fine validità	Altre UTE	Dett.
	MAGLIANO IN TOSCANA(053013)	74	667					00.47.49	00.47.49	Concessione	2190293	visura n° T200447 del 20/05/2013	11/11/2005 31/12/9999		
	MAGLIANO IN TOSCANA(053013)	74	728					00.79.82	00.79.82	Concessione	2190293	visura n° T200447 del 20/05/2013	11/11/2005 31/12/9999		
☒							Tot. pagina	01.27.31	01.27.31	Carica condizioni					
Tot. generali															
Pagina 1 di 1 20 records per pagina Pagina 1															
Sposta															
* CCCF--> fornitura al nov.2003 C105--> fornitura al dic.2004 SIST--> Agg. ARTEA Resto--> CUDOC Documento															
Nuovo															

Detta società, i cui soci sono gli stessi esecutari, risulta costituita il 12/03/1999 (data compatibile con quella del contratto di affitto smarrito) e, pur mantenendo la conduzione dei terreni, non risulta più presentare domande di contributi agrari da oltre dieci anni.

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;

L'immobile non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.



Quesito 11

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o 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;

Sono stati rilevati vincoli di natura paesaggistica ed usi civici, per il quali si rimanda all'art.5

QUESITO N. 12

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

Valore Immobili:

Lotto n.1

Metodologia di valutazione: Il metodo scelto per una valutazione dovrebbe avvicinarsi il più possibile al valore reale, inteso non soltanto come mera valutazione del singolo immobile, ma anche tenendo in considerazione il valore attuale dell'intero compendio e non tralasciando la delicata situazione socio-economica del contesto.

Partendo da una valutazione base OMI (osservatorio del mercato immobiliare), verranno successivamente fatte considerazioni puntuali per cercare di raggiungere il valore più probabile di mercato della proprietà, anche in considerazione del fatto che il lotto sarà unico.

I dati si riferiscono al primo semestre dell'anno 2021, l'ultimo disponibile tra le banche dati presenti:

Provincia: Grosseto

Comune: Orbetello

Fascia/Zona: Suburbana/Fonteblanda e zone circostanti

Codice di Zona: E4

Microzona catastale: n° 8

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: commerciale

Tipologia: Negozi

Stato di conservazione: Normale

Valore di mercato: 1250 € - 1750 € per mq di SUL

Per l'unità immobiliare censita al catasto fabbricati, NCEU, saranno prese in considerazione le varie tipologie di superfici, mediante coefficienti di omogeneizzazione, che permetteranno di ottenere un valore "ponderato" da sommare così agli altri. Così, ad esempio, in ambiti residenziali la superficie utile residenziale calpestabile è considerata al 100%, una mansarda è computata al 75%, un balcone coperto al 35%, un locale tecnico al 15% e così via. Una volta sommate le superfici omogeneizzate, si moltiplicherà il valore di superficie per il valore OMI, scegliendo nell'intervallo proposto a seconda della condizione di manutenzione, secondo tale metodologia:

- **Ottimo:** Val. max
- **Buona:** Val. Min + (Val. max - Val. min) x 0,75
- **Discreto:** Val. Min + (Val. max - Val. min) x 0,50
- **Sufficiente:** Val. Min + (Val. max - Val. min) x 0,25
- **Pessimo:** Val. Min

Così, ad esempio, se il valore da scegliere fosse compreso nelle tabelle OMI in un intervallo tra i 1.200 € ed i 1.600 € per mq, un immobile in pessime condizioni sarebbe valutato 1200 €/mq, 1300 €/mq se fosse in condizioni appena sufficienti [ovvero $1.200 + 0,25(1.600 - 1.200)$, cioè $1.200 + 100$], 1.400 €/mq se fosse in condizioni discrete, 1.500 €/mq in condizioni buone, 1.600 €/mq se in condizioni ottimali.

