

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

IMMOBILI INDUSTRIALI DIREZIONALI E TERRENI ORTIVI, IN GROSSETO, LOC. RUGGINOSA



Grosseto, 13/11/2021

INARCHECK

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Grosseto
Perito
Riccardo Scarpelli Geometra
N. 1146

Perito iscritto : Certificato numero ICK/SC001 VIMCA/0359-2020



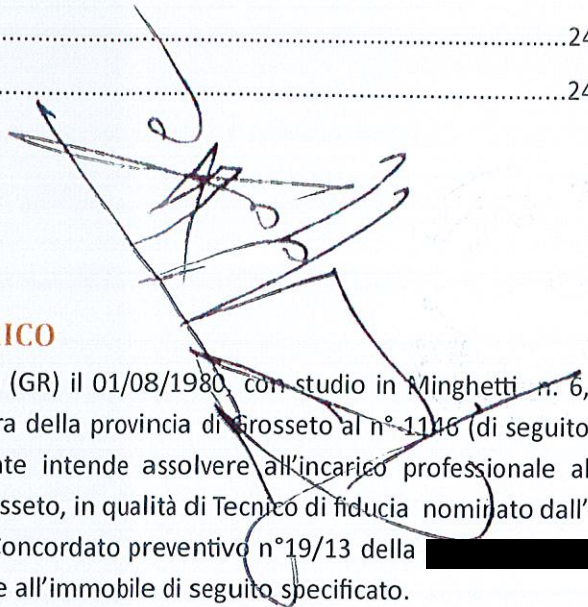
Studio tecnico Riccardo Scarpelli Geometra, via Pantaneto 1, 58100 Grosseto
tel 3287018776 e-mail studiotecnoriccardoscarpelli@gmail.com

1 SOMMARIO

1 Incarico.....	2
2 Oggetti di Stima.....	3
3 Assunzioni e Limiti SOGGETTO 1.....	11
4 Catastale.....	11
Urbanistica ed Edilizia.....	11
5 Legale.....	11
6 Ambientale.....	11
7 Sopralluogo.....	12
8 Parti Comuni.....	12
9 Miscellanea.....	12
Dichiarazione di Conformità.....	12
Metodo di Stima.....	12
10 Analisi del segmento di mercato.....	13
11 Parametri ed indici mercantili.....	13
12 Comparabili.....	14
13 Campione dei dati immobiliari.....	14
14 Caratteristiche immobiliari.....	15
15 Calcolo del valore di mercato.....	16
16 Tabella dei dati.....	16
17 Analisi dei prezzi marginali.....	17
18 Tabella di valutazione Soggetto 1.....	20
19 Distribuzione dei prezzi corretti.....	21
20 Reconciliation e stima.....	22
21 Surplus valutazione soggettiva.....	22
22 Assunzioni e Limiti SOGGETTO 2.....	23
23 Catastale.....	23
Urbanistica ed Edilizia.....	23
24 Legale.....	23
25 Ambientale.....	23
26 Miscellanea.....	24
Metodo di Stima.....	24



Tabella di valutazione Soggetto 2.....24
 27 Reconciliation e stima.....24



1 INCARICO

Il sottoscritto geometra **Riccardo Scarpelli** nato a Grosseto (GR) il 01/08/1980, con studio in Minghetti n. 6, Grosseto (GR), ed iscritto all'albo professionale dei geometra della provincia di Grosseto al n° 1146 (di seguito anche definito "Professionista Incaricato"), con la presente intende assolvere all'incarico professionale al medesimo conferito in data 15/11/2021 dal Tribunale di Grosseto, in qualità di Tecnico di fiducia nominato dall'Ausiliario Liquidatore Dott. Franco Montanelli per il per il Concordato preventivo n°19/13 della [redacted] seguito per brevità definita "Parte Incaricante" -, in relazione all'immobile di seguito specificato.

L'incarico è finalizzato alla ricerca del più probabile Valore di Mercato dell'unità immobiliare (u.i.) descritta nel capitolo "Oggetto di stima", nello stato di fatto in cui si trova, come da visura Catastale allegata

Dati della richiesta	Denominazione: [redacted]
Soggetto Individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di GROSSETO (Codice E202) Provincia di GROSSETO

Handwritten signature/initials

1. Unità Immobiliari site nel Comune di GROSSETO (Codice E202) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Parcella	Sub	Zona Cens. Zona	Misto Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		61	70	2	2		D7				Euro 8.922,00	VIA ZIRCONI n. 37 piano: 1-1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/06/2013 protocollo n. GR0082650 in atti dal 13/06/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 41250/1/2013)	Annessione l'unità comuni
2		61	70	3	2		A/2	6	6,5 auto	Totale: 165 m ² Totale eschase aree scoperte**): 164 m ²	Euro 956,74 1.1852.500	VIA ZIRCONI piano: 1-1-51; Variazione del 09/11/2015 - Inscimento in visura dei dati di superficie.	Unità comuni

2. Immobili srti nel Comune di GROSSETO (Codice E202) - Catasto del Terreno

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI				
	Foglio	Parcella	Sub	For	Qualità Classe	Superficie (m ²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori		
1	60	370		-	SEMINAT IVO	1	1	12	70		Dominicale Euro 72,76	Agrario Euro 64,03	FRAZIONAMENTO del 06/02/2002 protocollo n. 9696 in atti dal 06/02/2002 (n. 298.1/2002)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	BEVILOTTI S.R.L. con sede in GROSSETO	01217830536*	(1) Proprietà per l/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/01/2012 Repertorio n.: 183215 Rogante: CIAMPOLINI GEORGIO Sede GROSSETO Registrazione: Sede FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE (n. 843/1/2012)		



Handwritten signature/initials

2 OGGETTI DI STIMA

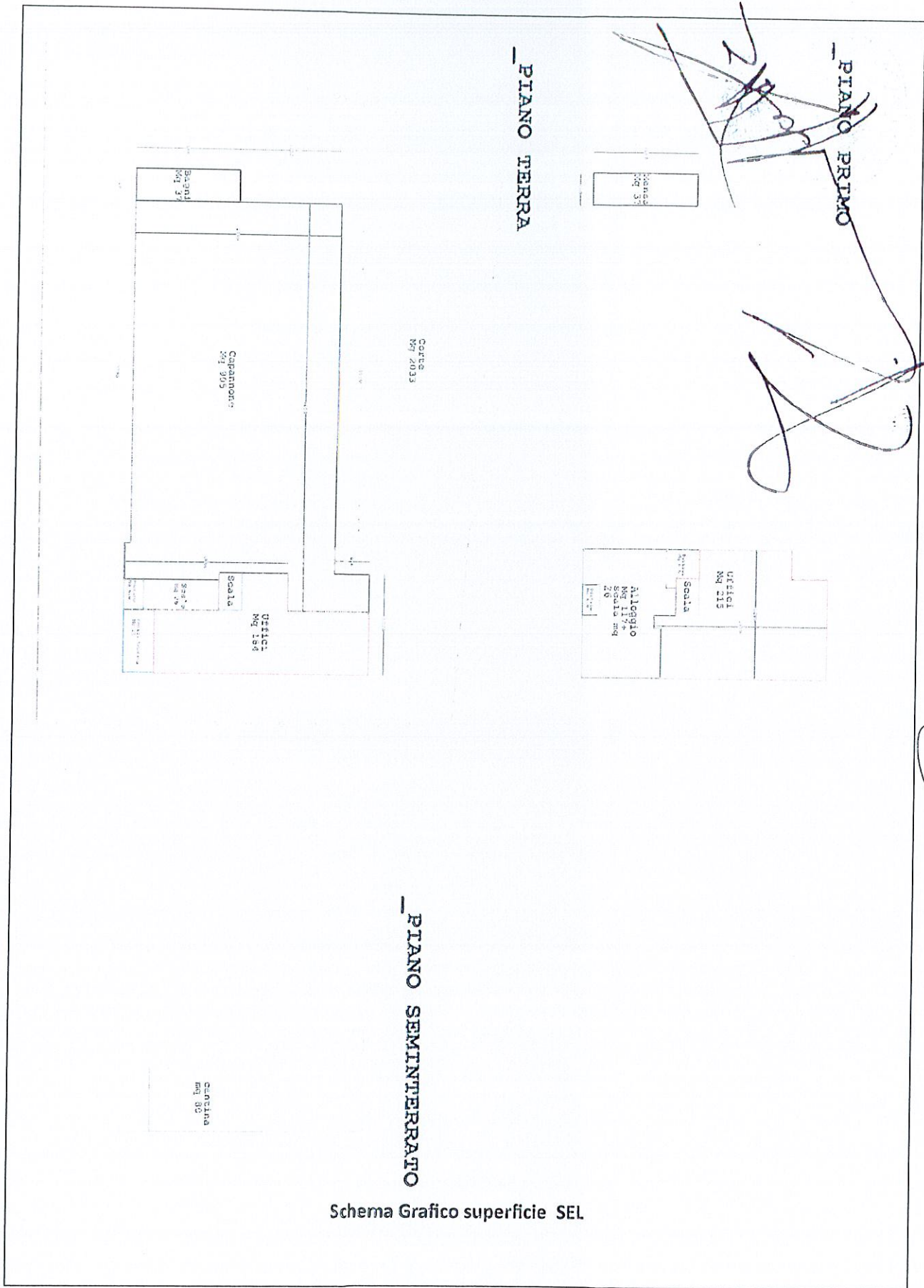
S1_Capannone ad uso artigianale-direzionale con alloggio custode annesso ubicata in Comune di Grosseto, via Zircone 37 al piano S1-T- e primo dello stabile ed identificata al Catasto dei Fabbricati
_ Fg. 61 mapp. 70 sub.1 BCNC ai sub 2 e 3 _ CORTE URBANA con una superficie Est. Lorda di 2033;
_ Fg. 61 mapp. 70 sub 2 Categoria D\7 Con rendita € 8.922,00 con una superficie catastale/commerciale così composta misurata- desunta con il metodo SEL;

- una superficie principale ad uso **capannone mono piano** con altezza utile di ml 8,00 di mq 938,00 ivi comprese le zone mensa e servizi.
- Una superficie posta sui due piani fronte strada destinata ad **Uffici Aziendali**, attualmente ben conservati, arredati e dotati di impianto elettrico, idraulico servizi e riscaldamento, Mq 184-215.
_ Fg. 61 mapp. 70 sub 3 categoria A\2 classe 6 di consistenza 6,5 vani di superficie catastale 165 mq e rendita € 954,74
- composto da soggiorno, cucina, due camere, oppi servizi, 4 ripostigli, e accessorio cantina posto al piano seminterrato, oltre centrale termica.

_Soggetto 1

Foto da pubblica viabilità

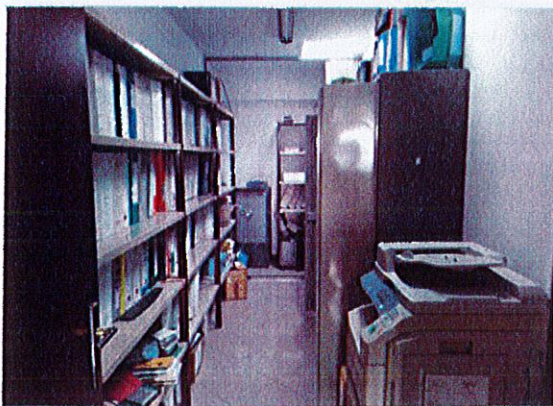
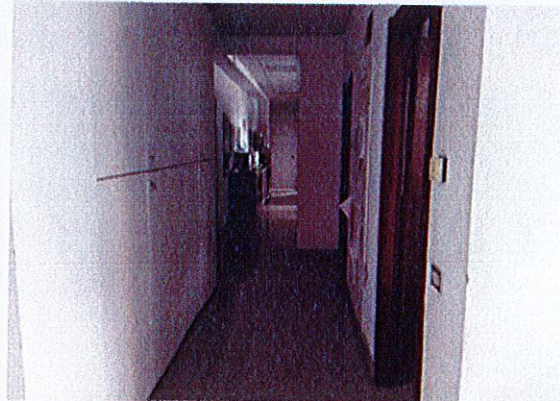
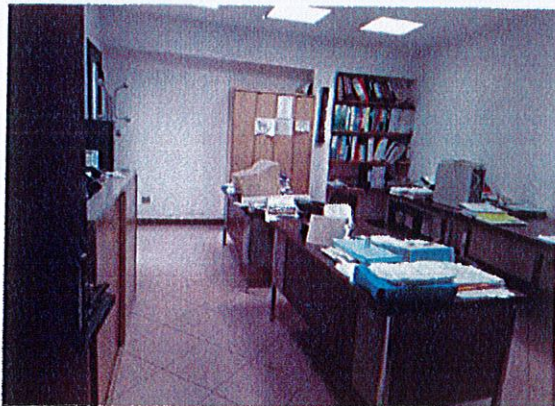
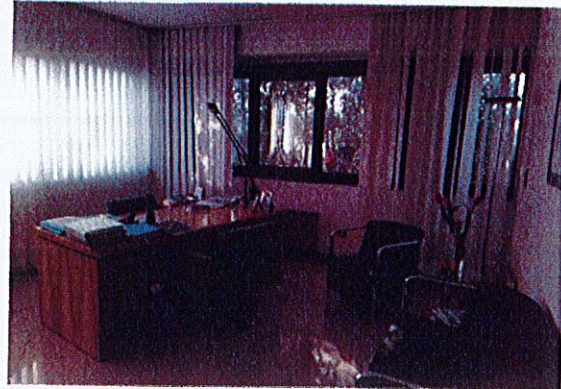
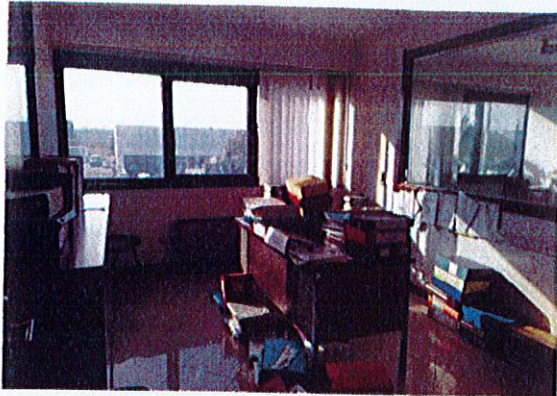




Handwritten signature



Handwritten signature



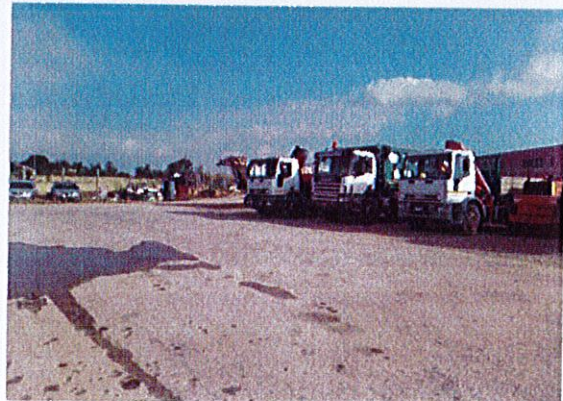
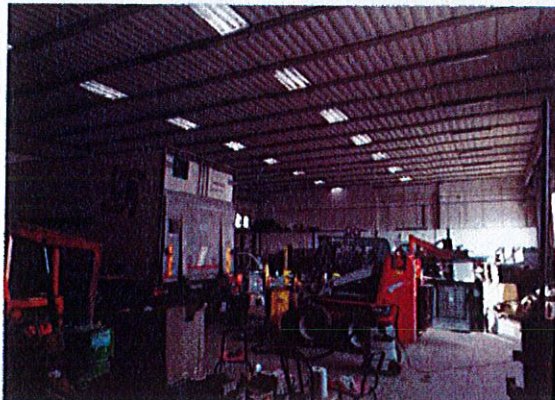
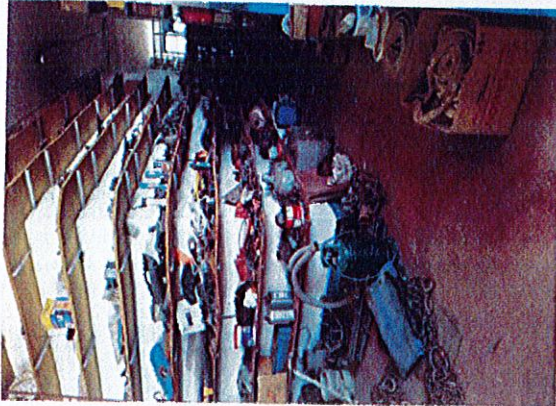
Scarpelli Riccardo

Documentazione fotografica



Studio tecnico Riccardo Scarpelli Geometra, via Pantaneto 1, 58100 Grosseto
tel 3287018776 e-mail studiotecnicoriccardoscarpelli@gmail.com

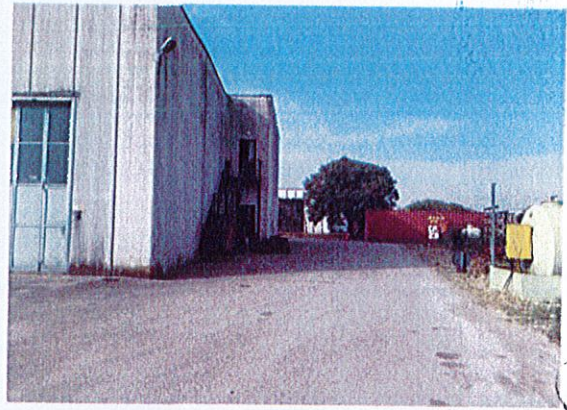
RS



Handwritten signature and notes on the right side of the page.



Handwritten signature 'R' at the bottom center of the page.



