TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 199/2017 R.G.E.I.

Promossa da: **IDeA FIMIT SGR spa**
(adesso **DeA Capital Real Estate SGR spa**)
Via Mercadante, 18
Roma

Contro: **SOVIGEST spa in liquidazione**
Via Antonio Bertoloni, 27
Roma

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dott.ssa Claudia Frosini

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

C.T.U.

Ing. Alessandro Ceciarini
Viale Ombrone, 44
58100 GROSSETO
alessandroceciarini@tin.it
alessandro.ceciarini@ingpec.eu

Grosseto, 4 febbraio 2021

Firmato Da: CECIARINI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64e51676a56f2bf412c0043b9359fc66

- INDICE -

1. **PREMESSA** 3
2. **RISPOSTA AI QUESITI** 6
   - *2.1. QUESITO 1* 6
     - *2.1.1. Iscrizioni* 7
     - *2.1.2. Trascrizioni* 7
     - *2.1.3. Provenienza ultraventennale* 10
   - *2.2. QUESITO 2* 12
   - *2.3. QUESITO 3* 13
   - *2.4. QUESITO 4* 13
   - *2.5. QUESITO 5* 13
   - *2.6. QUESITO 6* 14
   - *2.7. QUESITO 7* 15
   - *2.8. QUESITO 8* 16
   - *2.9. QUESITO 9* 17
   - *2.10. QUESITO 10* 17
   - *2.11. QUESITO 11* 17
   - *2.12. QUESITO 12* 18
3. **FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA** 21

Firmato Da: CECIARINI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64e51676a56f2bf412c0043b9359fc66

TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 199/2017 R.G.E.I.

Promossa da: **IDeA FIMIT SGR spa**
(adesso **DeA Capital Real Estate SGR spa**)
Via Mercadante, 18
Roma

Contro: **SOVIGEST spa in liquidazione**
Via Antonio Bertoloni, 27
Roma

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dott.ssa Claudia FROSINI

1. PREMESSA

Il sottoscritto ing. Alessandro Ceciarini, libero professionista iscritto all'Ordine degli ingegneri di Grosseto al n. 302, con studio in Grosseto viale Ombrone 44 tel. 056424613, è stato nominato C.T.U. nella procedura in oggetto in data 14/06/2018 con l'incarico di rispondere ai 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 e 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'articolo 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 in atti).*

Firmato Da: CECIARINI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64e51676a56f2bf412c0043b9359fc66

Quesito 2

***Descriva, <u>previo necessario accesso</u>**, 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** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

Quesito 4

***Proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie 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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e 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 procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

Quesito 8

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

Firmato Da: CECIARINI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64e51676a56f2bf412c0043b9359fc66

Quesito 9

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

Quesito 10

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

Quesito 11

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

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 ebbero inizio il 29/11/2018 con accesso agli immobili oggetto di stima, alla presenza del rappresentante del custode giudiziario I.V.G. sig. . A seguito di infortunio lo scrivente ha richiesto proroga per il termine del deposito della CTU in data 06/05/2019 e in data 04/10/2019. In data 10/10/2019 è stato effettuato accesso al Comune di Capalbio per esaminare le pratiche edilizie relative alla costruzione in oggetto. In data 15/06/2018 e 29/11/2018 è stato eseguito accesso digitale all'archivio dei Servizi Catastali dell'Ufficio Provinciale di Grosseto dell'Agenzia delle Entrate per reperire documentazione catastale aggiornata (visure catastali, planimetrie catastali, elaborato planimetrico)

Firmato Da: CECIARINI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64e51676a56f2bf412c0043b9359fc66

sugli immobili oggetto dell'esecuzione, che risultano identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Capalbio al Fg. 40 P.lla 52 Sub 2 P.lla 70 Sub 3, P.lla 52 Sub 4 e Sub 5, P.lla 70 Sub 5 e Sub 6 tutti A/4 abitazione di tipo popolare, P.lla 70 Sub 4 C/3 laboratorio, P.lla 290 e P.lla 70 Sub 10 F/1 area urbana, e al Catasto Terreni del Comune di Capalbio al Fg. 40 P.lla 304 e 305 seminativo.

2. RISPOSTA AI QUESITI

Sulla base dei documenti in atti, degli accertamenti effettuati dallo scrivente CTU presso i pubblici uffici e dai sopralluoghi presso gli immobili pignorati, si può rispondere nel modo seguente ai quesiti posti dal Giudice.