➤ **IMMOBILE COMMERCIALE (Foglio 12, Particella 539, Subalterno 31, cat. C/1)**

Superficie calpestabile: 33,31 mq

Coefficiente: 100%

Valore computato: **33,31 mq**

Muri interni e/o divisori: 0,38 mq

Coefficiente: 100%

Valore computato: **0,38 mq**

Muri portanti e/o esterni: 5,83 mq

Coefficiente: 50%

Valore computato: **2,92 mq**

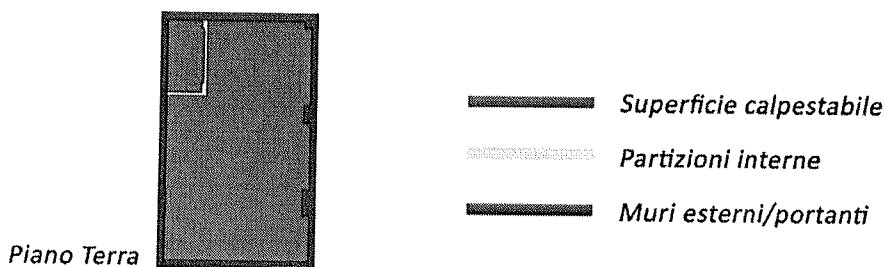


SUPERFICIE OMOGENEIZZATA TOTALE IMMOBILE: 36,61 mq

Condizioni di manutenzione: Discreto

Valore unitario= $1250 \text{ €/mq} + (1750,00\text{€/mq} - 1250,00 \text{ €/mq}) \times 0,50 = 1250,00\text{€/mq} + 500,00\text{€/mq} \times 0,50 = 1500,00\text{€/mq}$

Valore finale= $1500,00 \text{ €/mq} \times 36,61 \text{ mq} = 54.915,00 \text{ €}$ approssimabile in c.t. a **55.000,00 €**



Valore Complessivo

Da quanto appena detto, si ha che il valore complessivo del lotto è, in cifra tonda, pari alla valutazione dell'immobile commerciale, e cioè:

Valore complessivo: 55.000,00 €

In considerazione del fatto che la valutazione è effettuata nell'ambito di un'asta giudiziaria, sembra opportuno decurtare il valore di un 10% forfettario, ottenendo così il seguente valore:

Valore finale= $55.000,00 \text{ €} \times 0,90 = 49.500,00 \text{ €}$

Valore lotto: 49.500,00 €

diconsi: euro quarantanovemilacinquecento/00

Lotto n.2

Metodologia di valutazione: Il metodo scelto per una valutazione dovrebbe avvicinarsi il più possibile al valore reale, inteso non soltanto come mera valutazione del singolo immobile, ma anche tenendo in considerazione il valore attuale dell'intero compendio e non tralasciando la delicata situazione socio-economica del contesto.

Partendo da una valutazione base OMI (osservatorio del mercato immobiliare), verranno successivamente fatte considerazioni puntuali per cercare di raggiungere il valore più probabile di mercato della proprietà, anche in considerazione del fatto che il lotto sarà unico.

I dati si riferiscono al primo semestre dell'anno 2021, l'ultimo disponibile tra le banche dati presenti:

Provincia: Grosseto
Comune: Orbetello
Fascia/Zona: Extraurbana/Zona rurale e piccoli centri abitati
Codice di Zona: R1
Microzona catastale: n° 5

Destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato di conservazione: Normale

Valore di mercato: 1800 € - 2650 € per mq di SUL

Per l'unità immobiliare censita al catasto fabbricati, NCEU, saranno prese in considerazione le varie tipologie di superfici, mediante coefficienti di omogeneizzazione, che permetteranno di ottenere un valore "ponderato" da sommare così agli altri. Così, ad esempio, in ambiti residenziali la superficie utile residenziale calpestabile è considerata al 100%, una mansarda è computata al 75%, un balcone coperto al 35%, un locale tecnico al 15% e così via. Una volta sommate le superfici omogeneizzate, si moltiplicherà il valore di superficie per il valore OMI, scegliendo nell'intervallo proposto a seconda della condizione di manutenzione, secondo tale metodologia:

- **Ottimo:** Val. max
- **Buona:** Val. Min + (Val. max - Val. min) x 0,75
- **Discreto:** Val. Min + (Val. max - Val. min) x 0,50
- **Sufficiente:** Val. Min + (Val. max - Val. min) x 0,25
- **Pessimo:** Val. Min

Così, ad esempio, se il valore da scegliere fosse compreso nelle tabelle OMI in un intervallo tra i 1.200€ ed i 1.600€ per mq, un immobile in pessime condizioni sarebbe valutato 1200 €/mq, 1300 €/mq se fosse in condizioni appena sufficienti [ovvero $1.200 + 0,25(1.600-1.200)$], cioè $1.200 + 100$], 1.400€/mq se fosse in condizioni discrete, 1.500€/mq in condizioni buone, 1.600€/mq se in condizioni ottimali.

➤ **IMMOBILE RESIDENZIALE (Foglio 7, Particella 6, Subalterno 3, cat. A/4)**

Superficie calpestabile: 129,08 mq

Coefficiente: 100%

Valore computato: **129,08 mq**

Muri interni e/o divisorii: 1,31 mq

Coefficiente: 100%

Studio Per. Agr. Stefano Angelici – Via Marche, 14 Grosseto – tel.+39 335 545 2681 – e-mail: studio@angelici.it Pec: studio@pec.angelici.it 34



Valore computato: **1,31 mq**

Muri portanti e/o esterni: 50,79 mq

Coefficiente: 50%

Valore computato: **25,40 mq**

Scala di accesso: 6,29 mq

Coefficiente: 25%

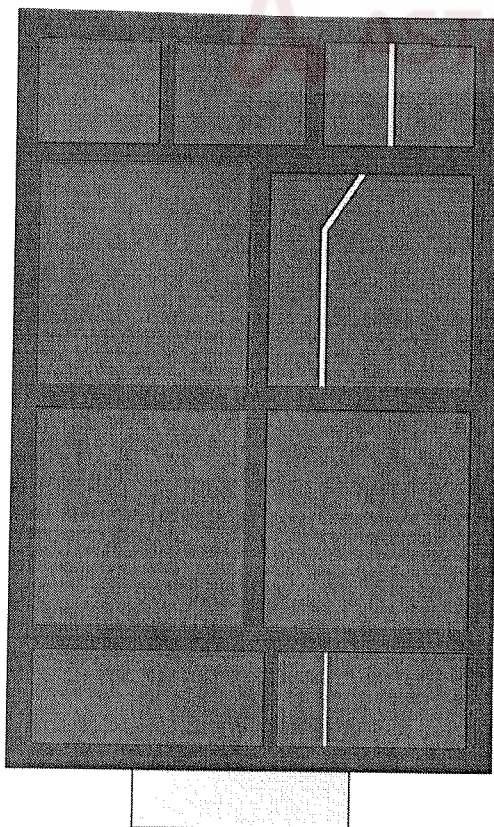
Valore computato: **1,57 mq**

SUPERFICIE OMOGENEIZZATA TOTALE IMMOBILE: 157,36 mq

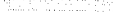
Condizioni di manutenzione: Sufficiente

Valore unitario= $1800 \text{ €/mq} + (2650,00 \text{ €/mq} - 1800,00 \text{ €/mq}) \times 0,25 = 1800,00 \text{ €/mq} + 212,50 \text{ €/mq} = 2012,50 \text{ €/mq}$

Valore finale= $2012,50 \text{ €/mq} \times 157,36 \text{ mq} = 316.687,00 \text{ €}$ approssimabile in c.t. a **317.000,00 €**



Piano Primo

-  Superficie residenziale
-  Partizioni interne
-  Muri esterni/portanti
-  Scala di accesso

Valore Complessivo

Da quanto appena detto, si ha che il valore complessivo del lotto è, in cifra tonda, pari alla valutazione dell'immobile residenziale, e cioè:

Valore complessivo: 317.000,00 €

In considerazione del fatto che la valutazione è effettuata nell'ambito di un'asta giudiziaria, sembra opportuno decurtare il valore di un 10% forfettario, ottenendo così il seguente valore:

Valore finale= 317.000,00 € x 0,90= 285.300,00 €

Valore lotto: 285.000,00 €

diconsi: euro duecentottantacinquemilamila/00

Lotto n.3/a

Metodologia di valutazione: Il metodo scelto per una valutazione dovrebbe avvicinarsi il più possibile al valore reale, inteso non soltanto come mera valutazione del singolo immobile, ma anche tenendo in considerazione il valore attuale dell'intero compendio e non tralasciando la delicata situazione socio-economica del contesto.

Partendo da una valutazione base OMI (osservatorio del mercato immobiliare), verranno successivamente fatte considerazioni puntuali per cercare di raggiungere il valore più probabile di mercato della proprietà, anche in considerazione del fatto che il lotto sarà unico.

I dati si riferiscono al primo semestre dell'anno 2021, l'ultimo disponibile tra le banche dati presenti:

Provincia: Grosseto

Comune: Orbetello

Fascia/Zona: Suburbana/Fonteblanda e zone circostanti

Codice di Zona: E4

Microzona catastale: n° 8

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: commerciale

Tipologia: Negozi

Stato di conservazione: Normale

Valore di mercato: 1250 € - 1750 € per mq di SUL

Per l'unità immobiliare censita al catasto fabbricati, NCEU, saranno prese in considerazione le varie tipologie di superfici, mediante coefficienti di omogeneizzazione, che



permetteranno di ottenere un valore "ponderato" da sommare così agli altri. Così, ad esempio, in ambiti residenziali la superficie utile residenziale calpestabile è considerata al 100%, una mansarda è computata al 75%, un balcone coperto al 35%, un locale tecnico al 15% e così via. Una volta sommate le superfici omogeneizzate, si moltiplicherà il valore di superficie per il valore OMI, scegliendo nell'intervallo proposto a seconda della condizione di manutenzione, secondo tale metodologia:

- **Ottimo:** Val. max
- **Buona:** Val. Min + (Val. max - Val. min) x 0,75
- **Discreto:** Val. Min + (Val. max - Val. min) x 0,50
- **Sufficiente:** Val. Min + (Val. max - Val. min) x 0,25
- **Pessimo:** Val. Min

Così, ad esempio, se il valore da scegliere fosse compreso nelle tabelle OMI in un intervallo tra i 1.200 € ed i 1.600 € per mq, un immobile in pessime condizioni sarebbe valutato 1200 €/mq, 1300 €/mq se fosse in condizioni appena sufficienti [ovvero $1.200 + 0,25(1.600-1.200)$, cioè $1.200 + 100$], 1.400 €/mq se fosse in condizioni discrete, 1.500 €/mq in condizioni buone, 1.600 €/mq se in condizioni ottimali.

➤ **IMMOBILE COMMERCIALE (Foglio 12, Particella 539, Subalterno 30, cat. C/1)**

Superficie calpestabile: 41,34 mq

Coefficiente: 100%

Valore computato: **41,34 mq**

Muri interni e/o divisori: 0,37 mq

Coefficiente: 100%

Valore computato: **0,37 mq**

Muri portanti e/o esterni: 6,85 mq

Coefficiente: 50%

Valore computato: **3,43 mq**

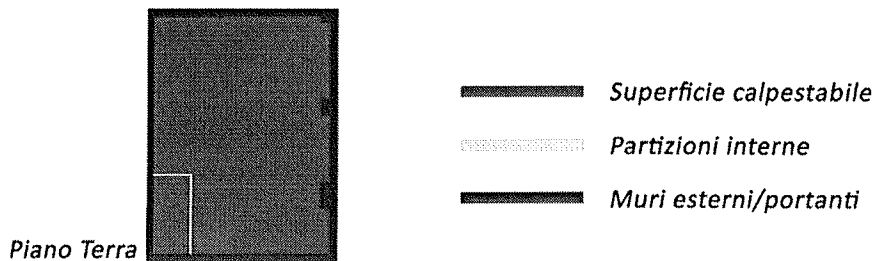
SUPERFICIE OMOGENEIZZATA TOTALE IMMOBILE: 45,14 mq