Scarpelli
Riccardo Scarpelli



RS

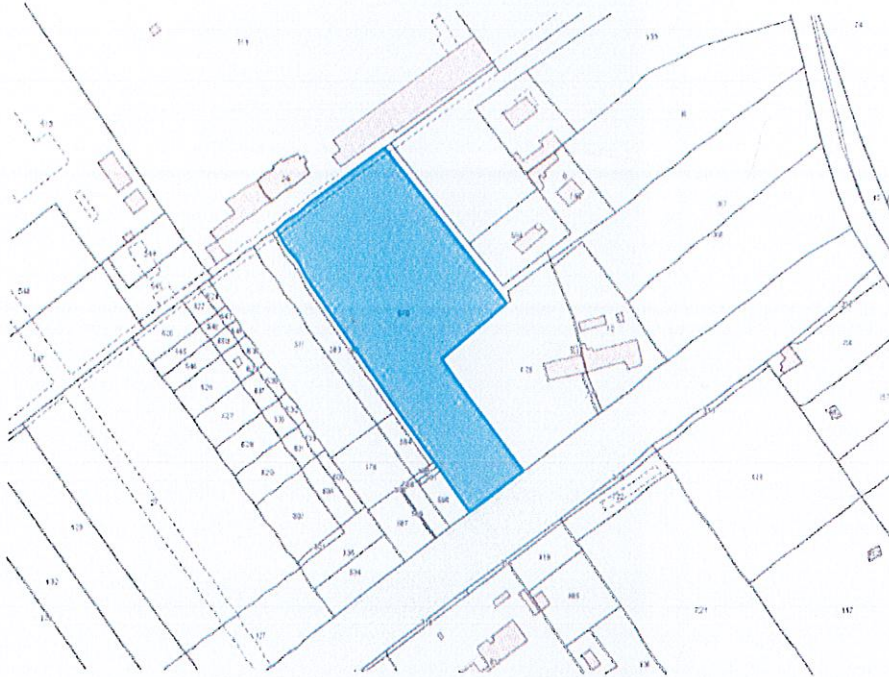
_Soggetto 2

S2_Terreno in zona ortiva peri urbana

Fg. 60 p.lla 570 qualità seminativo, qualità 1, superficie ha. 1.12.70

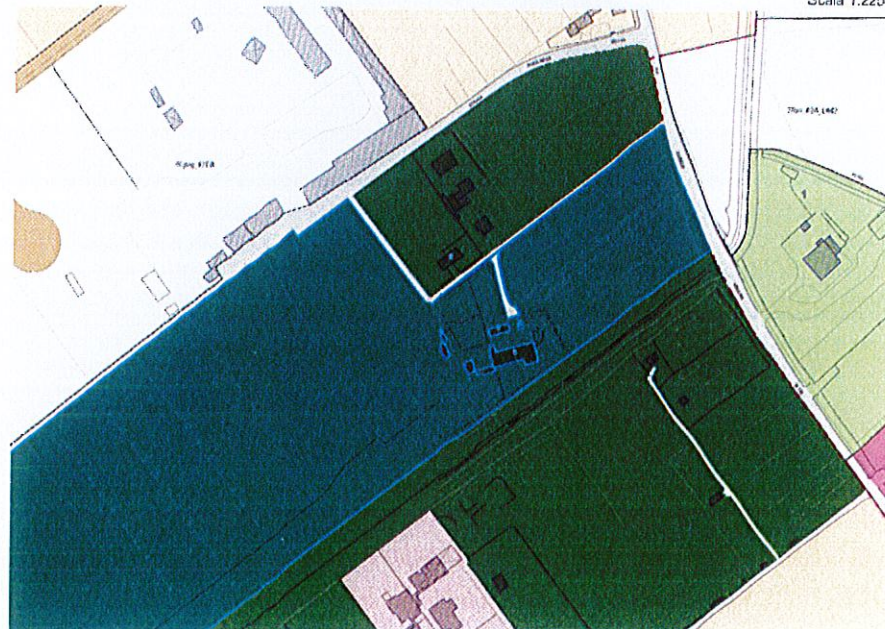
- Terreno in zona ortiva peri urbana , con possibilità di lottizzazione per orti privati, con annesso di 20 mq cadauno

Stralcio mappa Catastale



Handwritten signature: Riccardo Scarpelli

Estratto R.U.



Handwritten signature: RS

3 ASSUNZIONI E LIMITI **SOGGETTO 1**

Prima di dar seguito a procedimenti estimativi ed analisi dei dati è necessario descrivere le condizioni assunte ed i limiti che hanno riguardato la ricerca delle informazioni e che hanno influito nel procedimento per l'individuazione del valore di mercato:

4 Catastale

- lo scrivente ha verificato la documentazione catastale disponibile per mezzo del portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate – Territorio e non ha eseguito accessi ulteriori presso l'Agenzia allo scopo di verificare documentazione storica in quanto non richiesto dalla committenza.

0 Urbanistica ed Edilizia

- lo scrivente è mallevato da ogni responsabilità derivante da informazioni inesatte e/o mendaci fornite dalla Parte Incaricante circa gli immobili citati nel presente rapporto di valutazione con riguardo alla conformità urbanistica ed edilizia, nonché in relazione al rispetto di normative igienico sanitarie, di efficienza energetica, antisismiche, di sicurezza, normative acustiche ed eventuali disposizioni o da parte delle Autorità che potrebbero influire positivamente o negativamente sul valore e/o sulla libera commerciabilità del bene.

Si fa inoltre presente che non è stata richiesta dalla Parte Incaricante nessuna attività di Audit documentale e neppure alcuna Due Diligence che avrebbe necessitato di tempi maggiormente ampi e/o attività specifiche approfondite (con relativo incremento dei costi del servizio);

- condizione degli edifici e impiantistica: il sottoscritto ha individuato sulla base delle informazioni ricevute dalla Parte Incaricante elementi utili per individuare i comparabili (immobili di confronto) come ad esempio gli stati dell'impiantistica, numero dei bagni e lo stato di manutenzione complessivo dell'immobile, nonché il periodo di costruzione e l'eventuale anno di ristrutturazione.

5 Legale

- Titolo di proprietà: lo scrivente Professionista Incaricato è esonerato da qualsiasi verifica circa il legittimo intestatario del bene e manlevato da ogni responsabilità relativa ad informazioni, vicoli e gravami contenuti all'interno dei titoli di proprietà di provenienza;
- lo scrivente ha valutato l'immobile in oggetto come se fosse libero da ogni forma di locazione, comodato od occupazione che potrebbe influire positivamente o negativamente sul valore;
- lo scrivente è mallevato dalla verifica della sussistenza o meno di gravami derivanti da procedimenti legali in corso, espropri, da varianti della pianificazione urbanistica in corso o simili.

6 Ambientale

- Contaminazione e sostanze pericolose: lo scrivente Professionista Incaricato non è in possesso delle competenze necessarie per fornire un parere sulla natura o sui rischi derivanti da contaminazione o dalla presenza di sostanze inquinanti e/o pericolose, così come sui costi da sostenere per la loro rimozione o bonifica. Tale situazione è da considerarsi una assunzione e i proprietari, se vorranno, potranno liberamente approfondire la questione incaricando terzi con competenze specialistiche.



7 Sopralluogo

- Il sottoscritto Professionista Incaricato ha effettuato uno specifico sopralluogo presso l'immobile visionandolo internamente/esternamente; tutte le quantità sono state desunte da planimetrie catastali o dalle visure catastali eventualmente verificate su base documentale.

8 Parti Comuni

- Allo scopo della stima del Valore di Mercato non sono state prese in considerazione le eventuali proprietà quali ripostigli sottoscala, sottotetti e similari.

9 Miscellanea

- L'indice della variazione dei prezzi è in dato indicativo medio ancorché desunto dai dati dell' OMI dell'Agenzia delle Entrate. Si rende noto che la valutazione ottenuta prende in considerazione comparabili reperiti per il soggetto 1 e valutazione di trasformazione per il soggetto 2. I comparabili reperiti con grande difficoltà rappresentano lo specchio della valorizzazione in termini di mercato della zona artigianale industriale della città. Lo stallo del mercato si rispecchia nella mancanza di comparabili.

0 Dichiarazione di Conformità

- I dati e le informazioni riportati nel presente Rapporto di Valutazione sono coerenti con le conoscenze acquisite a tal fine dal Valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono basate unicamente sulle assunzioni e sulle condizioni limitanti richiamate nel Rapporto;
- il Valutatore non ha alcun interesse diretto attinente l'immobile ovvero i pertinenti diritti reali
- il Valutatore, nella redazione del Rapporto, ha inteso adottare i migliori standard etici e professionali di riferimento;
- il Valutatore è in possesso della abilitazione necessaria prevista dall'ordinamento Italiano per lo svolgimento della professione;
- il Valutatore possiede sufficiente conoscenza del mercato immobiliare locale ove è collocato l'immobile da valutare;
- il Valutatore ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto della stima in data
- nessun altro soggetto, salvo quelli (eventuali) specificati nel Rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del presente Rapporto di Valutazione.

- METODO DI STIMA

Il procedimento adottato per valutare il sopra descritto immobile è il **Metodo del Confronto di Mercato** (o *Market Approach*, anche definito *Market Comparison Approach – MA o MCA*) ossia un «procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018), di seguito il "Codice". A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (**subject**) ed un insieme di immobili di confronto



(*comparables*). L'MCA si basa sulla relazione fra il prezzo di un immobile e le sue caratteristiche definite con la seguente funzione:

$$S = L_0 + p_{1,j} x_{1,j} + p_{2,j} x_{2,j} + \dots + p_{n,j} x_{n,j}$$

Il termine al primo membro è costituito dal valore del *subject*, al secondo membro si può riconoscere la variabile localizzativa costante o LO (costante di regressione) e, a seguire, i singoli termini costituiti dal prodotto fra il prezzo marginale e la relativa caratteristica.

In termini pratici il Market Approach o Metodo del Confronto di Mercato (MCA), in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018) si articola nelle fasi seguenti:

- identificazione del segmento di mercato;
- rilevazione di contratti recenti appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- analisi delle dinamiche del mercato al fine della verifica della coerenza dei prezzi del segmento in cui è ricompreso l'immobile da stimare con la congiuntura a livello locale e nazionale;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- analisi dei prezzi marginali (*adjustments*);
- redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

10 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

"Il segmento di mercato costituisce l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 1.4).

11 Parametri ed indici mercantili

Localizzazione: Zona Industriale, in espansione da P.O.

Tipo di Contratto: **Compravendita;**

Destinazione Prevalente: **Ufficio/Direzionale/industriale;**

Tipologia Immobiliare: **Usato;**

Tipologia Edilizia: **Edifici prefabbricati e pluripiano;**

Rapporti Mercantili:

- Saggio annuo di variazione stimato = 1,00%;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Abitazione Annessa e prezzo superficie principale = 1,00;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Ufficio e prezzo superficie principale = 1,00;



- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Aree Scoperte e prezzo superficie principale = 0,10;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Esterna Pavimentata e prezzo superficie principale = 0,30;
- Saggio Variazione del Livello di piano = 0,0100 ;

Indicazione dimensione dell'immobile: **Grande**;

Caratteri della Domanda e dell'Offerta:

- Tipo attività del Contraente: **impiegati, commercianti, professionisti, imprenditori**;
- Motivazione a comprare: **ufficio/investimento**;
- Tipi di intermediazione: **vendita forzata (procedura esecutiva)**;

Forma di mercato: **libero mercato/concorrenza monopolistica/oligopolio/monopolio bilaterale/monopolio**;

Fase del mercato immobiliare locale: **/recupero/stazionario**;

12 COMPARABILI

I comparabili (*comparables*) costituiscono l'insieme dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo (o reddito) a cui sono stati scambiati (o locati), appartenenti al medesimo segmento di mercato del *subject* ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo.

Prezzo (PRZ): Il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o incassata per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

13 Campione dei dati immobiliari

In data **09/09/2021** è stato effettuato l'ultimo accesso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.) per ricercare beni immobili simili al *subject* oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA).





Map data ©2021

Comparabile A. Laboratorio artigianale compravenduto in data 18/06/2020 al prezzo di 500.000,00 €, ubicato nel comune di Grosseto (GR), Via Birmania n. 90-92, al piano terra dello stabile costruito nel 1991 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 70 mapp. 332 sub. 4-5-6 con una superficie di mq 683,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Abitazione Annessa di mq 60,00, Superficie Ufficio di mq 60,00, Superficie Aree Scoperte di mq 690,00, Superficie Esterna Pavimentata di mq 750,00; dotata dei seguenti impianti: Allaccio Fognario . Il tutto è stato ristrutturato nel 1998.

Comparabile B. Negozio / locale commerciale / fondo compravenduto in data 05/03/2021 al prezzo di 462.000,00 €, ubicato nel comune di Grosseto (GR), Giordania n. 62-64, al piano terra dello stabile costruito nel 1991 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 70 mapp. 354 sub. 2-3 con una superficie di mq 563,00 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Abitazione Annessa di mq 115,00, Superficie Ufficio di mq 43,00, Superficie Aree Scoperte di mq 100,00, Superficie Esterna Pavimentata di mq 500,00; nonché ammobiliato. Il tutto è stato ristrutturato nel 2012.

14 Caratteristiche immobiliari

Rappresentano quell'insieme di peculiarità che costituiscono, definiscono e distinguono un determinato immobile da altri. Esse possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ossia che dipendono dal contesto esterno (all'unità immobiliare e/o all'edificio in cui la medesima è collocata (ubicazione, infrastrutture, servizi, ecc.).

Caratteristiche Quantitative:



Studio tecnico Riccardo Scarpelli Geometra, via Pantaneto 1, 58100 Grosseto
tel 3287018776 e-mail studiotecnicoriccardoscarpelli@gmail.com



Data (DAT): La caratteristica "data" identifica il momento della stipula di un atto o un contratto di compravendita (o locazione) espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.

Superficie Principale (SUP): La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che, in assenza di superfici secondarie, non richiede correzioni mediante indici mercantili (coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie).

Superficie Aree Scoperte (SAE): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale dell'estensione complessiva delle aree scoperte.

Superficie Esterna Pavimentata (PAV): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie esterna pavimentata di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare.

Servizi (SER): la caratteristica "servizio" igienico identifica il numero di servizi complessivi ricompresi in una unità immobiliare, a prescindere dallo stato manutentivo dei medesimi.

Manutenzione (MAN): La caratteristica manutenzione identifica lo stato manutentivo in relazione all'anno in cui è stata eseguita l'ultima ristrutturazione.

Altro (ETC): La caratteristica "altro" identifica uno stato specifico che varia su scala cardinale discreta.

In questo caso la valutazione e valorizzazione è soggettiva del perito, e comprende la particolare diacronia della superficie dedicata al direzionale; Allo stato della normativa edilizia odierna risulterebbe ineseguibile tale proporzionale dimensionamento. La superficie realizzabile si attesta intorno al 10% della superficie del Capannone.

Oltre a questo dato così particolare, si rende noto che la zona o area di via zircono è soggetta a piano di lottizzazione già eseguito in parte per la creazione di nuova zona artigianale. La prospiciente alla arteria stradale ne favorisce sicuramente lo sviluppo, peraltro vi è stato costruito l'hub provinciale di Bartolini BRT.

Questo dato connesso con il precedente potrebbe dare luogo ad potenziali benefici in termini di vendibilità, locazione e quindi rendita futura. La previsione prende in considerazione la notevole prevalenza del lavoro smart e del co-workin.

Allaccio Fognario (FOG): la caratteristica identifica su scala dicotomica l'assenza o presenza (0 o 1) dell'allaccio alla pubblica fognatura.

Ammobiliato (AMM): La caratteristica identifica se l'unità immobiliare risultava o meno arredata.

15 CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per Valore di Mercato (V) «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

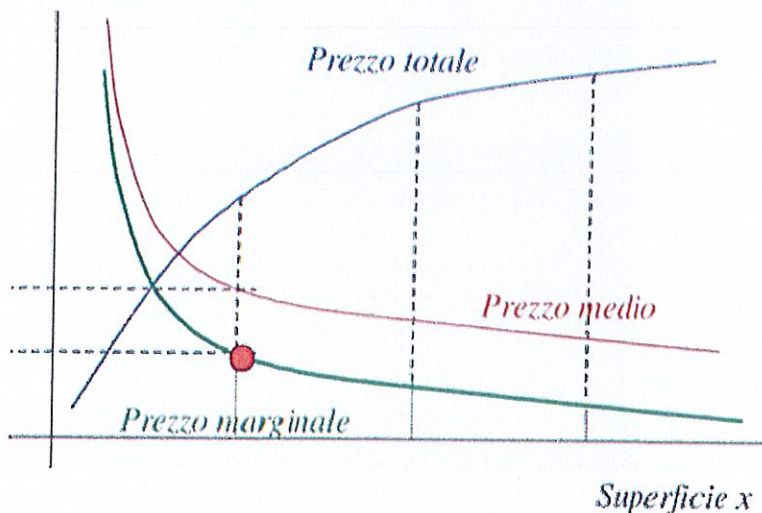


16 Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C
Prezzo PRZ (€)	500.000,00	462.000,00	?
Data DAT	18/06/2020	05/03/2021	26/11/2021
Sup. Principale SUP (mq)	683,00	563,00	938,00
Superficie Abitazione Annessa SAB (mq)	60,00	115,00	150,00
Superficie Ufficio UFF (mq)	60,00	43,00	390,00
Superficie Aree Scoperte SAE (mq)	690,00	100,00	100,00
Superficie Esterna Pavimentata PAV (mq)	750,00	500,00	1.933,00
Servizio SER (n)	2	3	6
Manutenzione MAN (anno)	1998	2012	2000
Altro ETC (n)	0	0	7
Allaccio Fognario FOG (0/1)	1	0	1
Ammobiliato AMM (0/1)	0	1	1

17 Analisi dei prezzi marginali

Il "prezzo marginale" esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresentata dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.



Scarpelli

Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione (*comparabile*) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell'immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$p\text{DAT} = \frac{-i\text{PRZ}}{12}$$



Scarpelli

Calcolo del prezzo marginale Data per ciascun comparabile:

A. $-(0,0100 \times 500.000,00) / 12 = -416,67 \text{ €/mese};$

B. $-(0,0100 \times 462.000,00) / 12 = -385,00 \text{ €/mese};$

Superficie Principale: il prezzo marginale della superficie principale è definito con il prezzo medio minimo dei comparabili. Esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero dalla sommatoria della superficie principale (SUP espresso di mq) con le superfici secondarie (es. BAL, CAN, BOX, SOF, etc. espresso al mq) ciascuna adeguatamente raggugiata con il proprio rapporto mercantile (π) ed il tutto moltiplicato sigma (σ assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale "Superficie Principale" (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$pME D_{MIN} = \frac{PRZ}{\sum_{i=2}^k \pi_i \square_i} \sigma = pSUP$$

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:

A. $500.000,00 / (683,00 + 1,00 \times 60,00 + 1,00 \times 60,00 + 0,10 \times 690,00 + 0,30 \times 750,00) = 447,21 \text{ €/mq};$

B. $462.000,00 / (563,00 + 1,00 \times 115,00 + 1,00 \times 43,00 + 0,10 \times 100,00 + 0,30 \times 500,00) = 524,40 \text{ €/mq};$

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue:

$$pSUP = 447,21 \text{ €/mq}$$

Superficie Secondaria: il prezzo marginale della superficie secondaria è dato dalla moltiplicazione del prezzo marginale della superficie principale (pSUP espresso in euro/mq) e il rapporto mercantile della superficie secondaria presa in esame (es. Balcone, Cantina, Sottotetto Ispezionabile, ecc..).