2.1. 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 e 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'articolo 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 in atti).*

Lo scrivente ha potuto verificare che nel fascicolo della procedura è presente la certificazione notarile ex art. 567 C.P.C. sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale rilasciata dal dott. Giuseppe Tucci notaio in Grosseto in data 10/10/2017, contenente l'elenco degli immobili oggetto di pignoramento, le formalità sugli stessi gravanti e le provenienze al ventennio.

Nel fascicolo non sono presenti le planimetrie catastali degli immobili che lo scrivente, insieme all'aggiornamento dell'estratto di mappa, della visura per nominativo e all'elaborato planimetrico, ha reperito in proprio per via telematica tramite il portale SISTER dell'Agenzia dell'Entrate, documenti tutti che vengono riportati nell'allegato 01, nel quale sono anche riportati gli aggiornamenti delle visure e di alcune delle formalità appresso elencate.

Firmato Da: CECIARINI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64e51676a562bf412c0043b9359fc66

2.1.1. *Iscrizioni*

Formalità n. 5723/780 del25.05.2015 per iscrizione di **ipoteca giudiziale** derivante da Atto Giudiziario Decreto Ingiuntivo in data 31.03.2015 rep. 6423 del tribunale di Roma per l'importo totale di € 250.000,00 di cui capitale per € 159.465,33 interessi e spese per € 90.534,67

a favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A. con sede in Torino 00799960158

contro SOVIGEST - SOCIETA' VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI E GESTIONI S.P.A. con sede in Roma 05872940639

per la **quota di 1/1 piena proprietà** sopra i seguenti beni:

Immobili censiti al Catasto Fabbricati di Capalbio

Foglio 40 Particella 52 Subalterno 3 cat A4 strada CASAL DEL BRIZZI snc

Foglio 40 Particella 70 Subalterno 3 corte strada CASAL DEL BRIZZI snc

Foglio 40 Particella 52 Subalterno 4 cat A4 strada CASAL DEL BRIZZI snc

Foglio 40 Particella 52 Subalterno 5 cat A4 strada CASAL DEL BRIZZI snc

Foglio 40 Particella 70 Subalterno 4 cat C3 strada CASAL DEL BRIZZI snc

Foglio 40 Particella 70 Subalterno 6 cat A4 strada CASAL DEL BRIZZI snc

Foglio 40 Particella 290 cat F1 area urbana strada CASAL DEL BRIZZI snc

Foglio 40 Particella 70 Subalterno 10 cat F1 area urbana strada CASAL DEL BRIZZI snc

Immobili censiti al Catasto Terreni di Capalbio

Foglio 40 Particella 304 seminativo superficie 00.20.34

Foglio 40 Particella 305 seminativo superficie 00.16.67

2.1.2. *Trascrizioni*

Formalità n. 8440/5521 del 11.06.2008 nota di trascrizione Scrittura Privata Autenticata del 27/05/2008 rep. 35892/10856 Notaio Colizzi Livio preliminare di compravendita della **piena proprietà** dei seguenti beni

Immobili censiti al Catasto Fabbricati di Capalbio

Foglio 40 Particella 52 Subalterno 3 cat A4 (con graffata la particella 70 Subalterno 3 corte) strada CASAL DEL BRIZZI snc

Foglio 40 Particella 290 cat F1 area urbana strada CASAL DEL BRIZZI snc

Firmato Da: CECIARINI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64e51676a56f2bf412c0043b9359fc66

Foglio 40 Particella 70 Subalterno 10 cat F1 area urbana strada CASAL DEL BRIZZI snc2

Foglio 40 Particella 64 Subalterno 19 BCNC strada CASAL DEL BRIZZI snc

Foglio 40 Particella 70 Subalterno 2 BCNC strada CASAL DEL BRIZZI snc

Foglio 40 Particella 70 Subalterno 4 cat C3 strada CASAL DEL BRIZZI snc

Foglio 40 Particella 52 Subalterno 4 cat A4 strada CASAL DEL BRIZZI snc

Foglio 40 Particella 70 Subalterno 5 cat A4 strada CASAL DEL BRIZZI snc

Foglio 40 Particella 52 Subalterno 5 cat A4 strada CASAL DEL BRIZZI snc

Foglio 40 Particella 70 Subalterno 6 cat A4 strada CASAL DEL BRIZZI snc

a favore di

SOVIGEST - SOCIETA' VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI E GESTIONI S.P.A. con sede in Roma 05872940639 per la **quota di 1/1 piena proprietà**

contro

nato il a

per la **quota di 1/1 piena proprietà**

Formalità n. 13305/8738 del 16.09.2009 nota di trascrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO del 09/09/2009 rep. 36705 Notaio Colizzi Livio compravendita della **piena proprietà** dei seguenti beni