Condizioni di manutenzione: Discreto

Valore unitario= $1250 \text{ €/mq} + (1750,00 \text{ €/mq} - 1250,00 \text{ €/mq}) \times 0,50 = 1250,00 \text{ €/mq} + 500,00 \text{ €/mq} \times 0,50 = 1500,00 \text{ €/mq}$

Valore finale= $1500,00 \text{ €/mq} \times 45,14 \text{ mq} = 67.710,00 \text{ €}$ approssimabile in c.t. a **68.000,00 €**

Studio Per. Agr. Stefano Angelici – Via Marche, 14 Grosseto – tel.+39 335 545 2681 – e-mail: studio@angelici.it Pec: studio@pec.angelici.it 37



Valore Complessivo

Da quanto appena detto, si ha che il valore complessivo del lotto è, in cifra tonda, pari alla valutazione dell'immobile commerciale, e cioè:

Valore complessivo: 68.000,00 €

In considerazione del fatto che la valutazione è effettuata nell'ambito di un'asta giudiziaria, sembra opportuno decurtare il valore di un 10% forfettario, ottenendo così il seguente valore:

Valore finale= 68.000,00 € x 0,90= 61.200,00 €

Valore lotto: 61.000,00 €

diconsi: euro sessantunomila/00

Lotto n.3/b

Valore Immobile A:

Metodologia di valutazione: Il metodo scelto per una valutazione dovrebbe avvicinarsi il più possibile al valore reale, inteso non soltanto come mera sommatoria dei valori dei singoli immobili, ma anche tenendo in considerazione il valore attuale dell'intero compendio e non tralasciando la delicata situazione socio-economica del contesto.

Partendo da una valutazione base OMI (osservatorio del mercato immobiliare), verranno successivamente fatte considerazioni puntuali per cercare di raggiungere il valore più probabile di mercato della proprietà, anche in considerazione del fatto che il lotto sarà unico.

I dati si riferiscono al primo semestre dell'anno 2021, l'ultimo disponibile tra le banche dati presenti:



Provincia: Grosseto
Comune: Magliano in Toscana
Fascia/Zona: Centrale/Magliano in Toscana zone circostanti
Codice di Zona: B1
Microzona catastale: n° 1
Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale
Tipologia: Abitazioni di tipo economico
Stato di conservazione: Normale
Valore di mercato: 720 € - 990 € per mq di SUL

Per l'unità immobiliare censita al catasto fabbricati, NCEU, saranno prese in considerazione le varie tipologie di superfici, mediante coefficienti di omogeneizzazione, che permetteranno di ottenere un valore "ponderato" da sommare così agli altri. Così, ad esempio, in ambiti residenziali la superficie utile residenziale calpestabile è considerata al 100%, una mansarda è computata al 75%, un balcone coperto al 35%, un locale tecnico al 15% e così via. Una volta sommate le superfici omogeneizzate, si moltiplicherà il valore di superficie per il valore OMI, scegliendo nell'intervallo proposto a seconda della condizione di manutenzione, secondo tale metodologia:

- **Ottimo:** $Val. max$
- **Buona:** $Val. Min + (Val. max - Val. min) \times 0,75$
- **Discreto:** $Val. Min + (Val. max - Val. min) \times 0,50$
- **Sufficiente:** $Val. Min + (Val. max - Val. min) \times 0,25$
- **Pessimo:** $Val. Min$

Così, ad esempio, se il valore da scegliere fosse compreso nelle tabelle OMI in un intervallo tra i 1.200 € ed i 1.600 € per mq, un immobile in pessime condizioni sarebbe valutato 1200 €/mq, 1300 €/mq se fosse in condizioni appena sufficienti [ovvero $1.200 + 0,25(1.600-1.200)$, cioè $1.200 + 100$], 1.400 €/mq se fosse in condizioni discrete, 1.500 €/mq in condizioni buone, 1.600 €/mq se in condizioni ottimali.