Prezzo marginale superficie secondaria (pSUP_i espresso in euro/mq):

Calcolo dei prezzi marginali per le superfici secondarie:

pSAB. $1,00 \times 447,21 = 447,21 \text{ €/mq};$

pUFF. $1,00 \times 447,21 = 447,21 \text{ €/mq};$

pSAE. $0,10 \times 447,21 = 44,72 \text{ €/mq};$

pPAV. $0,30 \times 447,21 = 134,16 \text{ €/mq};$

Stato Manutentivo: il prezzo marginale dello stato di manutenzione viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare sulla base del deperimento annuo ed è dato dalla moltiplicazione del costo di



ristrutturazione (C espresso in euro) moltiplicato il rapporto di 1 (espressione di un anno) e la vita utile complessiva dell'intervento di ristrutturazione (t espresso in anni).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale dello Stato Manutentivo (pMAN espresso in euro/anno):

Calcolo dei prezzi marginali per lo stato di manutenzione di ciascun comparabile:

$$pMAN. 10.000,00 \times 1 / 70,00 = 142,00 \text{ €/anno};$$

Si può notare che essa non differisce dal risultato del calcolo medesimo del prezzo marginale annuo che si otterrebbe dall'applicazione della formula di deprezzamento lineare.

Servizi Igienici: il prezzo marginale dei servizi igienici viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare (a corpo per ogni servizio igienico) ed è dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (C espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto della vita rimanente stimata ovvero il rapporto tra la vetustà (v espressa in anni) e la vita utile (t espresso in anni).

Calcolo dei prezzi marginali per i servizi igienici di ciascun comparabile:

$$pSER \quad 10.000,00 \times (1 - 6/30) = 8.000,00 \text{ €/n};$$

Altro: il prezzo marginale Altro è dato semplicemente dal costo a corpo per passare da uno stato all'altro (C espresso in euro).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Altro (pETC espresso in euro/anno):

Individuazione del prezzo marginale Altro per ciascun comparabile:

$$pETC \quad 10.000,00 \text{ €/anno};$$

Impianti: il prezzo marginale degli Impianti è dato semplicemente dal costo a corpo per passare da uno stato all'altro (C espresso in euro).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale degli Impianti (pIMP espresso in euro/anno):

Individuazione del prezzo marginale di ciascun impianto per ciascun comparabile:

$$\text{- Prezzo marginale "Allaccio Fognario (FOG)": } 30.000,00 \text{ €};$$

Ammobiliato: il prezzo marginale Ammobiliato è dato semplicemente dal costo a corpo per passare da uno stato all'altro (C espresso in euro).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Ammobiliato (pAMM espresso in euro/anno):

Individuazione del prezzo marginale Ammobiliato per ciascun comparabile:

$$pAMM \quad 50.000,00 \text{ €};$$

Nella seguente tabella vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:



<i>P. Marginali</i>	A	B
<i>pDATA [€/mese]</i>	-416,67	-385,00
<i>pSUP [€/mq]</i>	447,21	447,21
<i>pSAB [€/mq]</i>	447,21	447,21
<i>pUFF [€/mq]</i>	447,21	447,21
<i>pSAE [€/mq]</i>	44,72	44,72
<i>pPAV [€/mq]</i>	134,16	134,16
<i>pSER [€/n]</i>	8.000,00	8.000,00
<i>pMAN [€/anno]</i>	142,00	142,00
<i>pETC [€/n]</i>	10.000,00	10.000,00
<i>pFOG [€]</i>	30.000,00	30.000,00
<i>pAMM [€]</i>	50.000,00	50.000,00

18 Tabella di valutazione **Soggetto 1**

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento ($pSUP_i = p_i \cdot pSUP$ espresso sempre in euro/anno) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

$$P_x = pX_i^k (x_s - x_i^k)$$

Aggiustamenti	A	B
DATA [€]	7.500,00	3.465,00
SUP [€]	114.037,83	167.702,70
SAB [€]	40.248,65	15.652,25
UFF [€]	147.578,37	155.180,90
SAE [€]	-26.385,22	0,00
PAV [€]	158.713,83	192.254,37
SER [€]	32.000,00	24.000,00
MAN [€]	284,00	-1.704,00
ETC [€]	70.000,00	70.000,00
FOG [€]	0,00	30.000,00
AMM [€]	50.000,00	0,00

TOT (PRZ) [€]	1.093.977,46	1.118.551,22
---------------	--------------	--------------



Per verificare l'attendibilità dei risultati corretti ovvero prezzi corretti si calcola la Divergenza Percentuale assoluta con la seguente formula generale:

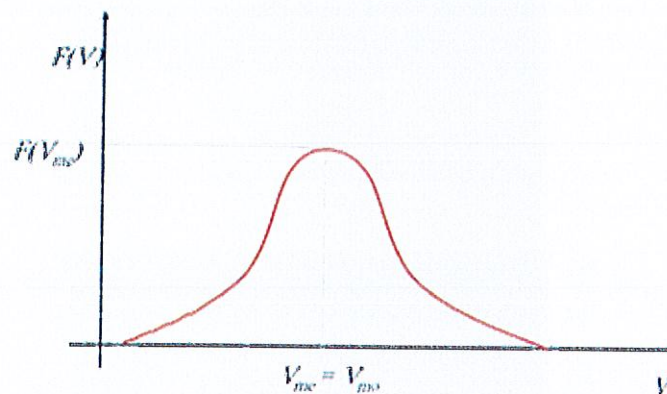
$$\Delta \% = \frac{P_{max} - P_{min}}{P_{min}} \cdot 100 = 2,25\% < 5,00\%$$

In dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore al 5%

19 Distribuzione dei prezzi corretti

Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore o reddito di mercato di un immobile è determinato come la media della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore o reddito da stimare è definito dal risultato centrale più frequente (media, moda e mediana).

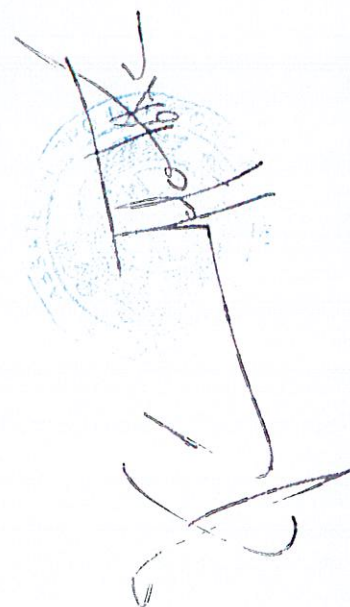
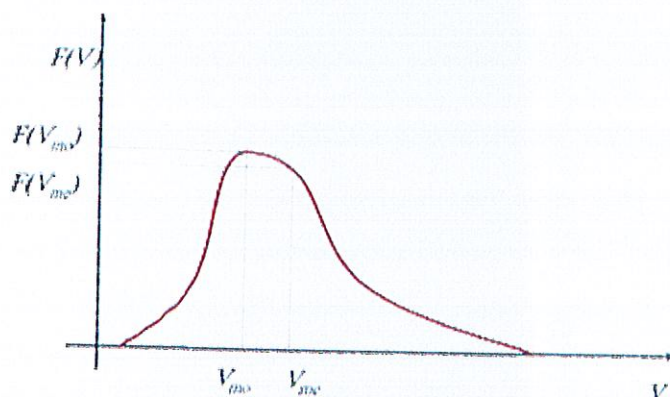
La distribuzione simmetrica dei valori



Diversamente, se la distribuzione dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica non è normale (asimmetrica e bi o plurimodale), la media aritmetica dei valori è ponderata in base al numero di volte in cui ciascun risultato corretto figura (frequenza), o alla sua probabilità o all'importanza (oggettiva o soggettiva) che il singolo riveste nella distribuzione.



La distribuzione asimmetrica dei valori



Nel caso di specie i risultati corretti (prezzi o in alternativa redditi corretti) sono trattati facendo la media semplice (M_s) della distribuzione statistica come segue:

20 RECONCILIATION E STIMA

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 26/11/2021:

$$M_s = \frac{\sum_{i=1}^n V_i}{n} \text{ € } 1.106.264,34$$

Arrotondabile ad € 1.106.000

Riccardo Scarpelli

21 SURPLUS VALUTAZIONE SOGGETTIVA.

Il valore ottenuto visti le peculiarità estrinseche ed intrinseche del bene, uniche nel suo genere ritengo che debbano essere oggetto di riflessione economica, tale da comprendere una ulteriore valorizzazione della mancando comparabili di livello adeguato non si possa ottenere titolo; L'ulteriore soggettivo incremento di valore ottenibile (10%) risulta compatibile con i valori di mercato

Il valore del SOGGETTO 1 ottenuto € 1.216.000,00



RS

22 ASSUNZIONI E LIMITI SOGGETTO 2

Prima di dar seguito a procedimenti estimativi ed analisi dei dati è necessario descrivere le condizioni assunte ed i limiti che hanno riguardato la ricerca delle informazioni e che hanno influito nel procedimento per l'individuazione del valore di mercato:

23 Catastale

- lo scrivente ha estrapolato la documentazione catastale del SISTER.

0 Urbanistica ed Edilizia

- lo scrivente è mallevato da ogni responsabilità derivante da informazioni inesatte e/o mendaci fornite dalla Parte Incaricante circa gli immobili citati nel presente rapporto di valutazione con riguardo alla conformità urbanistica ed edilizia, nonché in relazione al rispetto di normative igienico sanitarie, di efficienza energetica, antisismiche, di sicurezza, normative acustiche ed eventuali disposizioni o da parte delle Autorità che potrebbero influire positivamente o negativamente sul valore e/o sulla libera commerciabilità del bene.

_Si rende edotto chi legge che l'oggetto rientra nelle perimetrazioni di "orti periurbani" previsti dallo strumento urbanistico, pertanto soggetti all'art. 142 del medesimo.

Nel terreno in perizia quindi è previsto: *"In tali ambiti è consentita la realizzazione di annessi agricoli con le caratteristiche fisiche e morfologiche di quelli disciplinati all'art. 132 delle presenti norme, ma con le seguenti ulteriori specifiche: . Per superfici minime in coltivazione fino a mq. 2.000 è possibile realizzare un manufatto avente una sul massima di mq. 20; oltre i mq. 2.000 di superficie in coltivazione il manufatto potrà avere una sul massima fino a mq. 30. In entrambi i casi le suddette sul sono comprensive di quelle per servizio igienico. Gli annessi agricoli di cui al presente articolo sono strutture costruite interamente in legno ancorate al suolo, o su basamento, purché non in cemento armato e senza opere di fondazione, con esclusiva destinazione di rimessaggio di prodotti, attrezzi, macchinari agricoli, e prive di dotazioni idonee ad utilizzi tassativamente vietati: abitativo, commerciale, artigianale e/o ricreativo, ancorché saltuario o temporaneo.".....*

Ciò rende la valutazione del SOGGETTO 2 più complessa.

24 Legale

- Titolo di proprietà: lo scrivente Professionista Incaricato è esonerato da qualsiasi verifica circa il legittimo intestatario del bene e manlevato da ogni responsabilità relativa ad informazioni, vicoli e gravami contenuti all'interno dei titoli di proprietà di provenienza;
- lo scrivente ha valutato l'immobile in oggetto come se fosse libero da ogni forma di locazione, comodato od occupazione che potrebbe influire positivamente o negativamente sul valore;
- lo scrivente è mallevato dalla verifica della sussistenza o meno di gravami derivanti da procedimenti legali in corso, espropri, da varianti della pianificazione urbanistica in corso o simili.

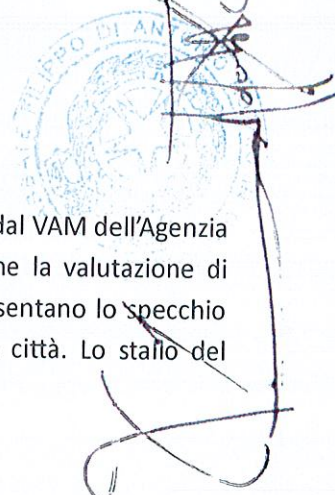
25 Ambientale

- Contaminazione e sostanze pericolose: lo scrivente Professionista Incaricato non è in possesso delle competenze necessarie per fornire un parere sulla natura o sui rischi derivanti da contaminazione o dalla presenza di sostanze inquinanti e/o pericolose, così come sui costi da sostenere per la loro rimozione o bonifica. Tale situazione è da considerarsi una assunzione e i proprietari, se vorranno, potranno liberamente approfondire la questione incaricando terzi con competenze specialistiche.



26 Miscellanea

- L'indice della variazione dei prezzi è in dato indicativo medio ancorché desunto dai dal VAM dell'Agenzia delle Entrate. Si rende noto che la valutazione ottenuta prende in considerazione la valutazione di trasformazione per il soggetto 2. I comparabili reperiti con grande difficoltà rappresentano lo specchio della valorizzazione in termini di mercato della zona artigianale industriale della città. Lo stallo del mercato si rispecchia nella mancanza di comparabili.



- METODO DI STIMA

Li metodo utilizzato per la stima del SOGGETTO 2 è il valore di trasformazione; per definizione è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza, attualizzata, tra il previsto prezzo di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione.

Tabella di valutazione **Soggetto 2**

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile.

La valutazione prende e in considerazione il valore scevro del bene, valutando i passaggi per trasformarlo in un bene più appetibile sul mercato, decurtando successivamente i costi da sostenere

	€/ha	Ha	€
Valore VAM.	€ 9.567,00	€ 0,00	€ 10.782,01
Frazionamento in 5 lotti	€ 2.000,00		-€ 2.000,00
Costruzione annesso 20 mq	€ 0,00	€ 0,00	-€ 75.600,00
Valore mercato annessi e lotto di 2000 mq	€ 0,00	€ 0,00	€ 150.000,00
		Valore : €	€ 72.400,00

27 RECONCILIATION E STIMA

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato estrapolando e interfacciando i valori di vari listini pubblici, Omi e Listino per le costruzioni della prov. di Gr. dell'ordine degli Architetti.

Il valore del SOGGETTO 2 ottenuto è Arrotondabile ad € 72.000



SOMMATORIA

IL VALORE DEL SOGGETTO 1 OTTENUTO € 1.216.000,00

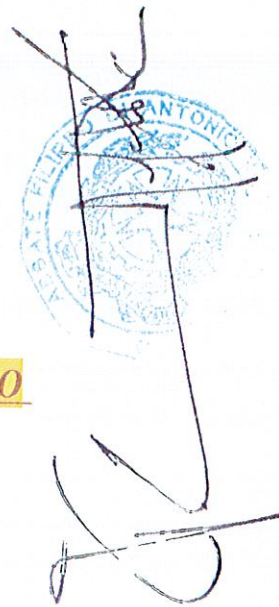
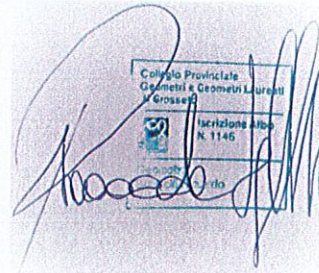
IL VALORE DEL SOGGETTO 2 OTTENUTO_€ 72.000

LA PERIZIA STIMA UN VALORE TOTALE DI € 1.288.000 EURO

Ciò ritengo, ad espletamento dell'incarico conferitomi.

Grosseto il 10/12/2021

Geometra
Riccardo Scarpelli



A large handwritten signature in blue ink, written vertically, possibly "Riccardo Scarpelli".



A large handwritten signature in blue ink, possibly "R. Scarpelli", written at the bottom center of the page.

nel 2010. Tali valori sono da ritenersi non più in linea con quelli correnti di mercato.

- nel corso della procedura sono stati incassati crediti e sono state realizzate dismissioni di cespiti aziendali che hanno generato maggiori entrate non previste in sede di redazione del piano concordatario, come dettagliato nelle relazioni periodiche dell'liquidatore;

Considerato quanto sopra esposto, al fine di evitare il ripetersi di aste infruttuose, il sottoscritto ritiene necessario adeguare i prezzi base d'asta agli attuali prezzi di mercato dei 2 lotti costituenti il compendio immobiliare posto in vendita, ed acquisito il parere favorevole del Comitato dei Creditori, procedere con la pubblicità legale dell'avviso di vendita nella prima data utile.

CHIEDE

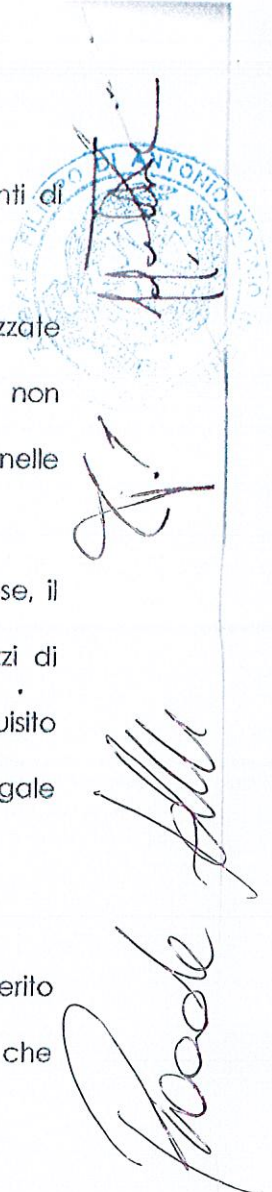
Che la S.V. Ill.ma voglia, salvo diverso provvedimento, nominare quale perito estimatore il Geom. Riccardo Scarpelli, affinché valuti l'immobile ed il terreno che compongono i lotti oggetto di asta.

Con osservanza.

Grosseto, 15 settembre 2021

Dott. Franco Montanelli

(firmato digitalmente)



The image shows a circular blue stamp from the Tribunale di Grosseto, partially overlapping a handwritten signature in blue ink. The signature appears to be 'Franco Montanelli'.



Studio Notarile Abbate

REPERTORIO N. 13635 -----

-----VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA-----

-----REPUBBLICA ITALIANA-----

L'anno 2021 (duemilaventuno), addì 21 (ventuno) del mese di dicembre, in Grosseto, nel mio studio in Via Varese n. 1.-----

Avanti a me Dottor Filippo Abbate, Notaio residente in Grosseto ed iscritto presso il Collegio Notarile della stessa città,

è presente il signor:-----

SCARPELLI RICCARDO, nato a Grosseto il 1 agosto 1980, residente a Grosseto, Via Minghetti n. 6, codice fiscale

SCRRCR80M01E202I.-----

Comparsa della cui identità personale io Notaio sono certo,

il quale mi dichiara di essere iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Grosseto con

il n. 1146 con studio in Grosseto (GR) Via Di Pantaneto n. 1, P.I. 01262010539 e mi presenta una perizia di stima

relativa agli immobili Industriali Direzionali e Terreni Ortivi, In Grosseto, Località Rugginosa, chiedendomi di asseverarla con giuramento, ai sensi dell'articolo 1 del R.D.L. 14

luglio 1937 n. 1666, quale perizia, omessane la lettura per espressa volontà del comparso, da esso a da me notaio firmata, si allega al presente atto sotto la lettera "A".-----

Quindi deferisco il giuramento al comparso previa seria ammonizione da me Notaio effettuata allo stesso sulle conseguenze delle dichiarazioni mendaci e reticenti e sull'obbligo di



DOTT. ANTONIO ABBATE
aabbate@notariato.it

STUDIO NOTARILE ABBATE
58100 GROSSETO - VIA VARESE, 1 - TEL. 0564 22428 - FAX 0564 22519
58033 CASTEL DEL PIANO - VIALE DANTE ALIGHIERI, 11 - TEL. 0564 954036

DOTT. FILIPPO ABBATE
fabbate@notariato.it

dichiarare la verità.-----

Il comparente presta quindi giuramento, pronunziando le parole:-----

"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico ricevuto, e quindi redatto la perizia allegata al solo scopo di far conoscere la verità."-----

Il presente atto è esente da registrazione ai sensi dell'articolo 2 dell'Allegato "B" al D.P.R. 131/1986.-----

Richiesto io notaio ho ricevuto questo atto che viene sottoscritto come per legge dal comparente e da me notaio previa lettura da me datane, al comparente medesimo, il quale, da me interpellato, ha dichiarato il presente atto conforme alla sua volontà e lo ha approvato.-----

Scritto da persona di mia fiducia con mezzo elettronico e indelebile a sensi di legge, tranne le parole scritte di mia mano, in un foglio di carta uso bollo in facciate *due*.