Immobili censiti al Catasto Fabbricati di Capalbio

Foglio 40 Particella 52 Subalterno 3 cat A4 (con graffata la particella 70 Subalterno 3 corte) strada CASAL DEL BRIZZI snc

Foglio 40 Particella 290 cat F1 area urbana strada CASAL DEL BRIZZI snc

Foglio 40 Particella 70 Subalterno 10 cat F1 area urbana strada CASAL DEL BRIZZI snc2

Foglio 40 Particella 64 Subalterno 19 BCNC strada CASAL DEL BRIZZI snc

Foglio 40 Particella 70 Subalterno 2 BCNC strada CASAL DEL BRIZZI snc

Foglio 40 Particella 70 Subalterno 4 cat C3 strada CASAL DEL BRIZZI snc

Foglio 40 Particella 52 Subalterno 4 cat A4 strada CASAL DEL BRIZZI snc

Foglio 40 Particella 70 Subalterno 5 cat A4 strada CASAL DEL BRIZZI snc

Foglio 40 Particella 52 Subalterno 5 cat A4 strada CASAL DEL BRIZZI snc

Foglio 40 Particella 70 Subalterno 6 cat A4 strada CASAL DEL BRIZZI snc

a favore di

Firmato Da: CECIARINI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64e51676a56f2bf412c0043b9359fc66

SOVIGEST - SOCIETA' VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI E GESTIONI S.P.A. con sede in Roma 05872940639 per la **quota di 1/1 piena proprietà**

contro

nato il a ( )

per la **quota di 1/1 piena proprietà**

Formalità n. 13306/8739 del 16.09.2009 nota di trascrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO del 09/09/2009 rep. 36705 Notaio Colizzi Livio compravendita della **piena proprietà** dei seguenti beni

Immobili censiti al Catasto Terreni di Capalbio

Foglio 40 Particella 304 seminativo superficie 00.20.34

Foglio 40 Particella 305 seminativo superficie 00.16.67

a favore di

SOVIGEST - SOCIETA' VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI E GESTIONI S.P.A. con sede in Roma 05872940639 per la **quota di 1/1 piena proprietà**

contro

nata il a

per la **quota di 1/4 piena proprietà**

nata il

per la **quota di 1/4 piena proprietà**

nata il a

per la **quota di 1/4 piena proprietà**

il a

per la **quota di 1/4 piena proprietà**

e nel complesso per la **quota di 1/1 piena proprietà**

Formalità n. 11229/8313 del 06.09.2017 nota di trascrizione di **verbale pignoramento immobili** emesso dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Grosseto rep. 2179 del 08/08/2017 per la **piena proprietà** sopra i seguenti beni:

Immobili censiti al Catasto Fabbricati di Capalbio

Foglio 40 Particella 52 Subalterno 3 cat A4 (con graffata la particella 70 Subalterno corte) strada CASAL DEL BRIZZI snc

Foglio 40 Particella 290 cat F1 area urbana strada CASAL DEL BRIZZI snc

Firmato Da: CECIARINI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64e51676a56f2bf412c0043b9359fc66

Foglio 40 Particella 70 Subalterno 10 cat F1 area urbana strada CASAL DEL BRIZZI snc

Foglio 40 Particella 70 Subalterno 4 cat C3 strada CASAL DEL BRIZZI snc

Foglio 40 Particella 52 Subalterno 4 cat A4 strada CASAL DEL BRIZZI snc

Foglio 40 Particella 70 Subalterno 5 cat A4 strada CASAL DEL BRIZZI snc

Foglio 40 Particella 52 Subalterno 5 cat A4 strada CASAL DEL BRIZZI snc

Foglio 40 Particella 70 Subalterno 6 cat A4 strada CASAL DEL BRIZZI snc

Immobili censiti al Catasto Terreni di Capalbio

Foglio 40 Particella 304 seminativo superficie 00.20.34

Foglio 40 Particella 305 seminativo superficie 00.16.67

a favore di

con sede in

er **la quota 1/1 del diritto di proprietà**

contro

SOVIGEST SPA IN LIQUIDAZIONE con sede in Roma 05872940639 per **la quota 1/1 del diritto di proprietà**

2.1.3. *Provenienza ultraventennale*

La provenienza ultraventennale risulta da vari atti, tutti identificati, di seguito elencati.