➤ **IMMOBILE RESIDENZIALE (Foglio 74, Particella 727, cat. A/4)**

Superficie utile residenziale: 65,09 mq
Coefficiente: 100%
Valore computato: 65,09 mq

Muri interni e/o divisori: 0,81 mq
Coefficiente: 100%
Valore computato: **0,81 mq**

Muri portanti e/o esterni: 12,57 mq
Coefficiente: 50%
Valore computato: **6,29 mq**

Cantina: 78,47 mq
Coefficiente: 50%
Valore computato: **39,24 mq**

Accesso alla cantina: 13,87 mq
Coefficiente: 15%
Valore computato: **2,08 mq**

Percorso in cemento: 33,37 mq
Coefficiente: 15%
Valore computato: **5,01 mq**

Pertinenza: 320,48 mq
Coefficiente: 10% (tale coefficiente si considera pari al 10% fino al doppio della superficie lorda che serve, e per il 2% per l'eccedenza:
Per i primi 156,92 → 15,69 mq;
Per i restanti 163,56 → 3,27mq;
Valore computato: **18,96 mq**

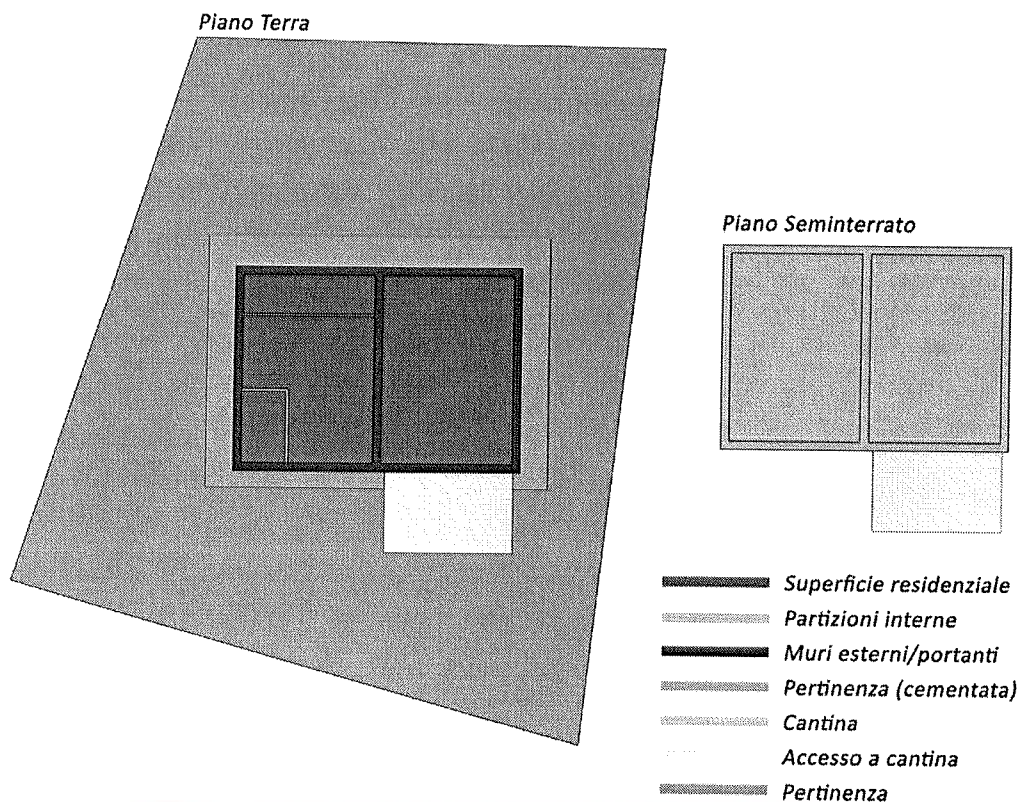
SUPERFICIE OMOGENEIZZATA TOTALE IMMOBILE A): 137,48 mq