Procedi alla

[Handwritten signature]

Francesco Montanelli

ACCETTAZIONE DEPOSITO (CP_19_13)

tribunale.grosseto@civile.ptel.giustiziacert.it <tribunale.grosseto@civile.ptel.giustiziacert.it>

Data: 16 settembre 2021 12:20:47

A: montanellifranco@odcecgr.legalmail.it

Allegati (1): [EsitoAtto.xml \(555 B\)](#)

Codice esito: 2.

Descrizione esito: --

IDBUSTA: 94244084

Accettazione avvenuta con successo.

Si prega di non replicare a questo messaggio automatico.

Per ulteriori informazioni: <http://pst.giustizia.it/>



Handwritten signature

studio tecnico di progettazione

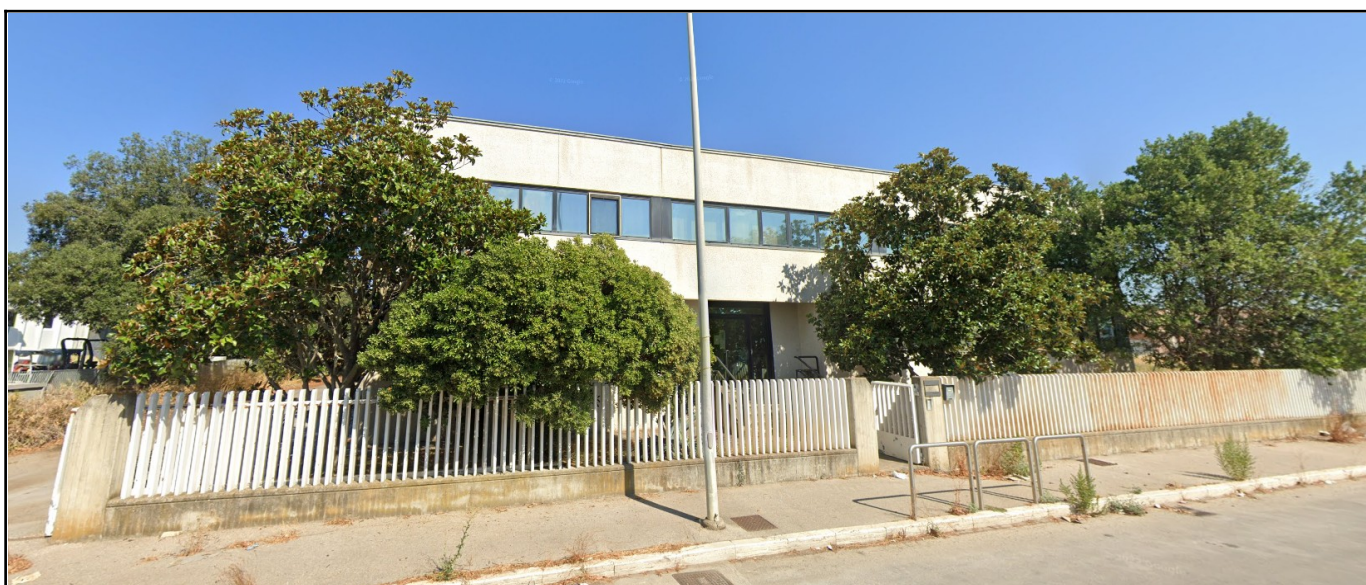
Riccardo Scarpelli Geometra

iscrizione collegio Geometri di Grosseto n° 1146

Via Pantaneto 1 58100 Grosseto

p.i. 01262010539 c.f. SCRRCR80M01E202I

PROVINCIA DI GROSSETO
COMUNE DI GROSSETO
PERIZIA INTEGRATIVA



**Immobile ad uso industriale con superficie direzionale e alloggio del custode in
Grosseto, Via Zircone 37**

Grosseto, li 13/03/2023

il tecnico

Riccardo Scarpelli Geometra

1

Studio tecnico Riccardo Scarpelli Geometra, via Pantaneto 1, 58100 Grosseto
tel 3287018776 e-mail studiotecnicoriccardoscarpelli@gmail.com

PERIZIA INTEGRATIVA _ Indice

- Relazione di conformità Urbanistica e catastale
- Elenco iscrizioni e trascrizioni
- Titolo di occupazione indicando caratteristiche e termini

Relazione di conformità Urbanistica e catastale

Incarico

Il sottoscritto Geometra Riccardo Scarpelli nato a Grosseto (GR) il 01/08/1980, con studio in Minghetti n. 6, Grosseto (GR), ed iscritto all'**albo professionale dei Geometri** della provincia di Grosseto al n° 1146 (di seguito anche definito "Professionista Incaricato"), con la presente intende assolvere all'incarico professionale al medesimo conferito in data 15/11/2021 dal Tribunale di Grosseto, in qualità di Tecnico di fiducia nominato dall' Ausiliario Liquidatore Dott. Franco Montanelli per il per il **Concordato preventivo n°19/13 della** [REDACTED]. seguito per brevità definita "Parte Incaricante" - , in relazione all'immobile di seguito specificato

Dati catastali e consistenza

Capannone ad uso artigianale-direzionale con alloggio custode annesso ubicata in Comune di Grosseto, via Zircone 37 al piano S1-T- e primo dello stabile ed identificata al Catasto dei Fabbricati

_ **Fg. 61 mapp. 70 sub.1 BCNC** ai sub 2 e 3 _ CORTE URBANA con una superficie Est. Lorda di 2033;

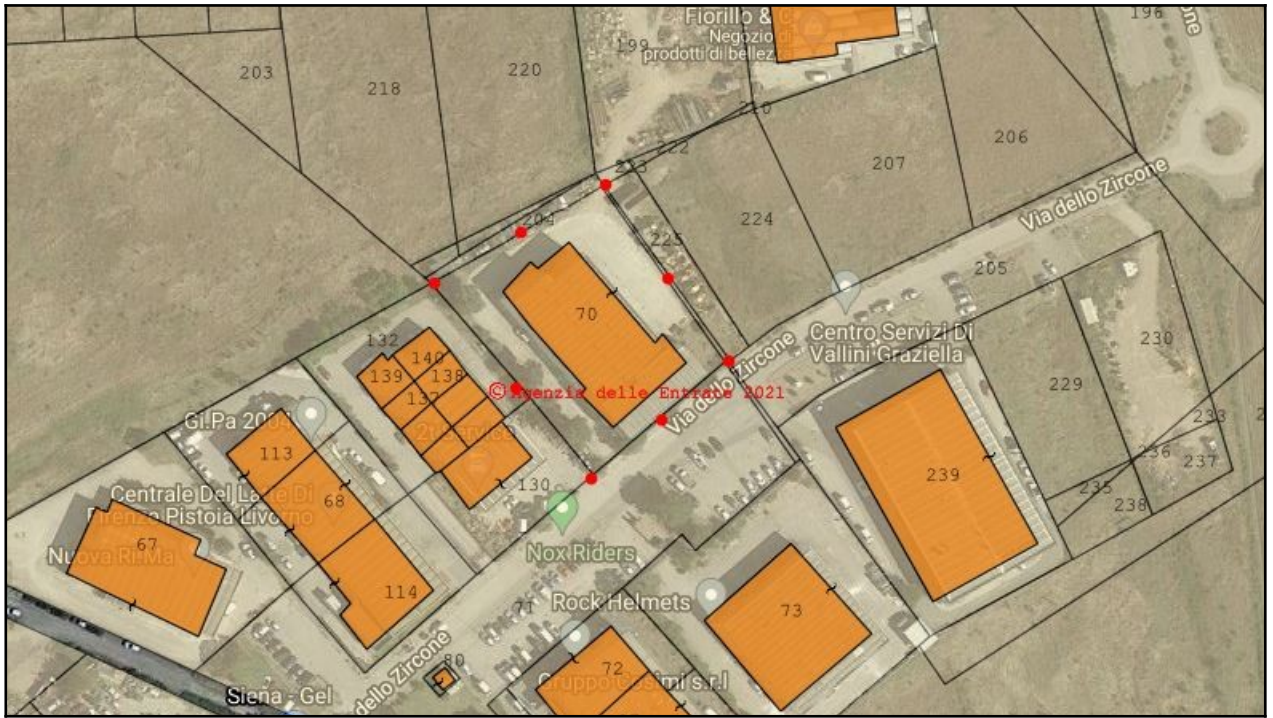
_ **Fg. 61 mapp. 70 sub 2** Categoria D\7 Con rendita € 8.922,00 con una superficie catastale/commerciale

Una superficie principale ad uso capannone mono piano con altezza utile di ml 8,00 di mq 938,00 ivi comprese le zone mensa e servizi.

Una superficie posta sui due piani fronte strada destinata ad Uffici Aziendali, attualmente ben conservati, arredati e dotati di impianto elettrico, idraulico servizi e riscaldamento, Mq 184+215.

_ **Fg. 61 mapp. 70 sub 3** categoria A\2 classe 6 di consistenza 6,5 vani di superficie catastale 165 mq e rendita € 954,74

composto da soggiorno, cucina, due camere, oppi servizi, 4 ripostigli, e accessorio cantina posto al piano seminterrato, oltre centrale termica.



_Fig. 60 p.lla 570 qualità seminativo, qualità 1, superficie ha. 1.12.70

- Terreno in zona ortiva peri urbana



Nota Tecnica

Ricostruzione Storica

La costruzione ha inizio e luogo in via Zircono Promossa da Impresa 

_Pratica -Edilizia 950\1988 prot. 54123 del 08/09/1988 rilasciata concessione in data 16 Dicembre 1988

_Pratica Edilizia 501\1990 prot. 26658 del 20/04/1990 Rilasciata concessione in data 03 Novembre 1990

_Agibilità prot. 16 rilasciata in data 20\03\1992 **Rilascio di Agibilità d'Uso**

Costruzione deposito GPL

_Pratica Edilizia 227\1990 prot. 13941 del 28\02\1990

Opere interne

Art. 26 _pratica edilizia 5007\1991 prot. 66649 del 26\09\1991

Art. 26 _pratica edilizia 5021\1992 prot. 8415 del 05\02\1992

Sopralluoghi recenti

L'edificio è composto e costruito in due blocchi adesi. Il primo posto parallelamente alla Via Zircono è adibito ad uffici, sia per il piano primo che per la maggior parte del piano terreno. Sempre al piano terreno si trovano la centrale termica, che viene condivisa con l'alloggio custode, la scala di accesso privata dell'alloggio che porta all'alloggio stesso posto al piano primo che alla cantina e ripostigli posti al piano sotto strada. Sempre al piano terreno sul lato retro degli uffici sono posizionati, mensa, e magazzini che comunicano direttamente con il blocco n° 2 che comprende il capannone adibito a rimessa e officina meccanici di manutenzione automezzi e mezzi d'opera.

Nella piccola protuberanza posta alle spalle del blocco 2 sono presenti mensa, refettorio e servizi per i dipendenti.

L'interezza del bene è corredata da una Corte urbana che lo abbraccia sui quattro lati, permeabile per tre lati ovvero dedicata a verde privato nella parte frontale che è prospiciente alla via Zircone.

Le condizioni generali sono ottime, sia per la mancanza di infiltrazioni che per lo stato di conservazione. Ovviamente deve essere tenuto conto della vetustà dell'immobile del suo utilizzo intensivo.

Conformità

L'immobile per la parte volumetrica sopra la quota di campagna e dimensione di massima risulta conforme ai progetti depositati presso l'amministrazione le Comune di Grosseto, citati in precedenza.

La pertinenza o corte è stata picchettata per l'occasione dato che non risultava ben delimitata e così si è proceduto.

Inoltre si rende noto che:

- All'interno della zona "mensa e refettorio" posta al piano primo della protuberanza in fondo al lotto vi sono delle pareti interne non dichiarate.
- Nella porzione ampia disposta su due piani dedicata ad uffici ci sono alcune discrepanze metriche di poco conto.
- Si rilevano inoltre alcuni grafismi imperfetti nelle tavole depositate.
- Si rende noto soprattutto che il locale cantina risulta difforme, per la misura in pianta

Alcune difformità rientrano nelle casistiche delle Tolleranze costruttive descritte all'interno del DPR 380/2001 **Art.34-bis. Tolleranze costruttive.**

"1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità

geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

3. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.”

Pertanto dopo aver effettuato ricerche presso L'archivio dell'ufficio Urbanistica del Comune di Grosseto, oltre all'Ufficio del Territorio della provincia di Grosseto **posso certificare che l'immobile risulta essere legittimo ma non privo di difformità di secondo grado sotto il profilo Urbanistico-Catastale.**

E' necessario aggiornare le planimetrie catastali e provvedere ad una pratica di sanatoria interna, ovvero rimessa in pristino delle difformità.

Descrizione difformità immobile e costi di legittimazion.

L'immobile presenta due tipi di difformità le difformità interne sono riconducibili a la mancata presentazione di pratica per modifiche interne di cui alla L.r.t. 65\2014 art. 136 coma 2 lett. a.

Le difformità rilevata nella cantina sono relative ad alcuni pilastri posti in modo differente affioranti dalla muratura perimetrale. Inoltre è presente una diversa lunghezza massima della cantina ma rientrante all'interno dell' "art. 198 l.r.t. 65\2014 tolleranze costruttive"

Sanabili in toto con ammenda amministrativa di € 1000,00 oltre diritti di segreteria, oltre a costi professionali e di presentazione aggiornamento catastale.

I costi professionali sono preventivabili dato la necessità del rilievo totale e ricostruzione grafica pratica Edilizia in sanatoria e nuovo docfa in € 3.500 oltre spese vive e cassa e i.v.a e la sanzione amministrativa.

Ispezione ipotecaria

Fg. 61 p.lla 570 _nessun reperto immobiliare su ispezione ipotecaria

Fg. 60 p.lla 70 Sub 3

1. TRASCRIZIONE del 18/05/2001 - Registro Particolare 4625 Registro Generale 6512 Pubblico ufficiale CIAMPOLINI GIORGIO Repertorio 150784 del 28/04/2001 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 09/05/2003 - Registro Particolare 1394 Registro Generale 7211 Pubblico ufficiale CIAMPOLINI GIORGIO Repertorio 157511 del 05/05/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 520 del 11/03/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 815 del 09/04/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1877 del 03/09/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 2310 del 10/10/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 2768 del 31/12/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 2557 del 10/12/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 1695 del 21/10/2011 (MODIFICA DEL TASSO DI INTERESSE)
8. Annotazione n. 2237 del 20/12/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 1916 del 18/10/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. ANNOTAZIONE del 10/12/2010 - Registro Particolare 2557 Registro Generale 17548 Pubblico ufficiale CALOSI PAOLA Repertorio 12713/2653 del 16/11/2010 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1394 del 2003

4. ISCRIZIONE del 14/07/2011 - Registro Particolare 1766 Registro Generale 9563 Pubblico ufficiale TUCCI GIUSEPPE Repertorio 639/462 del 05/07/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 13/02/2012 - Registro Particolare 185 Registro Generale 1711 Pubblico ufficiale TUCCI GIUSEPPE Repertorio 855/626 del 27/12/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 21/05/2013 - Registro Particolare 628 Registro Generale 5783 Pubblico ufficiale TRIBUNALE GROSSETO Repertorio 2419 del 14/03/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE del 01/07/2013 - Registro Particolare 5328 Registro Generale 7410 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2092 del 14/06/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

8. TRASCRIZIONE del 11/06/2014 - Registro Particolare 4672 Registro Generale 6071 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 13 del 07/05/2014 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO Nota disponibile in formato elettronico

Fg. 60 p.lla 70 Sub 2

1. TRASCRIZIONE del 18/05/2001 - Registro Particolare 4625 Registro Generale 6512 Pubblico ufficiale CIAMPOLINI GIORGIO Repertorio 150784 del 28/04/2001 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 09/05/2003 - Registro Particolare 1394 Registro Generale 7211 Pubblico ufficiale CIAMPOLINI GIORGIO

Repertorio 157511 del 05/05/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 520 del 11/03/2008 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 815 del 09/04/2008 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 1877 del 03/09/2008 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Annotazione n. 2310 del 10/10/2008 (RESTRIZIONE DI BENI) 5. Annotazione n. 2768 del 31/12/2009 (RESTRIZIONE DI BENI) 6. Annotazione n. 2557 del 10/12/2010 (RESTRIZIONE DI BENI) 7. Annotazione n. 1695 del 21/10/2011 (MODIFICA DEL TASSO DI INTERESSE) 8. Annotazione n. 2237 del 20/12/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) 9. Annotazione n. 1916 del 18/10/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. ANNOTAZIONE del 10/12/2010 - Registro Particolare 2557 Registro Generale 17548 Pubblico ufficiale CALOSI PAOLA Repertorio 12713/2653 del 16/11/2010 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1394 del 2003

4. ISCRIZIONE del 14/07/2011 - Registro Particolare 1766 Registro Generale 9563 Pubblico ufficiale TUCCI GIUSEPPE Repertorio 639/462 del 05/07/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 13/02/2012 - Registro Particolare 185 Registro Generale 1711 Pubblico ufficiale TUCCI GIUSEPPE Repertorio 855/626 del 27/12/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 21/05/2013 - Registro Particolare 628 Registro Generale 5783 Pubblico ufficiale TRIBUNALE GROSSETO Repertorio 2419 del 14/03/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE del 01/07/2013 - Registro Particolare 5328 Registro Generale 7410 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2092 del 14/06/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

8. TRASCRIZIONE del 11/06/2014 - Registro Particolare 4672 Registro Generale 6071 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 13 del 07/05/2014 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO Nota disponibile in formato elettronico

Titolo di occupazione indicando caratteristiche e termini

OCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile fa parte del compendio aziendale concesso in affitto dalla proprietà [REDACTED] S.R.L.", alla società [REDACTED] S.R.L.;, con unico socio, con sede in Grosseto, Via [REDACTED], codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Grosseto [REDACTED] capitale sociale € [REDACTED] iscritta a R.E.A. di Grosseto al n. [REDACTED] società soggetta all'attività di direzione e coordinamento della società [REDACTED]

L'azienda è stata concessa in affitto con atto pubblico del 13/06/2013, ai rogiti notaio Usticano di Grosseto, repertorio n. 37485, e registrato a Grosseto, il 20 giugno 2013 al n. 3605/1T, per la durata di 72 mesi, ovvero fino al 13/06/2019. Il durata del contratto, è stata prorogata al 13 giugno 2025, con scrittura privata autenticata dal notaio Detti repertorio 98916, e registrata ad Orbetello, in data 18 giugno 2019, al n.610 serie 1T.