- Atto di Compravendita ai rogiti del notaio Bruno Detti del 31.01.2004 rep. 56823 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto con formalità 2118/1532 del 05.02.2004, con il quale acquista la piena proprietà da sui beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Capalbio foglio 40 particella 52 sub e particella 64 sub 8 tra loro graffate.
- Atto di Rettifica Catastale del 30.09.1977 ai rogiti del notaio Bernardini rep. 7280 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 20.10.1977 formalità10074/7596 con il quale venivano rettificati sia il Contratto di Riscatto (notaio De Carolis rep. 107226 del 20/03/1973 trascritto a Grosseto il 27.03.1973 formalità 4305) sia il contratto di assegnazione (notaio La Gamba rep. 33962 del 16/06/1959 trascritto a Grosseto il 20.06.1959 formalità 2775/1199) con cui assegnava al

Firmato Da: CECIARINI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64e51676a56f2bf412c0043b9359fc66

il Podere n. 210 in Capalbio censito al foglio 40 mappali 64 e 74.

- Atto di Compravendita ai rogiti del notaio Bruno Detti del 07.11.2003 rep. 54325 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto con formalità 17709/11857 del 13.11.2003, con il quale acquista la piena proprietà dai signori

sui beni immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Capalbio foglio 40 particella 70.

- Atto di divisione ereditaria parziale a stralcio ai rogiti del notaio Detti del 26/03/2009 rep. 87831 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto con formalità 4565/3053 del 30.03.2009, con il quale

procedono alla divisione ereditaria del compendio immobiliare ereditato dalla madre come da atto di successione di cui al seguente punto, in base alla quale le sorelle

rimangono le sole comproprietarie per 1/4 ciascuna della piena proprietà sul terreno censito al Catasto Terreni del comune di Capalbio foglio 40 particelle 304 e 305.

- Denuncia di Successione per causa di morte di in data 15/07/1998 presentata all'Ufficio del Registro di Orbetello in data 07/04/1999 repertorio 82 volume 271, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto con formalità 17372/11817 del 301.12.1999, in forza della quale

, figli della defunta

diventano proprietari in quota 1/5 ciascuno del compendio immobiliare della madre, in cui, tra maggior consistenza, erano inclusi anche parte degli immobili oggetto della procedura, foglio 40 particelle 70, 66, 304, 305.

- Atto di Riscatto ai rogiti notaio Marocchi in data 28/06/1977 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto con formalità 7542/5650 del 27.07.1977 con il quale autorizzava il riscatto anticipato del Podere n. 216 di cui facevano parte, in maggior consistenza, i terreni e gli immobili oggetto della procedura.

Firmato Da: CECIARINI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64e51676a56f2bf412c0043b9359fc66

Si segnala che, nonostante la denuncia di successione di sia stata trascritta in conservatoria dei RR.II. di Grosseto come da formalità 17372/11817 del 301.12.1999, non risultano trascritte le accettazioni espresse degli eredi relative agli immobili contraddistinti dalle particelle 66 e 70 del foglio 40 del Catasto del comune di Capalbio.

2.2. 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.).*

Il compendio immobiliare oggetto della procedura è costituito da un edificio fatiscente e in stato di totale abbandono, in prossimità dell'ippodromo della Torricella al km 125+500 della S.S. 1 Aurelia, nel territorio comunale di Capalbio (GR), posto ai margini della carreggiata, a circa 4 metri dal limite del corpo stradale bitumato sul lato sinistro in direzione nord, e da terreni pianeggianti adiacenti, totalmente privi di vegetazione, che fiancheggiano la strada statale ed arrivano sino alla strada Casal del Brizi.

L'edificio è composto da n. 6 unità immobiliari, di cui n. 5 a destinazione residenziale sono distribuite su piano terra, primo e secondo, e da n. 1 unità immobiliare a destinazione laboratorio artigianale al piano terra, serviti da una scala centrale comune ad unica rampa. Le varie unità immobiliari non sono ispezionabili in quanto l'edificio è semi diruto, con porzioni di solai intermedi e della copertura che sono collassate, e con gli accessi che sono stati chiusi per impedirne l'accesso.

Le pareti esterne sono in muratura di pietrame di forte spessore intonacata, i solai sono in legno e mezzane, le aperture sono tutte riquadrate con cornici di pietra serena e totalmente prive di infissi. Sono completamente assenti impianti di qualunque tipo.

Peraltro, sotto il profilo architettonico, il fabbricato non presenta caratteristiche e/o peculiarità tali da poter costituire memoria storica o valenza dal punto di vista paesaggistico e comunque **lo stato di abbandono e fatiscenza lo rendono non recuperabile, sia per motivi di carattere statico** (D.M. 17/01/2018 – AGGIORNAMENTO NORME TECNICHE SULLE COSTRUZIONI) **sia per motivi di funzionalità e sicurezza correlati al confine con l'arteria viaria a grande traffico e con la previsione del futuro potenziamento della S.S. 1, in**

Firmato Da: CECIARINI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64e51676a56f2bf412c0043b9359fc66

quanto la sua posizione è incompatibile con le disposizioni del D.Lgs. n° 285/92 (Nuovo Codice della Strada).