Condizioni di manutenzione: Pessimo

Valore finale= Valore min= 720 €/mq x 131,09 = 98.985,60€, approssimabile in c.t. a **99.000,00 €**

Alla luce di quanto rilevato rispetto all'oblazione in parte ancora pendente con il Comune di Magliano in Toscana, occorre decurtare la cifra di 3.000,00€ frutto dei 2.661,78 oltre agli interessi di legge sin qui maturati; il valore finale risulterà dunque pari a **96.000,00 €**





ASTALEGALE.NET

Valore Immobile B:

In base alle valutazioni dell'OMI, osservatorio del mercato immobiliare, le quotazioni agricole medie, riferite all'anno 2015, l'ultimo reperibile in banca dati, è

1. Provincia: Grosseto
2. Regione Agraria: n°5, comprendente Capalbio/Magliano in Toscana/Monte Argentario/Orbetello/Scansano
3. Valutazione per Ha: 13843,00 €/Ha

Alla luce di quanto appena osservato, la valutazione del terreno è dunque di:

4. $13.843,00 \text{ €/ha} \times 0,4749 \text{ Ha} = 6.574,04 \text{ €}$, in c.t. 6.500,00 €

Valore Complessivo

Da quanto appena detto, si ha che il valore complessivo del lotto è, in cifra tonda, pari alla somma aritmetica dei valori dei due immobili, e cioè:

5. Immobile A) 96.000,00 €
6. Immobile B) 6.500,00

Valore complessivo: 102.500,00 €

In considerazione del fatto che la valutazione è effettuata nell'ambito di un'asta giudiziaria, sembra opportuno decurtare il valore di un 10% forfettario, ottenendo così il seguente valore:

Valore finale= 102.500,00 € x 0,90= 92.250,00 €, approssimabile in cifra tonda a 92.000,00€

Valore lotto: 92.000,00 €
diconsi: euro novantaduemila/00



FORMAZIONE DEI LOTTI

Lotto n.1

Lotto consistente in un immobile commerciale posto al piano terra di un fabbricato in linea situato all'interno del nucleo abitato di Fonteblanda, nel comune di Orbetello.

In particolare l'immobile, con doppio accesso diretto da piazza dell'Ulivo e da porticato tergale, è costituito da un vano a destinazione commerciale (30,78 mq) e da un servizio igienico (2,53 mq); con altezza netta pari a 301 cm, il fondo ad uso commerciale è dotato di utenza elettrica ed idrica; è provvisto di due ampi infissi in alluminio con portafinestra, posti sui fronti opposti.

Al momento del sopralluogo l'immobile si presenta in normali condizioni di manutenzione.

L'immobile, di proprietà di _____ c.f. _____ per la nuda proprietà, e di _____, c.f. _____, per l'usufrutto, consiste in:

- Un'unità immobiliare a destinazione commerciale posto nel comune di Orbetello, frazione di Fonteblanda, in piazza dell'Ulivo, interno 12, e censita al NCEU di Orbetello al Foglio n°12, P.IIa 539, Sub. 31, cat. C/1, classe 4, consistenza 33 mq, rendita 770,35€:

Valore complessivo del lotto: 49.500,00 €
diconsi: euro quarantanovemilacinquecento/00



Lotto n.2

Lotto consistente in un immobile residenziale posto al piano primo di un fabbricato isolato di due livelli fuori terra posto lungo la strada statale Aurelia.