Risoluzione Anticipata Del Contratto

E' riconosciuta alla procedura concorsuale la facoltà di risoluzione anticipata del contratto e precisamente, all'art. 13 del contratto che disciplina la Risoluzione al punto 13.2 è stabilito che " E' riconosciuta agli organi della procedura concorsuale, a cui la società concedente vorrà eventualmente fare ricorso, il diritto di risolvere anticipatamente ed unilateralmente il presente contratto, a propria discrezione, senza corrispettivo e senza che la società affittuaria possa pretendere alcunché in proposito per qualsivoglia titolo o ragione."

Inoltre al precedente Art. 12 che disciplina la cessazione dell'affitto e restituzione dell'azienda al punto 12.1. si precisa che "Resta inteso che quando il contratto cesserà o sarà risolto per qualsiasi causa:

a) la parte affittuaria dovrà rilasciare l'azienda senza indennizzo alcuno entro 120 (centoventi) giorni dalla cessazione e/o risoluzione del contratto, dovendo altrimenti corrispondere alla parte concedente e/o per essa agli organi della eventuale procedura concorsuale per l'indebita occupazione una penale giornaliera non riducibile di € 50,00 (euro cinquanta), salvo il risarcimento del maggior danno”

Allegati:

- Visura catastale Allegato A
- Planimetria Catastale Allegato B
- Copia licenze edilizie e stralci planimetrici Allegato C
- Visure ipotecarie trascrizioni annotazioni Allegato D
- Documentazione fotografica Allegato E

Grosseto, li 13.03.2023

il Tecnico
Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Grosseto
Riccardo Scarpelli Geometra
N. 1146
Geometra
Riccardo Scarpelli



Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **09/02/2023**
Ora: **09:33:16**
Numero Pratica: **T88018/2023**
Pag: **1 - Segue**

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al **09/02/2023**

Dati della richiesta
Terreni e Fabbricati siti nel comune di **GROSSETO (E202)** provincia **GROSSETO**



Soggetto richiesto:

[REDACTED]

Totali immobili: di catasto fabbricati 2, di catasto terreni 1



**Immobile di catasto fabbricati -
n.1**



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
• Foglio **61** Particella **70** Subalterno **2**

COSTITUZIONE del 06/07/1990 in atti dal 17/07/1990
(n. 11784.1/1990)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **61** Particella **70**

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:
• Foglio **61** Particella **70** Subalterno **1** (BCNC)^{a)}

> **Indirizzo**

VIA ZIRCONE n. 37 Piano T-1

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del
18/09/2012 Pratica n. GR0099050 in atti dal 18/09/2012
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.
14438.1/2012)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 8.922,00**
Zona censuaria **2**,
Categoria **D/7^{b)}**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/06/2013
Pratica n. GR0082630 in atti dal 11/06/2013
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 43250.1/2013)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **09/02/2023**
Ora: **09:33:16**
Numero Pratica: **T88018/2023**
Pag: **2 - Segue**



**Immobile di catasto fabbricati -
n.2**



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
• Foglio **61** Particella **70** Subalterno **3**
Partita: **25699**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **61** Particella **70**

COSTITUZIONE del 06/07/1990 in atti dal 17/07/1990
(n. 11784.1/1990)

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:
• Foglio **61** Particella **70** Subalterno **1** (BCNC)^{a)}

> Indirizzo

VIA ZIRCONE Piano S1 - T - 1

COSTITUZIONE del 06/07/1990 in atti dal 17/07/1990
(n. 11784.1/1990)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 956,74**
Rendita: **Lire 1.852.500**
Zona censuaria **2**,
Categoria **A/2^{c)}**, Classe **6**, Consistenza **6,5 vani**

CLASSAMENTO del 06/07/1990 in atti dal 25/02/1992
(n. 11784.1/1990)

> Dati di superficie

Totale: **165 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{d)}: **164 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
06/07/1990, prot. n. 11784

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2 - totale righe intestati: 1

> **1. BEVILOTTI S.R.L. (CF 01217830536)**
Sede in GROSSETO (GR)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 28/04/2001 Pubblico ufficiale CIAMPOLINI
GIORGIO Sede GROSSETO (GR) Repertorio n.
150784 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO
ONEROSO Trascrizione n. 4625.1/2001 Reparto PI di
GROSSETO in atti dal 22/05/2001

Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **09/02/2023**
Ora: **09:33:16**
Numero Pratica: **T88018/2023**
Pag: **3 - Segue**

> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di GROSSETO (E202)
Numero immobili: **2** Rendita: **euro 9.878,74** Vani: **6,5**



Immobile di catasto terreni - n.3



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
• Foglio **60** Particella **570**

FRAZIONAMENTO del 06/02/2002 Pratica n. 9696 in
atti dal 06/02/2002 (n. 298.1/2002)

> Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 72,76**
agrario **Euro 64,03**
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **1**
Superficie: **11.270 m²**

FRAZIONAMENTO del 06/02/2002 Pratica n. 9696 in
atti dal 06/02/2002 (n. 298.1/2002)

> Intestazione attuale dell'immobile n. 3 - totale righe intestati: 1

> 1 [REDACTED]
S
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 30/12/2011 Pubblico ufficiale CIAMPOLINI
GIORGIO Sede GROSSETO (GR) Repertorio n.
183235 - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
Nota presentata con Modello Unico n. 845.1/2012
Reperto PI di GROSSETO in atti dal 30/01/2012

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di GROSSETO (E202)
Numero immobili: **1** Reddito dominicale: **euro 72,76** Reddito agrario: **euro 64,03** Superficie: **11.270 m²**

Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **09/02/2023**
Ora: **09:33:16**
Numero Pratica: **T88018/2023**
Pag: **4 - Fine**

> Totale generale

Catasto Fabbricati

Totale immobili: **2** Rendita: **euro 9.878,74** Vani: **6,5**

Catasto Terreni

Totale immobili: **1** Reddito dominicale: **euro 72,76** Reddito agrario: **euro 64,03** Superficie: **11.270 m²**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) Bene Comune non Censibile
- b) D/7: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
- c) A/2: Abitazioni di tipo civile
- d) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

ALLEGATO B

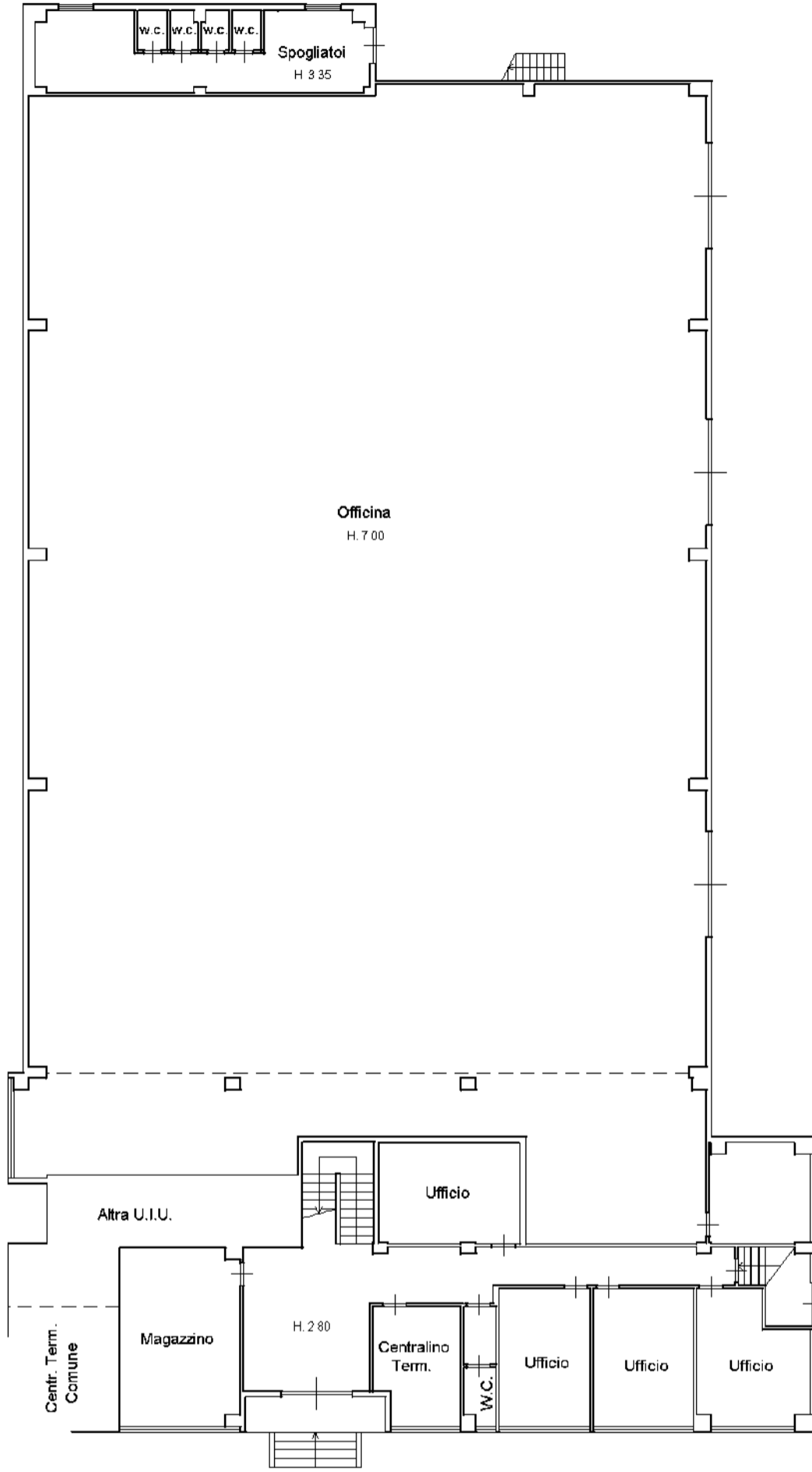
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Grosseto

Scala 1:200

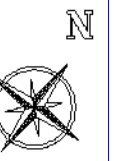
Dichiarazione protocollo n. GR0099050 del 18/09/2012
Planimetria di u.i.u. in Comune di Grosseto
Via Zirccone
civ. 37

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 61
Particella: 70
Subalterno: 2

Compilata da:
Bevilotti Stella
Isoritto all'albo:
Architetti
Prov. Grosseto
N. 255



Piano Terra



ALLEGATO B

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio provinciale di
Grosseto

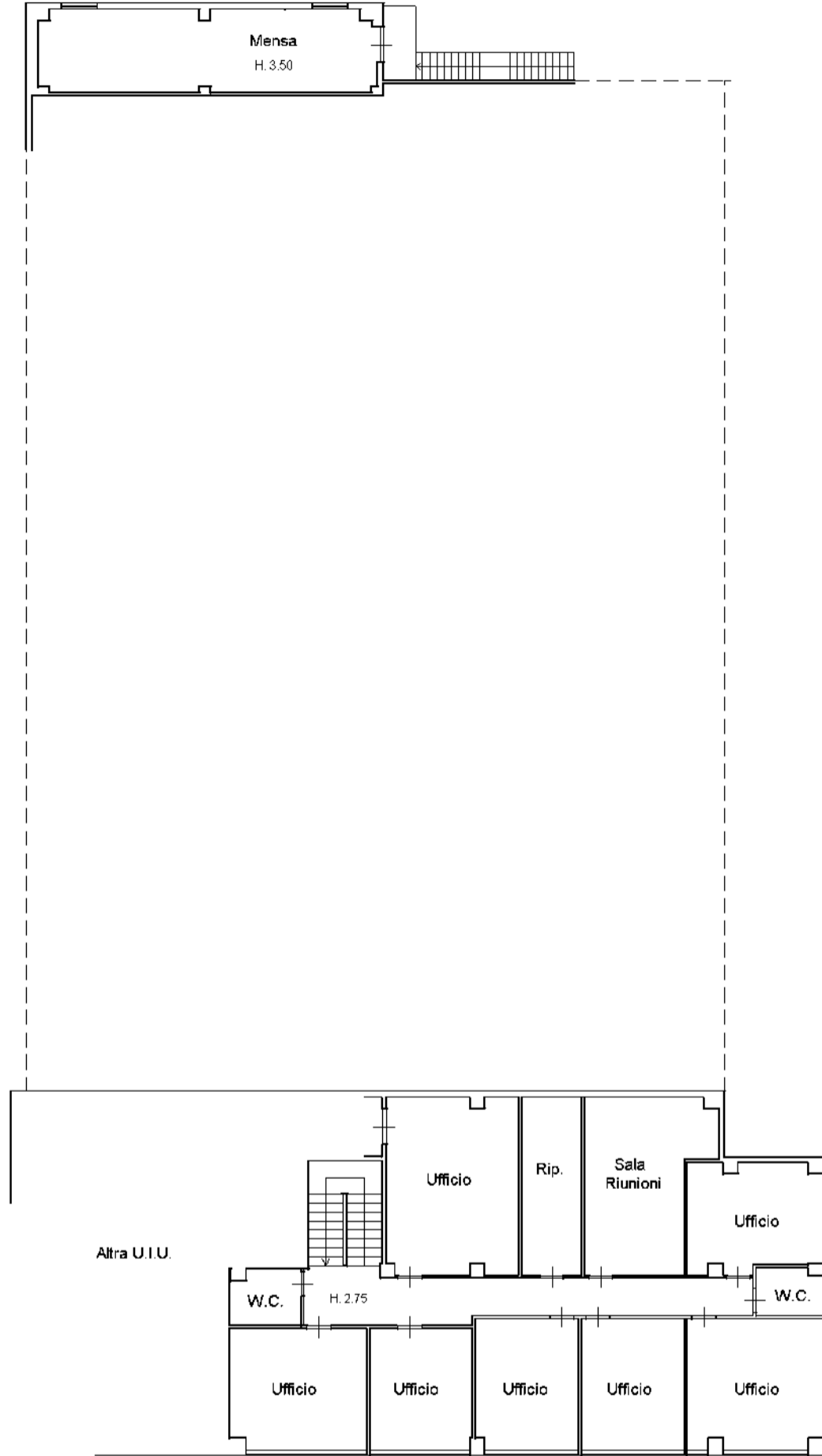
Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. GR0099050 del 18/09/2012
Planimetria di u.i.u. in Comune di Grosseto
Via Zirccone

oiv. 37

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 61
Particella: 70
Subalterno: 2

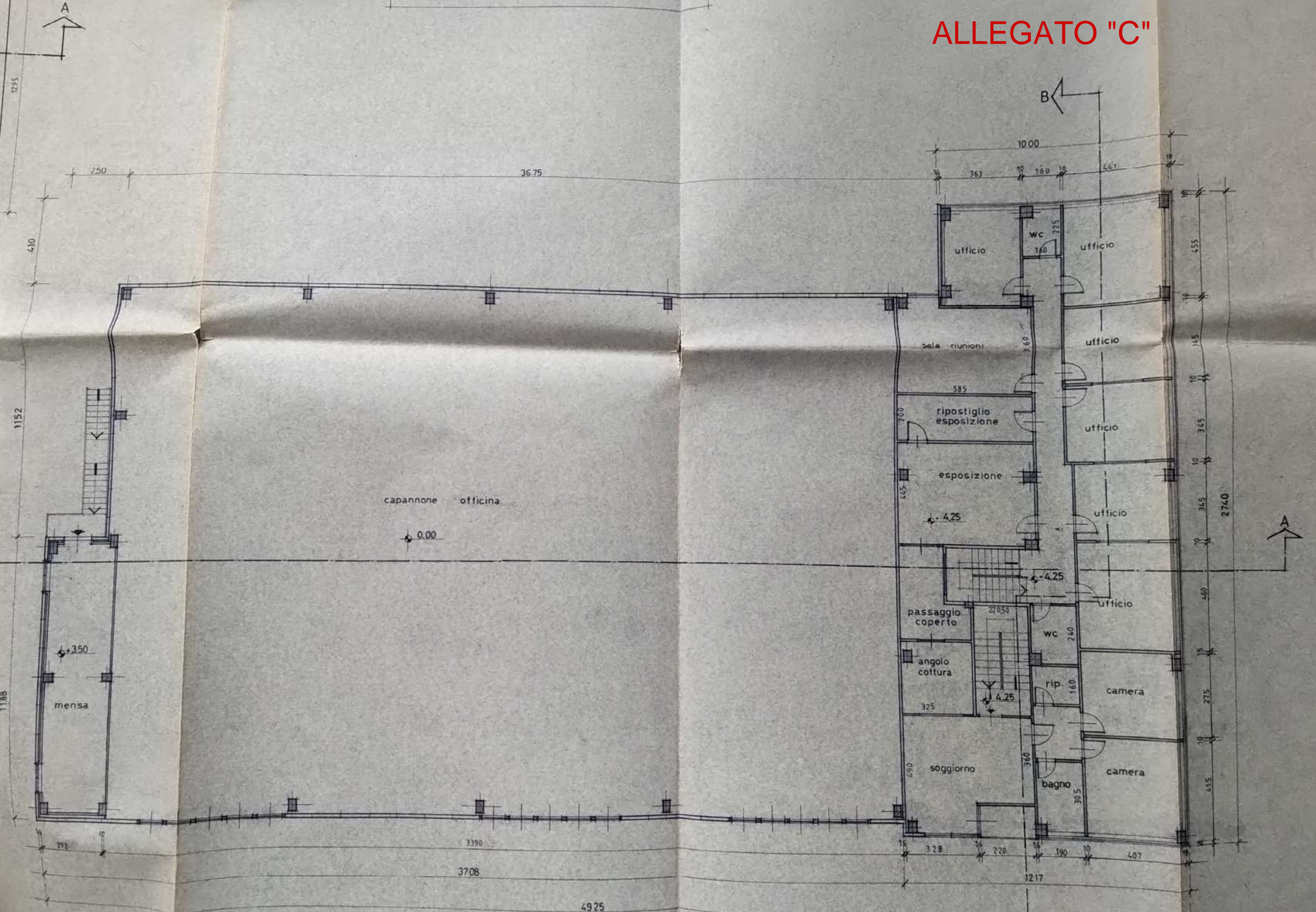
Compilata da:
Bevilotti Stella
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Grosseto N. 255



Piano Primo



ALLEGATO "C"



1295

410

1152

11.88

250

36.75

10.00

363

10

160

10

441

18

ufficio

wc

725

160

ufficio

455

sala riunioni

360

ufficio

115

585

ripostiglio esposizione

200

ufficio

345

esposizione

445

ufficio

345

capannone officina

0.00

4.25

ufficio

2740

4.25

ufficio

480

passaggio coperto

22050

wc

240

ufficio

5

angolo cottura

325

rip.