La consistenza dell'edificio, che misura 17,20 m di lunghezza, 7,20 m di larghezza e 8,70 m di altezza, è pari a mc 1226,30, con una superficie coperta di 158,32 mq e superficie lorda complessiva di mq 421,48. L'edificio non è allacciato ad alcun pubblico servizio (fognature chiare e nere, acquedotto, gas, elettricità, telefono).

I terreni scoperti hanno una superficie fondiaria complessiva pari a circa 7.500 metri quadrati.

Il compendio immobiliare oggetto della procedura è posto ai margini del nastro stradale ma in un territorio comunque dotato di elevato interesse turistico, naturalistico e storico-culturale facilmente raggiungibili grazie alla viabilità principale e secondaria.

2.3. QUESITO 3

***Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

I dati riportati nel pignoramento, di cui alla trascrizione con formalità n. 11229/8313 del 06.09.2017 del **verbale di pignoramento immobili** emesso dall'Ufficiale Giudiziario presso il tribunale di Grosseto, descrivono correttamente i beni sottoposti alla procedura esecutiva permettendo di individuarli in maniera univoca.

2.4. 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.*

Le unità immobiliari che compongono il compendio immobiliare soggetto a pignoramento risultano essere catastalmente individuate correttamente sia per quanto riguarda i soggetti intestati che per quanto riguarda gli identificativi catastali.

2.5. QUESITO 5

***Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

Firmato Da: CECIARINI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64e51676a56f2bf412c0043b9359fc66

Il vigente Regolamento Urbanistico Comunale di Capalbio è stato adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 10/05/2011 e definitivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 24/02/2012 pubblicata su B.U.R.T. n. 16 del 18/04/2012.

Successivamente sono state approvate due varianti:

- Variante approvata ai sensi dell'art. 17 comma 4 della L.R.T. n. 1/2005 e s.m.i., con Deliberazione Commissariale assunta con i poteri del Consiglio n. 13 del 16/06/2014, divenuta efficace con la pubblicazione dell'avviso sul BURT n. 25 del 25/06/2014.
- Variante approvata ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 19 comma 4 e art. 222 della L.R.T. n. 65/2014, con Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 23/09/2016. Pubblicata sul BURT n. 51 del 21/12/2016 e divenuta efficace dal 20/01/2017 ai sensi dell'art. 19 comma 7 della L.R.T. n. 65/2014.

Ai sensi della pianificazione vigente gli interventi sugli immobili oggetto della procedura sono disciplinati dalla scheda 46 che prevede una *"destinazione residenziale da attuarsi con un progetto di ristrutturazione urbanistica nel rispetto della volumetria esistente con la realizzazione di massimo due nuovi casali nell'immediata prossimità della fascia di rispetto del corridoio Tirrenico, all'interno della quale ricade l'immobile da demolire. L'intervento viene attuato con Permesso di Costruire e contestuale sottoscrizione di convenzione con cui vengono definiti gli oneri perequativi e a condizione che l'intervento rispetti l'invariante della maglia poderale e non comporti la realizzazione di nuova viabilità"*

Con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 06/08/2020 è stato avviato il procedimento per il nuovo Piano Strutturale e Piano Operativo.

2.6. 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 degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.*

A seguito dell'accesso eseguito dallo scrivente presso l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Capalbio è stato accertato che l'edificio di cui fanno parte gli

Firmato Da: CECIARINI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64e51676a56f2bf412c0043b9359fc66

immobili oggetto della procedura è stato edificato in data antecedente al 1967, e per esso non è stato possibile reperire l'originale pratica risalente all'epoca della costruzione. Si è potuto rintracciare solamente la pratica edilizia 275/1975 per la quale venne rilasciato Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili in data 23/05/1975 a Dionisi Nice, ed un'Autorizzazione Edilizia 2429 del 05/11/1992 mai ritirata.

In data 05/06/2014 la SOVIGEST presentò richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato pratica CONC 68/2014, che dopo numerosi rinvii ottenne la definitiva approvazione come da comunicazione prot. n. 4600 in data 19/05/2017.