L'immobile ha accesso con scala esterna da pertinenza comune con l'unità collabente posta al piano terra, ed è costituito da un corpo centrale che comprende soggiorno, sala da pranzo, cucina, disimpegno e camera matrimoniale, e due corpi terminali, posti a quota inferiore, e comprendenti rispettivamente ripostiglio e studio, verso Sud, e disimpegno, bagno, ripostiglio e camera singola, verso Nord, per un totale di 129,08 mq di superficie calpestabile residenziale; con tetto a vista in legno, pavimenti in cotto, pareti intonacate e tinteggiate, infissi in legno con persiane interne in legno.

Dotato di utenza elettrica e fornitura idrica, produzione ACS con boiler, cottura cibi con bombola a gas, riscaldamento con camino tradizionale a legna e stufe a gas.

L'immobile, di proprietà di proprietà di _____, c.f. _____, e di _____, c.f. _____, per la quota di ½ ciascuno, consiste in:

- Un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta nel comune di Orbetello, lungo la Strada Statale 1, Aurelia, e censita al NCEU di Orbetello al Foglio n°7, P.lla 6, Sub. 3, cat. A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 497,09 €.

Valore complessivo del lotto: 285.000,00 €
diconsi: euro duecentottantacinquemilamila/00



Lotto n.3/a

Lotto consistente in un immobile commerciale posto al piano terra di un fabbricato in linea situato all'interno del nucleo abitato di Fonteblanda, nel comune di Orbetello.

In particolare l'immobile, con doppio accesso diretto da piazza dell'Ulivo e da porticato tergale, è costituito da un vano a destinazione commerciale (38,49 mq) e da un servizio igienico (2,85 mq); con altezza netta pari a 301 cm, il fondo ad uso commerciale è dotato di utenza elettrica ed idrica; è provvisto di due ampi infissi in alluminio con portafinestra, posti sui fronti opposti.

Al momento del sopralluogo l'immobile si presenta in normali condizioni di manutenzione.

L'immobile, di proprietà di _____, c.f. _____ per la nuda proprietà, e di _____ c.f. _____ per l'usufrutto, consiste in:

- Un'unità immobiliare a destinazione commerciale posto nel comune di Orbetello, frazione di Fontelanda, in piazza dell'Ulivo, interno 13, e censita al NCEU di Orbetello al Foglio n°12, P.lla 539, Sub. 30, cat. C/1, classe 4, consistenza 41 mq, rendita 957,10€:

Valore complessivo del lotto: 61.000,00 €
diconsi: euro sessantunomila/00

 ASTALEGALE.NET

Lotto n.3/b

Lotto consistente in un fabbricato isolato a destinazione residenziale e di un terreno adiacente, ubicati nei pressi del centro abitato di Magliano In Toscana.

In particolare, il fabbricato è costituito da una zona giorno, una camera da letto ed un bagno al livello terra, per una superficie calpestabile complessiva di 65,47 mq; due magazzini allo stato di grezzo architettonico posti al livello seminterrato, per una superficie complessiva pari a 65,77 mq, ed una pertinenza pari a 367,71 mq.

Con utenza elettrica e bombola GPL per la cottura cibi, è sprovvisto sia di impianto di produzione ACS, che di riscaldamento, al netto di un camino a legna posto nella zona giorno; infissi in legno con vetrocamera e persiane in legno.

Al momento del sopralluogo, sono state rilevate profonde fessurazioni tanto della muratura perimetrale, che del solaio di copertura, che determinano una condizione di pericolo a livello statico.

Gli immobili, di proprietà di _____, c.f. _____, e di _____, c.f. _____, per la quota di ½ ciascuno per la nuda proprietà, e di _____, c.f. _____, per l'usufrutto, sono i seguenti:

- Un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta nel comune di Magliano in Toscana, e censita al NCEU di Magliano in Toscana al Foglio n°74, P.lla 727, cat. A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 218,46€:
- Un terreno posto nel comune di Magliano in Toscana e censito al NCT di Magliano in Toscana al Foglio 74, P.lla 667, qualità Vigneto, classe 2, consistenza 0,4749 Ha, r.d. 24,53€ e r.a. 19,62€

Valore complessivo del lotto: 92.00,00 €
diconsi: euro novantaduemila/00