160

camera

275

3.50

mensa

4.25

soggiorno

690

bagno

305

camera

415

292

3390

3708

15

328

16

220

16

190

10

407

1217

49.25



ALLEGATO "C"

COMUNE DI GROSSETO

ZONA INDUSTRIALE A NORD DEL DIVERSIVO, "POGGETTI NUOVI"

Lotto : 10

SCALA 1 : 100

GROSSETO, agosto 1990

Progetto di variante per la costruzione di
un edificio industriale
Pratica edilizia n. 501/90
stato di definitiva consistenza

PIANTE

APPROVATO
ESAMINATO DALLA C.E.
del 21 SET 1990
IL PRESIDENTE
IL COMMISSARIO

TAV.
2 v2

Proprietà :



Progettisti :

dott. ing. ALESSANDRO CECIARINI

COD. FISC. CCR LSN 57004, C1476

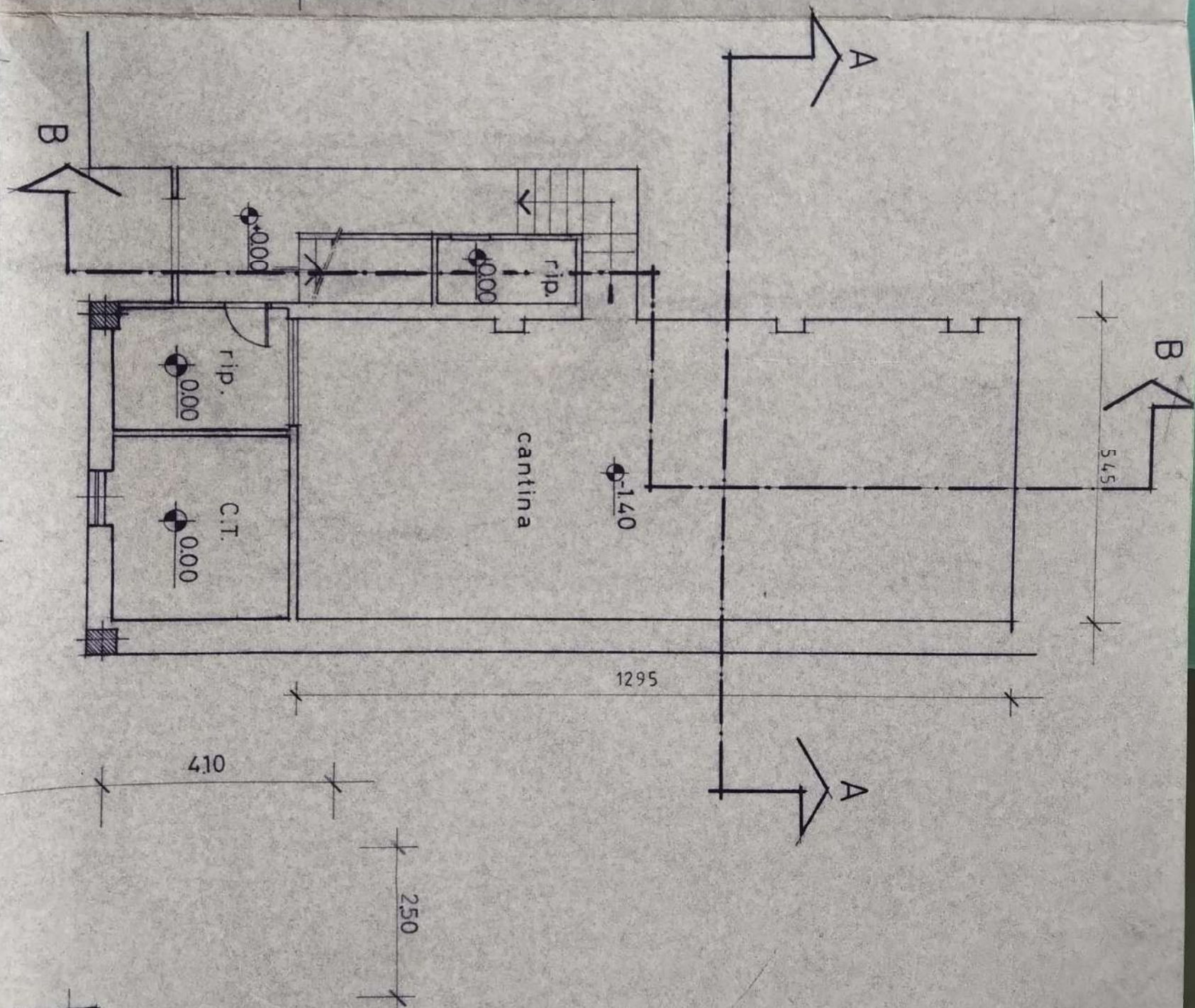
dott. ing. LICIANO LOTTI

COD. FISC. LTI LCN 46014, 1510R



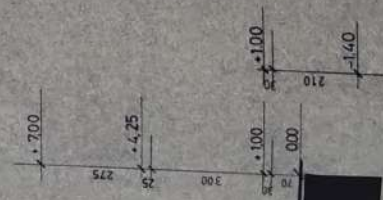
ALLEGATO "C"

PIANTA PIANO SEMINTERRATO



ALLEGATO "C"

LA CONCESSIONE PORTA LA DATA
DEL 3 NOV. 1990...
IL SINDACO



COMUNE DI GROSSETO

ZONA INDUSTRIALE A NORD DEL DIVERSIVO, "POGGETTI NUOVI"

Lotto: 10

SCALA 1:100

GROSSETO, agosto 1990

Progetto di variante per la costruzione di
un edificio industriale

Pratica edilizia n. 501/90

stato di definitiva consistenza

PROSPETTI E SEZIONI

Proprietà: "I [REDACTED] VEZIO"

Progettisti:

dott. ing. ALESSANDRO CECIARINI

COD. FISC. CCR LSN 57D04 C1476

dott. ing. LICIANO

LOTTI

CCN 46014 1510R

APPROVATO

ESAMINATO DALLA C.E.C.

del 21 SET 1990

IL PRESIDENTE

IL COMMISSARIO

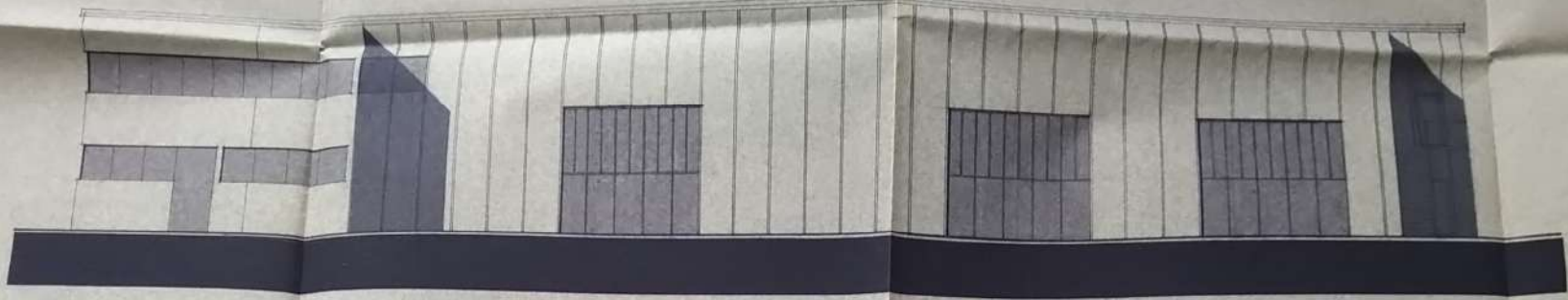
TAV.

3 VZ

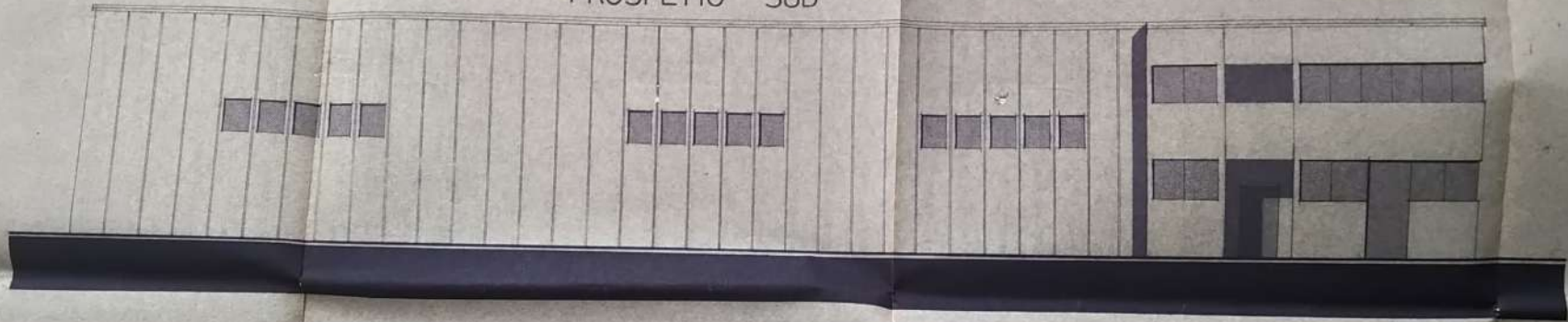
ALLEGATO "C"



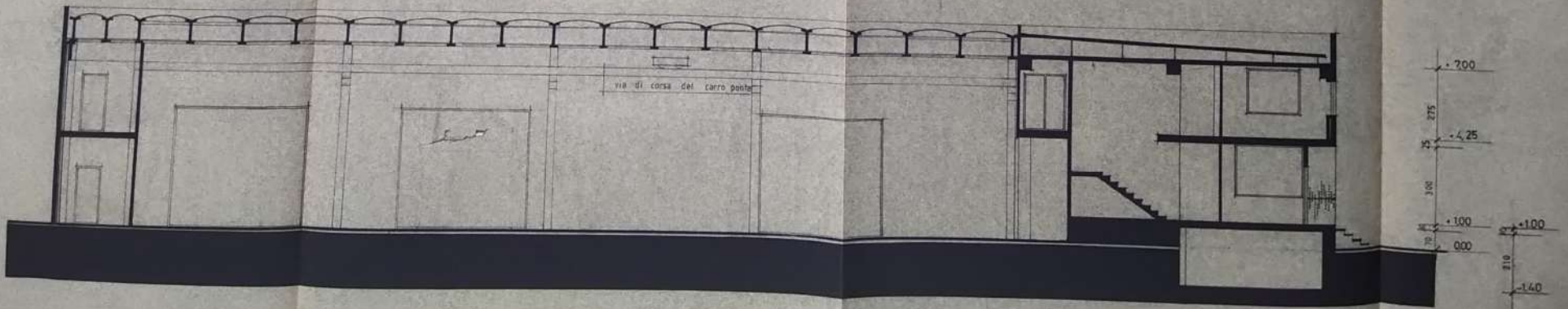
PROSPETTO NORD



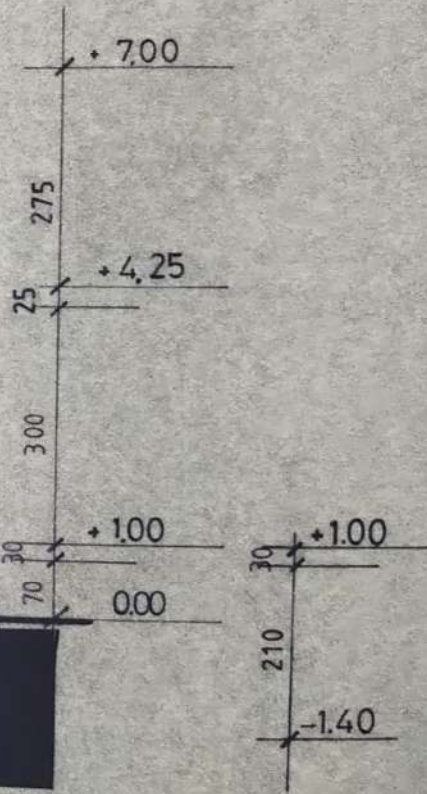
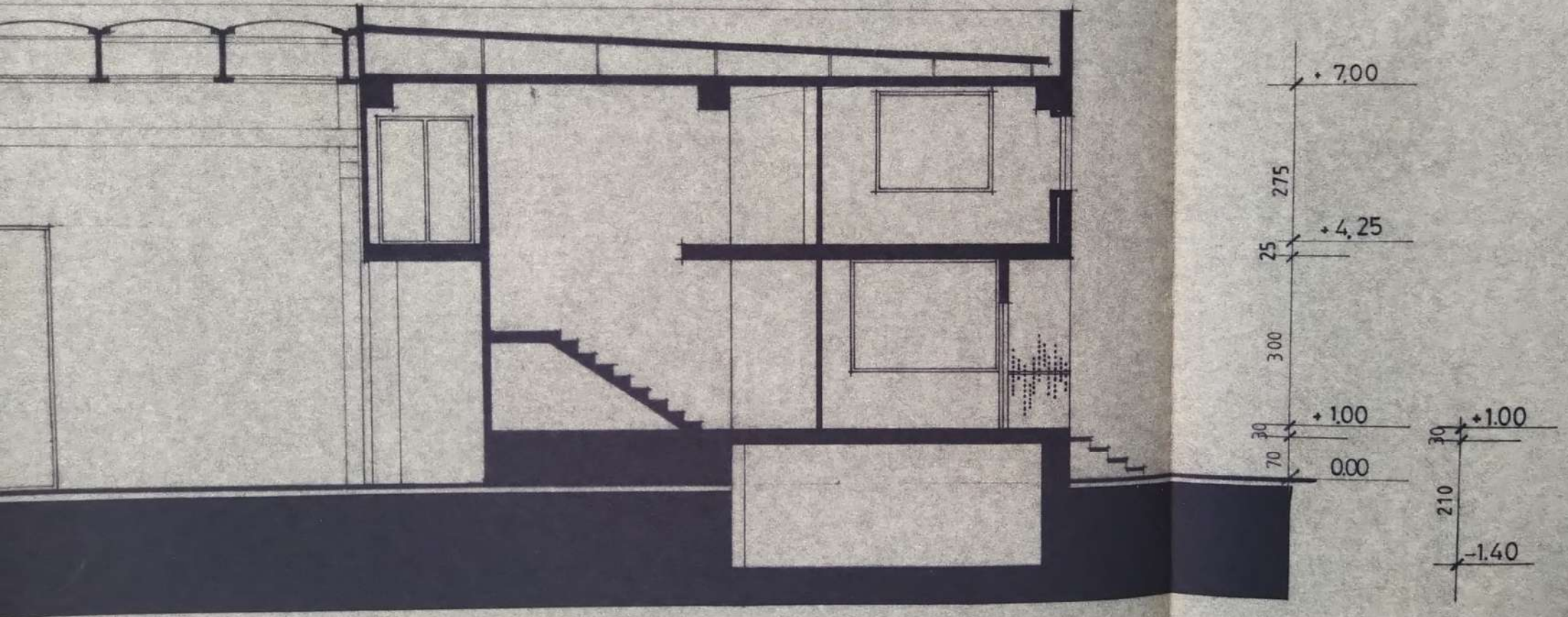
PROSPETTO SUD



SEZIONE A-A



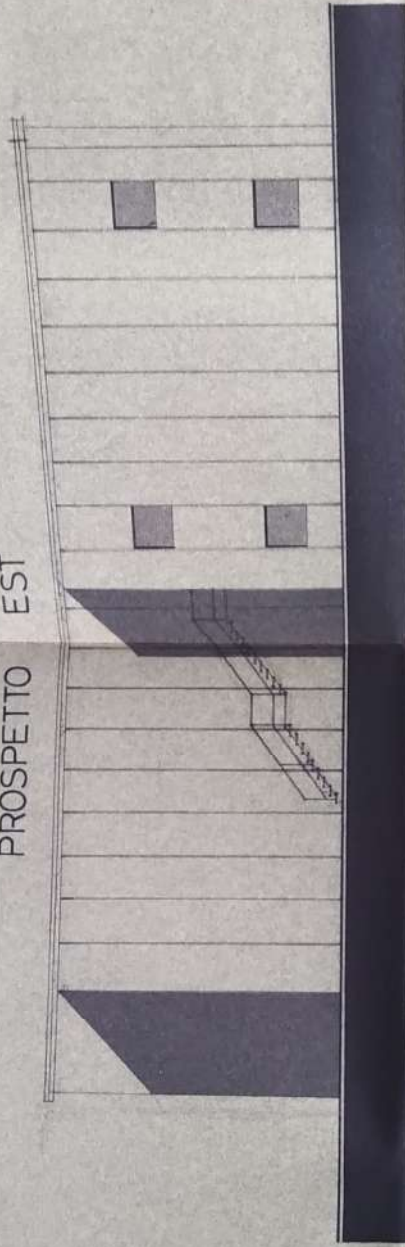
ALLEGATO "C"



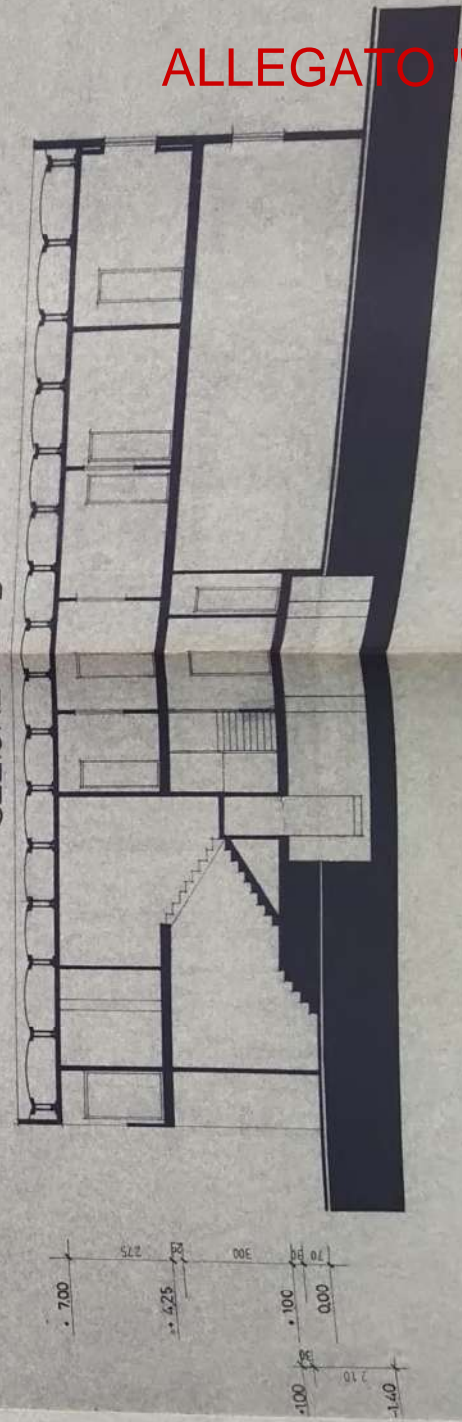
PROSPETTO OVEST



PROSPETTO EST



SEZIONE B - B



ALLEGATO "C"



COMUNE DI GROSSETO

OGGETTO: RILASCIO PERMESSO ABITABILITA' e D'USO

PRATICA N. 88/950 (completamento)

Prot. n. 16

IL SINDACO

Vista la domanda inoltrata dalla DITTA [REDACTED]
in data 18/6/1991 al fine di ottenere il permesso d'uso e d'abitabilità relativamente al fabbricato
sito in Via Zircone 37.....;

Visti i pareri dei competenti Uffici Tecnico e Sanitario;

Vista la quietanza n. 787 del 24/2/92 comprovante il versamento della tassa di concessione governativa;

Accertato che la costruzione è stata eseguita in conformità della concessione edilizia rilasciata in data
16/12/88 e 3/11/90

Visto il collaudo per le opere in conglomerato cementizio vistato dal Genio Civile in data 14/6/90..
n. 5160.....