L'intervento edificatorio prevedeva la demolizione del fabbricato a margine della S.S.1 Aurelia e la nuova edificazione di due casali, a due livelli fuori terra con quattro unità abitative, all'esterno della fascia di rispetto autostradale a Sud e di quella relativa alla Strada Casale del Brizzi ad Est, su un'area di forma rettangolare delle dimensioni di circa m 50 per m 28 e superficie di 1200 mq.

Nell'allegato A02 sono riportate le tavole progettuali che sono state approvate dagli organi tecnici comunali, che contengono anche la consistenza, in termini di superfici e volumi. Il volume finale del progetto è di mc. 1348,37 per effetto dell'incremento del 10% per intervento di bioedilizia dell'originario volume del fabbricato da demolire, pari a 1226,30 mc.

L'intervento previsto presuppone la sottoscrizione di apposita convenzione tra privato attuatore e amministrazione comunale per la definizione degli oneri perequativi la cui entità, come previsto nella scheda 46 del RUC, dovrà essere almeno pari all'importo dell' incidenza degli oneri di urbanizzazione.

A causa dell'inerzia della SOVIGEST che non ha provveduto a perfezionare la firma della Convenzione e il versamento degli oneri perequativi dovuti entro l'ultima scadenza utile accordata del 30/06/2018, con nota del 03/07/2018 l'Amministrazione Comunale comunicava l'archiviazione della PE CONC 68/2014, con facoltà della ditta richiedente di riproporre nuova istanza, nei termini di validità del Regolamento Urbanistico.

L'edificio esistente non è, ovviamente, dotato di abitabilità/agibilità.

Lo scrivente ritiene che gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva **possano essere considerati comunque conformi ai titoli abilitativi rilasciati** dall'Amministrazione Comunale.

2.7. QUESITO 7

Firmato Da: CECIARINI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64e51676a56f2bf412c0043b9359fc66

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

Lo scrivente ritiene conveniente, considerate le caratteristiche dei beni, il contesto circostante e gli strumenti della pianificazione territoriale vigenti, vendere il compendio oggetto di esecuzione in UNICO LOTTO così definito.

LOTTO UNICO

Fabbricato fatiscente e inagibile della complessiva volumetria di mc 1226,30 e terreni adiacenti per una superficie territoriale complessiva di 7500 mq circa, in comune di Capalbio loc. Casal del Brizzi, censiti all'Ufficio del Territorio del Comune di Capalbio:

Catasto Fabbricati

Foglio 40 Particella 52 Subalterno 3 cat A4

Foglio 40 Particella 70 Subalterno 3 (graffata al sub 3 della part 52)

Foglio 40 Particella 52 Subalterno 4 cat A4

Foglio 40 Particella 52 Subalterno 5 cat A4

Foglio 40 Particella 70 Subalterno 4 cat C3

Foglio 40 Particella 70 Subalterno 5 cat A4

Foglio 40 Particella 70 Subalterno 6 cat A4

Foglio 40 Particella 70 Subalterno 10 cat F1 area urbana mq 1721

Foglio 40 Particella 290 cat F1 area urbana di mq 2000

Catasto Terreni

Foglio 40 Particella 304 seminativo superficie 2034 mq

Foglio 40 Particella 305 seminativo superficie 1667 mq

Il fabbricato è da demolire e la sua volumetria e riutilizzabile su porzione delle particelle 304 e 305 all'esterno della fascia di rispetto autostradale, come da progetto approvato PE CONC n. 68/2014, a fronte di presentazione di nuova istanza nei termini di validità del regolamento Urbanistico.

2.8. QUESITO 8

Dica, *se l'immobile è pignorato solo pro-quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale)*

Firmato Da: CECIARINI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64e51676a56f2bf412c0043b9359fc66

indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.

Gli immobili sono pignorati per la **piena proprietà**.

2.9. QUESITO 9

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

Gli immobili, al momento del sopralluogo, risultavano essere liberi e solo parzialmente accessibili per il pericolo di crollo dell'edificio principale.

2.10. QUESITO 10

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

Gli immobili **non sono occupati** dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

2.11. QUESITO 11

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

Allo stato attuale:

non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità sugli immobili oggetto della procedura;

non esistono vincoli di natura condominiale;

esistono vincoli di rispetto stradale relativi anche alla futura realizzazione del collegamento autostradale.

Firmato Da: CECIARINI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64e51676a56f2bf412c0043b9359fc66

Si precisa che gli immobili oggetto della procedura sono accessibili dalla S.S. 1 Aurelia e dalla strada comunale Casal del Brizzi.