Visto l'art. 221 del T. U. delle leggi sanitarie approvato con D. D. 27/7/1934, n. 1265 e viste altresì le vigenti disposizioni regolamentari;

collaudo impianto elettrico 6/3/92 del P.I. M. Baldassarri

Visto il certificato ~~XXXXX~~ rilasciato in data n.

CONCEDE

alla DITTA [REDACTED]

il permesso d'abitabilità e d'uso della costruzione che risulta della seguente consistenza:

Seminterrato : n.1 cantina;
Piano terra : n.1 locale spogliatoio+ n.1 officina+n.1 C.T.+n.3 ripostigli+ servizi;
1° piano : n.1 locale mensa+n.1 passaggio coperto+n.1 appartamento di V.4+ servizi.
2° piano :
3° piano :
4° piano :
5° piano :
6° piano :

Grosseto, li 20/3/1992

E/B



IL SINDACO

Cherubino

COMUNE DI GROSSETO

ALLEGATO "C"

ZONA INDUSTRIALE A NORD DEL
DIVERSIVO, "POGGETTI NUOVI"

Lotto: 10

SCALA 1 : 100

GROSSETO, agosto 1990

Progetto di variante per la costruzione di
un edificio industriale

Pratica edilizia n. 501/90

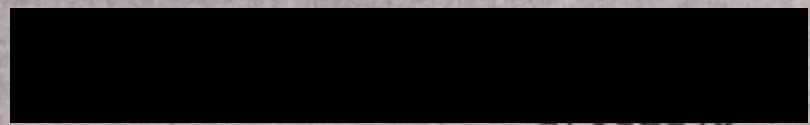
stato di definitiva consistenza

PIANTE

APPROVATO
ESAMINATO DALLA C.E.C.
del 21 SET 1990
NEL PRESIDENTE
IL COMMISSARIO

TAV.
2 v2

Proprietà:



Progettisti:

dott. ing. ALESSANDRO CECIARINI

COD. FISC. CCR LSH 57004 01476

dott. ing. LICIANO LOTTI

COD. FISC. LTT LCH 46016 1510R





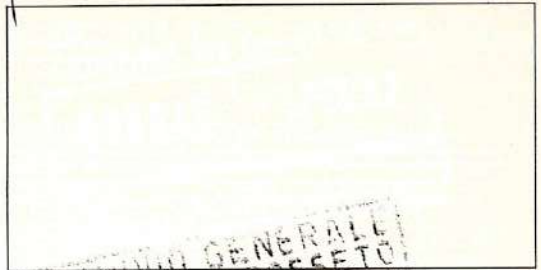
LA CONCESSIONE PORTA LA DATA
DEL... - 3 NOV. 1990
IL SINDACO

92/5021

ALLEGATO "C"



[Handwritten signature]



ARCHIVIO GENERALE
COMUNE DI GROSSETO
008415 - 5 FEB 92
CAT.

AL SIGNOR SINDACO
DEL COMUNE DI GROSSETO
(Ufficio Edilizia Privata)

Il sottoscritto [REDACTED] COD. FISC. N° [REDACTED]
nato a [REDACTED] il [REDACTED]
residente in [REDACTED] via Amiata
n. 37 telefono [REDACTED] nella sua qualità di proprietario dell'unità im-
mobiliare sita in GROSSETO
via ZIRCONÈ n. 37
costituita da Edificio Industriale
(officina + servizi + uffici + appartamento cust.)

ai sensi dell'art. 26 della L. 47 del 28/2/1985; di cui alla P.E. W 501/80
(se esistente)

PRESENTA

relazione di asseveramento delle opere edili interne, che saranno eseguite contestualmente: alla
presente comunicazione/in data _____ nell'unità immobiliare
sopraddetta, a firma del Geometra GIUSTARINI Luigi
iscritto all'albo dei Geometri
della Provincia di Grosseto
con allegato grafico in scala 1:100/1:200, raffigurante lo stato dell'unità immobiliare prima e
dopo l'intervento.

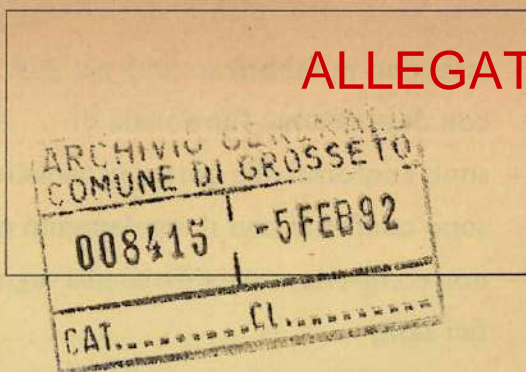
- 3 - 92 00 *[Signature]* (lett e.)

IN FEDE
(firma)
[Signature]

Grosseto 7 FEB. 1992



ALLEGATO "C"



RELAZIONE CONCERNENTE L'ESECUZIONE DI OPERE INTERNE AD UNITA' IMMOBILIARI AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985 N. 47 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI.

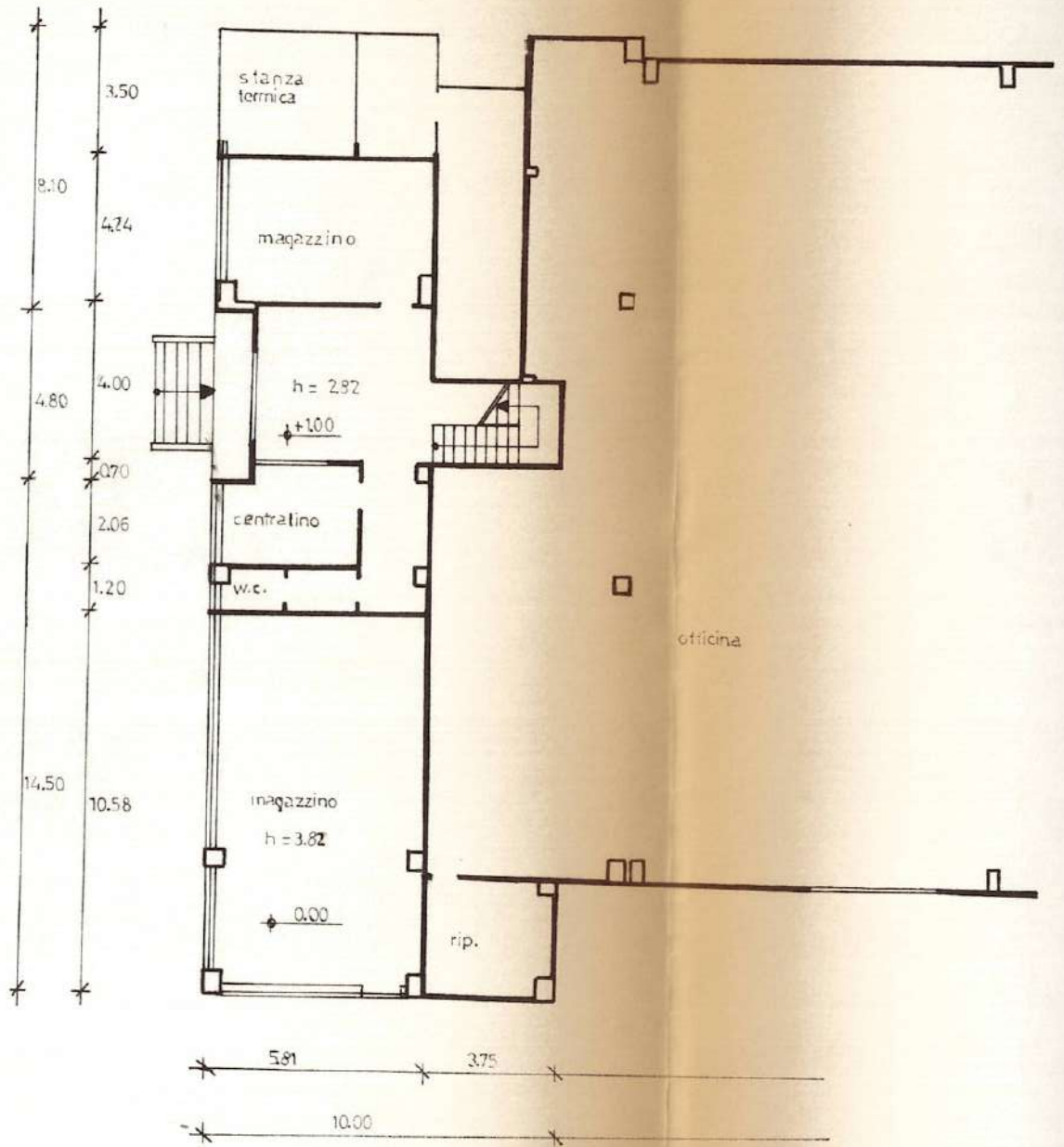
Il sottoscritto GIUSTARINI LUIGI
nato a ROCCALBEGNA
codice fiscale n. 45TL40334154417M residente a ROCCALBEGNA
in via XXIV Maggio n. 35 nella qualità di tecnico
abilitato alla progettazione edile, iscritto all'ordine dei Geometri
della provincia di GROSSETO
al n. 307 fa presente di essersi recato a visionare l'unità immobiliare
sita in GROSSETO
via ZIRCONI [redacted] n. 37 piano scata
di proprietà del Sig. [redacted]

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. alla partita n. 17445
ed è individuata in Catasto al foglio 61 particella n. 70
subalterno 2

Il sottoscritto dichiara ai sensi del primo comma dell'art. 26 della L. 28/2/85 n. 47 che le opere da realizzare (1) Contestualmente alla present. della presente inerenti a:

Suddivisione interna magazzino in n°3 salotte esposizioni, con rialzo del piano di calpestio per raggiungere la quota degli attuali servizi di mt. +1.00, mediante costruzione di muretti in cellublock ad interasse di mt. 1.00 con sovrastante tavola e caldaia armata con rete, per un' h = mt. 2.82, con l'apertura di una porta. La divisione sarà realizzata in pannelli modulari prefabbricati. Creazione di un magazzino a quota 0.00, per un' h = mt. 3.82, nell'area destinata ad officina, con l'apertura di una porta. Creazione di n°2 scale da n°6 gradini per i collegamenti verticali.

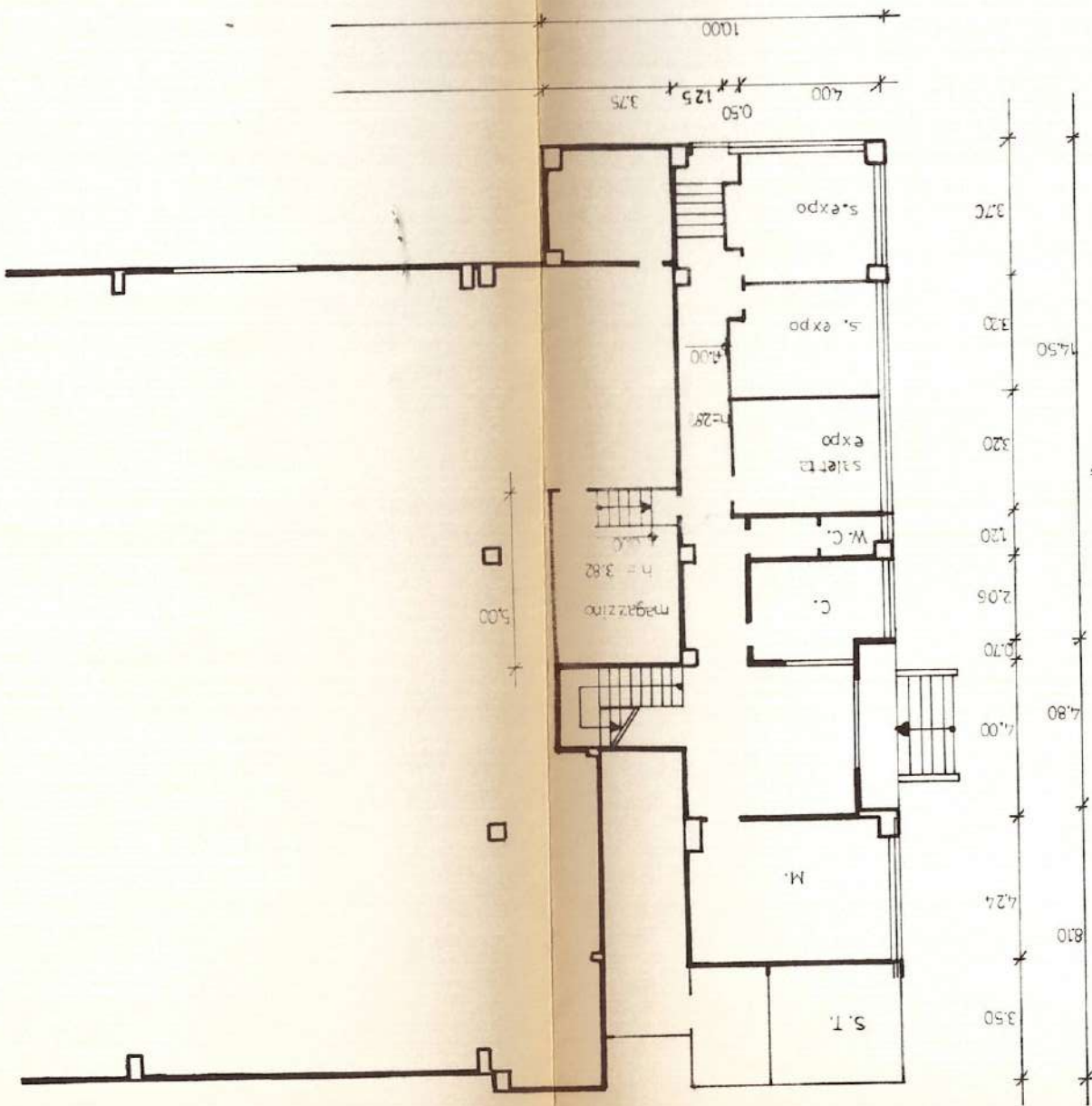
come meglio evidenziato nell'elaborato grafico in scala 1:100/1:200 allegato alla presente relazione:



Stato attuale

ALLEGATO C

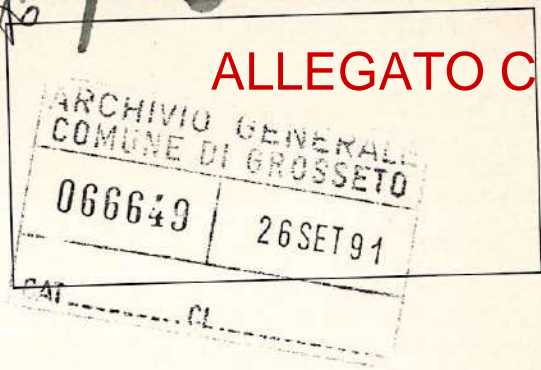
Stato modificato





91/5007
Lotti

ALLEGATO C



8/950

AL SIGNOR SINDACO
DEL COMUNE DI GROSSETO
(Ufficio Edilizia Privata)

Il sottoscritto _____
nato a _____
residente in _____
n. 37 telefono 888129 _____ nella sua qualità di proprietario dell'unità im-
mobiliare sita in _____ GROSSETO
via _____ ZIRCONI n. 37
costituita da _____ CAPANNONE per OFFICINA + UFFICI +
APPARTAMENTO CUSTODE

ai sensi dell'art. 26 della L. 47 del 28/2/1985; di cui alla P.E. _____
(se esistente)

PRESENTA

relazione di asseveramento delle opere edili interne, che saranno eseguite contestualmente: alla
presente comunicazione/in data 25/09/1991 _____ nell'unità immobiliare
sopraddetta, a firma del DR. ING. LICIANO LOTTI
iscritto all'albo degli Ingegneri
della Provincia di Grosseto
con allegato grafico in scala 1:100/1:200, raffigurante lo stato dell'unità immobiliare prima e
dopo l'intervento.

-10-91 00, ve lene se non lottori di veniente in e. d. d.
art. 31 lett. 'B' C. 457/77

IN FEDE
(firma)

Grosseto 25.09.81



ALLEGATO C

RELAZIONE CONCERNENTE L'ESECUZIONE DI OPERE INTERNE AD UNITA' IMMOBILIARI AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985 N. 47 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI.

Il sottoscritto Dr. Ing. LICIANO LOTTI
nato a SCARLINO (GR)
codice fiscale n. LTTLN460142510R residente a GROSSETO
in via PUGLIE N. 29 n. _____ nella qualità di tecnico
abilitato alla progettazione edile, iscritto all'ordine de gli Ingegneri
della provincia di Grosseto
al n. 154 fa presente di essersi recato a visionare l'unità immobiliare
sita in Grosseto
via ZIRCO NE n. 37 piano T scala _____
di proprietà del Sig. BEVICOTTI VERIO

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. alla partita n. 17445
ed è individuata in Catasto al foglio 61 particella n. 70
subalterno 2

Il sottoscritto dichiara ai sensi del primo comma dell'art. 26 della L. 28/2/85 n. 47 che le
opere da realizzare (1) 25 / 09 / 1991 inerenti a:

TRAMEZZO INTERNO DA DEMOLIRE

come meglio evidenziato nell'elaborato grafico in scala 1:100/1:200 allegato alla presente
relazione:

- insistono in fabbricato che nel P.R.G. vigente è compreso in zona ^{* D *} con destinazione funzionale di ZONA ARTIGIANALE **ALLEGATO C**;
- sono conformi alle norme urbanistiche ed agli strumenti urbanistici adottati od approvati
- sono conformi con il regolamento edilizio e con il regolamento igienico/sanitario vigenti;
- non comportano modifiche alla sagoma dell'edificio ed ai prospetti, nè aumento delle superfici utili;
- non modificano la destinazione d'uso dell'unità immobiliare;
- non comportano aumento delle unità immobiliari dell'edificio;
- non arrecano pregiudizio alla statica dell'immobile e rispettano le norme di cui alla L. 64/74, L.R. 88/82 e L.1086/71 e le norme di leggi vigenti in materia:
- ~~interessano~~/non interessano fabbricato ubicato nella zona omogenea A e rispettano le originarie caratteristiche costruttive.(2)

ASSEVERA

ai sensi del secondo comma dell'art. 26 della Legge 28/2/85 n. 47, che le opere sopradescritte rispettano le norme di sicurezza e le norme igienico-sanitarie vigenti.