2.12. 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).*

Alcun valore può essere attribuito alle unità immobiliari che costituiscono il fabbricato vero e proprio (cinque appartamenti A4 e un laboratorio C3 censiti con i subalterni 3, 4, 5 della particella 52 e con i subalterni 3, 4, 5, 6, 10 della particella 70) che sono in stato di completo abbandono, fatiscenti, parzialmente pericolanti e in posizione incompatibile con le previsioni di ampliamento della viabilità principale.

La stima del valore del compendio immobiliare pignorato che costituisce l'unico lotto di vendita viene pertanto effettuata determinando il valore venale corrispondente al più probabile valore di mercato utilizzando un metodo di stima analitico sulla base delle potenzialità edificatorie consentite dalle previsioni urbanistiche in vigore. Tale metodologia estimativa, sovente utilizzata per la valutazione delle aree edificabili, si basa su elementi per i quali esiste una significativa statistica di riferimento (valore di mercato degli immobili finiti, costo di costruzione, oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione, percentuali di redditività dell'operazione immobiliare, tassi di rendimento).

La scheda 46 del Regolamento Urbanistico prevede la realizzazione di due nuovi fabbricati, nel rispetto della cubatura esistente, all'esterno dall'area di rispetto autostradale.

Il progetto assentito di cui alla PE CONC 68/2014 prevede la realizzazione di n. 4 abitazioni su due corpi di fabbrica aventi una cubatura di mc 1348,37 per effetto dell'incremento del 10% per intervento di bioedilizia dell'originario volume del fabbricato da demolire, pari a 1226,30 mc.

Firmato Da: CECIARINI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64e51676a56f2bf412c0043b9359fc66

Per la determinazione del valore venale di mercato VM dell'area oggetto della procedura si applica la seguente equazione

(1) $\mathbf{VM}=[[\mathbf{RM}x(1-\mathbf{U})-(\mathbf{C}+\mathbf{OUP}+\mathbf{OUS}+\mathbf{C}C)]x(1-0.10)]/(1+\mathbf{r})^3$

Nella quale

RM Ricavo di mercato ottenibile moltiplicando la Superficie commerciale Lorda Vendibile (SLV) per il Prezzo medio (Pm) di vendita a mq delle nuove costruzioni, per il quale sono reperibili i valori medi di mercato presso organizzazioni ed enti privati (agenzie immobiliari, associazioni di categoria), pubblici (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle Entrate) e in base all'esperienza del tecnico estimatore, per immobili di caratteristiche analoghe oggetto di valutazione. Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, lo stato di conservazione e manutenzione, l'ubicazione, gli affacci, la commerciabilità, si assume il valore unitario del parametro tecnico, opportunamente corretto per tener conto delle eventuali ulteriori peculiarità, positive o negative, del bene, che moltiplicato per la consistenza totale porta alla determinazione del valore di mercato attuale. La consistenza Superficie Lorda commerciale Vendibile viene determinata considerando la superficie dei vari ambienti, al lordo delle murature interne e perimetrali, a cui vanno sommate le superfici delle eventuali pertinenze, ciascuna moltiplicata per un coefficiente correttivo per tener conto della destinazione d'uso. In particolare si considererà il 100% della superficie lorda residenziale, il 50% della superficie lorda dei locali accessori come cantine e sottotetti, il 40% della superficie lorda dei posti auto, il 30% della superficie di terrazzi e verande esclusivi, il 10% della superficie delle corti esclusive a giardino.

Sulla base del progetto di ristrutturazione edilizia approvato il totale delle Superficie Lorda commerciale Vendibile risulta essere pari a 733,61 mq come riportato nel seguente prospetto:

	Residenza 100%	Accessori 50%	Verande 30%	Posti auto 40%	**Totale SLV**
Piano Int.	-	300,62	-	-	150,31
Piano Terra	246,63	-	123,38	129,29	335,36
Piano Primo	225,36	-	75,26	-	247,94
Totale	471,99	300,62	198,64	129,29	**733,61**

Assumendo come valore unitario di mercato del metro quadrato di SLV € 2500,00/mq, avremo che il **Ricavo di mercato RM** risulta essere pari a

Firmato Da: CECIARINI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64e51676a56f2bf412c0043b9359fc66

RM = mq 733,61 * €/mq 2500 = € 1'834'025,00

U Utile imprenditoriale ipotizzabile nella misura del 20% dei Ricavi di Mercato (RM).

C Costo di Costruzione, comprensivo anche dell'onere per la demolizione del fabbricato esistente e smaltimento a discarica delle macerie risultanti, delle spese di progettazione, direzione lavori, collaudi e imprevisti, determinato sulla base di prezziari come, ad esempio, quello dei costi di costruzione approvato dagli ordini professionali degli Ingegneri e degli Architetti. Per la tipologia di intervento si assume il costo per edifici residenziali signorili, ville e villini semplici, aumentato per tener conto di tutti i costi aggiuntivi anzi elencati, pari a 540,00 €/mc corrispondente a 1600 €/mq se rapportato alla SLV e quindi a complessivi

C = mq 733,61 * €/mq 1600 = € 1'172'800,00

OUP Oneri di Urbanizzazione Primaria che risultano essere stati determinati dall'Amministrazione Comunale in € 27018,62.

OUS Oneri Urbanizzazione Secondaria che risultano essere stati determinati dall'Amministrazione Comunale in € 62464,73.

CC Contributo sul Costo di Costruzione da corrispondere ai sensi della Legge Bucalossi (n. 10/77), che risulta essere stato determinato dall'Amministrazione Comunale in € 13963,95;

r tasso di rendimento per la remunerazione del capitale investito per realizzare l'intervento che, se utilizzato in modo diverso, avrebbe potuto generare un utile al tasso del 3% annuo, per un periodo di tempo ipotizzabile di tre anni, periodo di validità del Permesso di Costruire e necessario per il completamento dei lavori.

Si dovrà inoltre tenere conto delle spese generali relative all'acquisto dell'area, valutabili mediamente nella misura del 10,0% del valore dell'area stessa.

Inserendo tutti gli importi sopra determinati nell'equazione (1) avremo

$$\mathbf{VM}=[[1834025x(1-0,2)-(1172800+20718,62+62464,73+13963,95)]x(1-0,10)]/(1+0,03)^3=$$

$$=[(1834025x0,80-1269947,08)x0,90]/(1+0,03)^3=$$

$$= 177545,628/1,092727 = \mathbf{162'479,40\ €}$$

che in cifra tonda si assume pari a 160'000 euro (euro centossessantamila/00).

Firmato Da: CECIARINI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64e51676a56f2bf412c0043b9359fc66

3. FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA

PIENA PROPRIETÀ di **fabbricato fatiscente da demolire con adiacente terreno su cui realizzare, secondo le vigenti normative urbanistiche comunali, n. 4 unità immobiliari residenziali e relativi accessori (cantine, verande e posti auto coperti),** individuato al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni del Comune di Capalbio al foglio 40 come appresso:

Particella 52 sub 3 e particella 70 sub 3 cat A4 *(immobile da demolire)*

Particella 52 sub 4 cat A4 strada Casal del Brizzi *(immobile da demolire)*

Particella 52 sub 5 cat A4 strada Casal del Brizzi *(immobile da demolire)*

Particella 70 sub 4 cat C3 strada Casal del Brizzi *(immobile da demolire)*

Particella 70 sub 5 cat A4 strada Casal del Brizzi *(immobile da demolire)*

Particella 70 sub 6 cat A4 strada Casal del Brizzi *(immobile da demolire)*

Particella 70 sub 10 cat F1 area urbana mq 1721 strada Casal del Brizzi

Particella 290 cat F1 area urbana di mq 2000 strada Casal del Brizzi

Particella 304 seminativo classe 2 superficie 2034 mq

Particella 305 seminativo classe 2 superficie 1667 mq

e quindi per una superficie complessiva territoriale risultante di 7500 mq circa.

Il tutto sito nel Comune di Capalbio in prossimità dell'ippodromo della Torricella al km 125+500 della S.S. 1 Aurelia, a confine con la carreggiata della statale e con la strada Casal del Brizzi.

La Volumetria realizzabile, sulla base del progetto assentito dall'Amministrazione Comunale, è pari a mc 1348,37 per effetto dell'incremento del 10% per intervento di bioedilizia dell'originario volume del fabbricato da demolire, pari a 1226,30 mc. Per dare inizio all'intervento edificatorio dovrà essere presentata nuova istanza all'Amministrazione Comunale di Capalbio.

TUTTI GLI IMMOBILI SONO INTESTATI A

SOVIGEST - SOCIETA` VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI E GESTIONI S.P.A. con sede in ROMA C.F. 05872940639 per **la quota 1/1 del diritto di proprietà**

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO – PREZZO BASE 160'000,00 €

(euro centossessantamila/00)

Firmato Da: CECIARINI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64e51676a56f2bf412c0043b9359fc66

Si allegano:

A01 Documentazione catastale

A02 Titoli edilizi ed urbanistica

A03 Documentazione fotografica

A04 Piante Stato Originario

Grosseto, 4 febbraio 2021

Il C.T.U.

Ing. Alessandro Ceciarini

Firmato Da: CECIARINI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64e51676a56f2bf412c0043b9359fc66