Grosseto 25/09/1991

FIRMA E TIMBRE DEL PROGETTISTA




(1) - Data inizio lavori da compiersi

(2) - Per zona omogenea A, si intendono le zone indicate alla lettera A dell'art. 2 del D.M. 2/4/68 (Centri Storici..)



ALLEGATO C

COMUNE DI GROSSETO

AUTORIZZAZIONE AD ESEGUIRE LAVORI
DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

N. 554

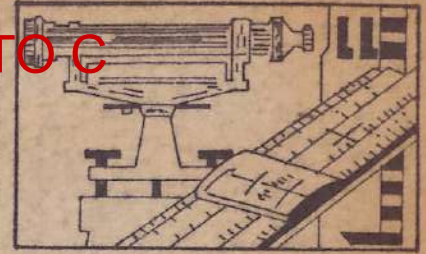
PRATICA EDILIZIA

N. 90/227

AUTORIZZAZIONE GRATUITA A NORMA DELL'ART. 9 par. c.) LEGGE 28/1/1977, N. 10

STUDIO TECNICO

ALLEGATO C



GEOM. MARIO DAFFARA

VIA NUOVA, 51 TEL. 577030

STICCIANO SCALO (GR)

TAV. UN.

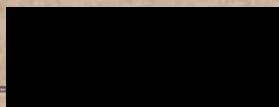
COPIA AGLI ATTI

PROGETTO:

COSTRUZIONE DEPOSITO G.P.L.

mc. 3.00

PROPRIETÀ:



ZONA INDUSTRIALE - VIA AURELIA NORD - Grosseto

IL TECNICO
(Geom. M. Daffara)

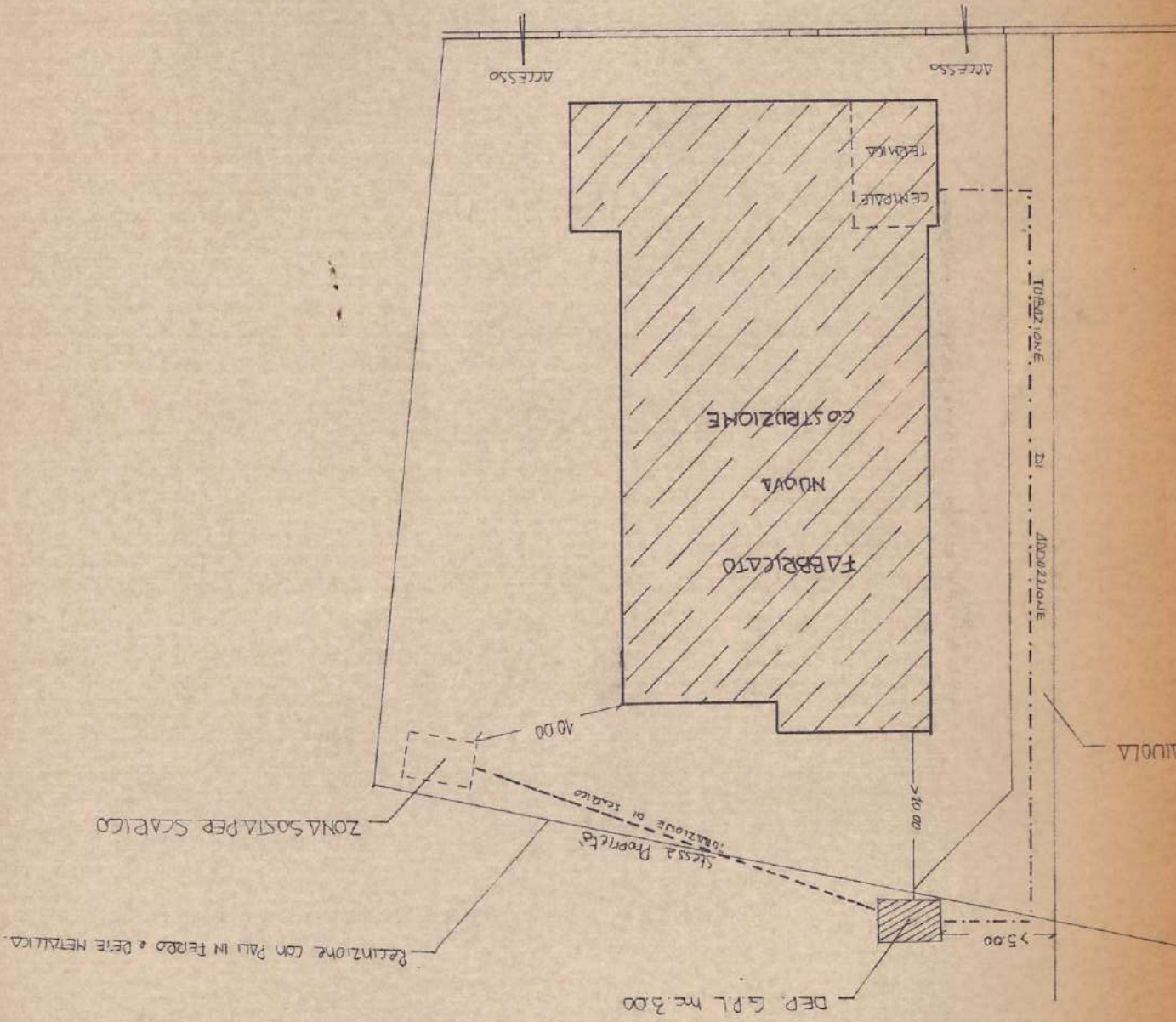
L'AUTORIZZAZIONE PORTA LA DATA
DEL 7 NOV 1990

ELABORATI GRAFICI



ALLEGATO C

PLANIMETRIA 1:500



ALLEGATO D**Ispezione telematica**

per immobile

Richiedente SCRRCR

Ispezione n. T403723 del 09/02/2023

Dati della richiesta

Immobile : Comune di GROSSETO (GR)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 61 - Particella 70 - Subalterno 2
Periodo da ispezionare: dal 09/02/2000 al 09/02/2023
Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 09/02/2000 al 09/02/2023
Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 03/11/1986 al 09/02/2023

Elenco immobili

Comune di GROSSETO (GR) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0061 Particella 00070 Subalterno 0002

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 18/05/2001 - Registro Particolare 4625 Registro Generale 6512
Pubblico ufficiale CIAMPOLINI GIORGIO Repertorio 150784 del 28/04/2001
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 09/05/2003 - Registro Particolare 1394 Registro Generale 7211
Pubblico ufficiale CIAMPOLINI GIORGIO Repertorio 157511 del 05/05/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 520 del 11/03/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 815 del 09/04/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 1877 del 03/09/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. 2310 del 10/10/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
 5. Annotazione n. 2768 del 31/12/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
 6. Annotazione n. 2557 del 10/12/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
 7. Annotazione n. 1695 del 21/10/2011 (MODIFICA DEL TASSO DI INTERESSE)
 8. Annotazione n. 2237 del 20/12/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
 9. Annotazione n. 1916 del 18/10/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

ALLEGATO D**Ispezione telematica**

Ispezione n. T403723 del 09/02/2023

per immobile

Richiedente SCRRCR

-
3. ANNOTAZIONE del 10/12/2010 - Registro Particolare 2557 Registro Generale 17548
Pubblico ufficiale CALOSI PAOLA Repertorio 12713/2653 del 16/11/2010
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1394 del 2003
 4. ISCRIZIONE del 14/07/2011 - Registro Particolare 1766 Registro Generale 9563
Pubblico ufficiale TUCCI GIUSEPPE Repertorio 639/462 del 05/07/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA
Nota disponibile in formato elettronico
 5. ISCRIZIONE del 13/02/2012 - Registro Particolare 185 Registro Generale 1711
Pubblico ufficiale TUCCI GIUSEPPE Repertorio 855/626 del 27/12/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA
Nota disponibile in formato elettronico
 6. ISCRIZIONE del 21/05/2013 - Registro Particolare 628 Registro Generale 5783
Pubblico ufficiale TRIBUNALE GROSSETO Repertorio 2419 del 14/03/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
 7. TRASCRIZIONE del 01/07/2013 - Registro Particolare 5328 Registro Generale 7410
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2092 del 14/06/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
 8. TRASCRIZIONE del 11/06/2014 - Registro Particolare 4672 Registro Generale 6071
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 13 del 07/05/2014
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

ALLEGATO D**Ispezione telematica**

per immobile

Richiedente SCRRCR

Ispezione n. T404541 del 09/02/2023

Dati della richiesta

Immobile : Comune di GROSSETO (GR)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 61 - Particella 70 - Subalterno 3
Periodo da ispezionare: dal 09/02/2000 al 09/02/2023
Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 09/02/2000 al 09/02/2023
Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 03/11/1986 al 09/02/2023

Elenco immobili

Comune di GROSSETO (GR) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0061 Particella 00070 Subalterno 0003

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 18/05/2001 - Registro Particolare 4625 Registro Generale 6512
Pubblico ufficiale CIAMPOLINI GIORGIO Repertorio 150784 del 28/04/2001
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 09/05/2003 - Registro Particolare 1394 Registro Generale 7211
Pubblico ufficiale CIAMPOLINI GIORGIO Repertorio 157511 del 05/05/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 520 del 11/03/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 815 del 09/04/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 1877 del 03/09/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. 2310 del 10/10/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
 5. Annotazione n. 2768 del 31/12/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
 6. Annotazione n. 2557 del 10/12/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
 7. Annotazione n. 1695 del 21/10/2011 (MODIFICA DEL TASSO DI INTERESSE)
 8. Annotazione n. 2237 del 20/12/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
 9. Annotazione n. 1916 del 18/10/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

ALLEGATO D**Ispezione telematica**

per immobile

Richiedente SCRRCR

Ispezione n. T404541 del 09/02/2023

-
3. ANNOTAZIONE del 10/12/2010 - Registro Particolare 2557 Registro Generale 17548
Pubblico ufficiale CALOSI PAOLA Repertorio 12713/2653 del 16/11/2010
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1394 del 2003
 4. ISCRIZIONE del 14/07/2011 - Registro Particolare 1766 Registro Generale 9563
Pubblico ufficiale TUCCI GIUSEPPE Repertorio 639/462 del 05/07/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA
Nota disponibile in formato elettronico
 5. ISCRIZIONE del 13/02/2012 - Registro Particolare 185 Registro Generale 1711
Pubblico ufficiale TUCCI GIUSEPPE Repertorio 855/626 del 27/12/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA
Nota disponibile in formato elettronico
 6. ISCRIZIONE del 21/05/2013 - Registro Particolare 628 Registro Generale 5783
Pubblico ufficiale TRIBUNALE GROSSETO Repertorio 2419 del 14/03/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
 7. TRASCRIZIONE del 01/07/2013 - Registro Particolare 5328 Registro Generale 7410
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2092 del 14/06/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
 8. TRASCRIZIONE del 11/06/2014 - Registro Particolare 4672 Registro Generale 6071
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 13 del 07/05/2014
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

Direzione Provinciale di GROSSETO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 09/02/2023 Ora 18:05:06
Pag. 1 - Fine

ALLEGATO D

Ispezione telematica

per immobile

Richiedente SCRRCR

Ispezione n. T405261 del 09/02/2023

Dati della richiesta

Immobile :

Comune di GROSSETO (GR)

Tipo catasto : Terreni

Foglio : 61 - Particella 570

Periodo da ispezionare: dal 09/02/2000 al 09/02/2023

Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

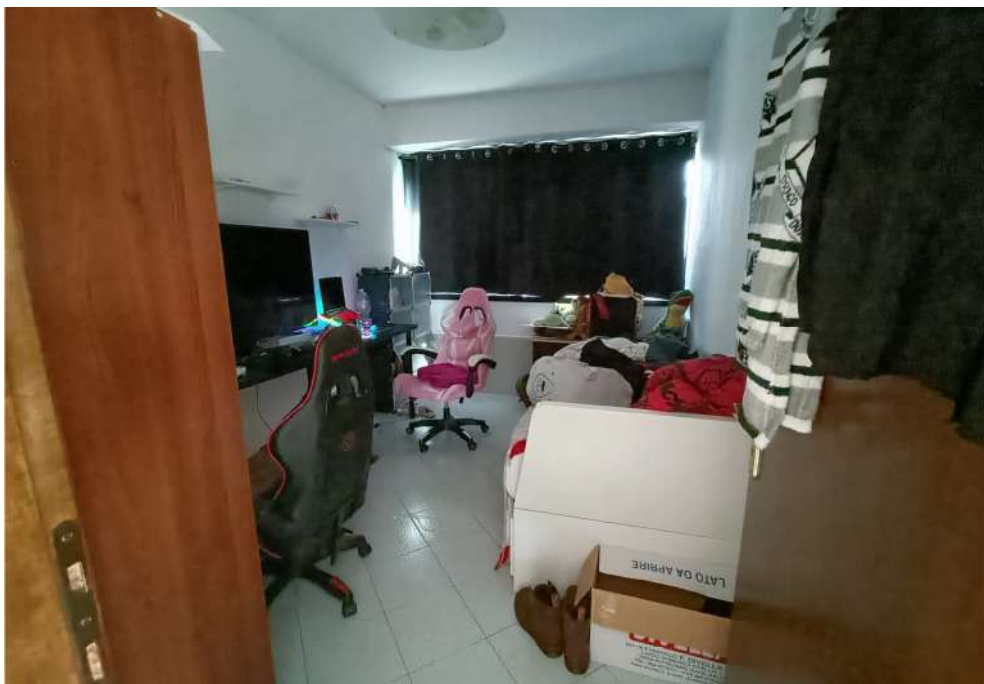
03/11/1986 al

09/02/2023

Elenco immobili

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

ALLEGATO E



ALLEGATO E



ALLEGATO E



ALLEGATO E



ALLEGATO E



ALLEGATO E



ALLEGATO E





STUDIO NOTARILE ABBATE

DOTT. ANTONIO ABBATE
aabbate@notariato.it

DOTT. FILIPPO ABBATE
fabbate@notariato.it

CERTIFICATO NOTARILE

ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.

TRIBUNALE DI GROSSETO

PROCEDURA CONCORDATO PREVENTIVO n. 19/13

Della [redacted] con sede in Grosseto, alla [redacted] avente Codice Fiscale, numero iscrizione Registro Imprese della Maremma e del Tirreno e Partita IVA [redacted]

A richiesta del Dottor Franco Montanelli - quale ausiliario del liquidatore della suddetta procedura

Io sottoscritto Dottor Filippo Abbate Notaio in Grosseto con studio in Grosseto alla Via Varese n.1, esaminati i competenti registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio

ATTESTO

quanto segue:

1) BENI OGGETTO:

A) Porzioni di un fabbricato sito in Grosseto, alla Via Zircone, e precisamente:

- capannone ad uso artigianale, avente accesso dal civico n. 37 della detta Via, composto di ingresso-disimpegno, quattro uffici, un magazzino, un centralino termico, un bagno con antibagno, ampio locale officina, uno spogliatoio e quattro bagni, al piano terra; disimpegno, sette uffici, una sala riunioni, un ripostiglio, due bagni ed una mensa al piano primo; piani comunicanti fra loro a mezzo di scale interna ed esterna.

Detto immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto nel foglio 61

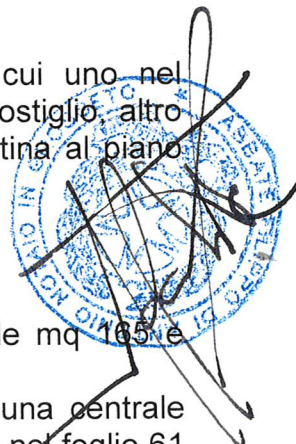
con la particella 70 subalterno 2, categoria D/7 e rendita catastale Euro 8.922,00;

- appartamento di abitazione, composto di ingresso e due ripostigli di cui uno nel sottoscala al piano terra; disimpegno, soggiorno con balcone, cucina con ripostiglio, altro disimpegno, due vani, un bagno ed altro ripostiglio al piano primo; una cantina al piano primo sottostrada; piani comunicanti fra loro a mezzo di scale interne.

Detto immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto nel foglio 61

con la particella 70 subalterno 3, categoria A/2, classe 6[^], consistenza vani catastali 6,5, superficie catastale mq 165 e rendita catastale Euro 956,74.

Ai suddetti immobili sono annessi e pertengono una circostante corte ed una centrale termica comune rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto nel foglio 61





STUDIO NOTARILE ABBATE

DOTT. ANTONIO ABBATE
aabbate@notariato.it

DOTT. FILIPPO ABBATE
fabbate@notariato.it

con la particella 70 subalterno 1 (BCNC corte e centrale termica comune ai subalterni 2 e 3 della stessa particella 70).

L'area su cui insiste il fabbricato risulta rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Grosseto a Partita 1 nel foglio 61 con la particella 70 (Ente urbano di mq 3190);

B) appezzamento di terreno sito in Grosseto, della superficie catastale di ettari 01 are 12 e centiare 70, censito al Catasto Terreni del Comune di Grosseto nel foglio 60

con la particella 570 (di Ha 01,12,70) ex particella 523, avente i redditi Dominicale di Euro 72,76 ed Agrario di Euro 64,03.

2) STORIA IPOTECARIA NEL VENTENNIO

A tutto il giorno **28 Febbraio 2023** gli immobili sopradescritti risultano intestati a [REDACTED] S.R.L., come sopra generalizzata, per essere alla stessa pervenuti:

...quanto al bene al punto A) con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del Dottor Ciampolini Giorgio Notaio in Grosseto, in data 28 Aprile 2001 repertorio n. 150784, registrato a Grosseto, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 18 Maggio 2001 al n. 4625 del RPF, dal signor [REDACTED]

...quanto al bene al punto B) da ultimo con atto di fusione di società per incorporazione della [REDACTED] ai rogiti del Dottor Ciampolini Giorgio Notaio in Grosseto, in data 30 Dicembre 2011 repertorio n. 183235, registrato a Grosseto, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 30 Gennaio 2012 al n. 845 del RPF iscritto nel Registro delle Imprese in data 4 gennaio 2012;

- alla [REDACTED] sono pervenuti con atto di compravendita ai rogiti del Dottor Abbate Antonio Notaio in Grosseto in data 13 Novembre 2003 repertorio n. 23563, registrato a Grosseto il 21 Novembre 2003 al n. 4421 serie 1T, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 21 Novembre 2003 al n. 12171 del RPF, dalla signora [REDACTED]

- alla signora [REDACTED] come sopra generalizzata, sono pervenuti con atto di compravendita ai rogiti del Dottor Baldassarri Roberto Notaio in Grosseto, in data 14 Novembre 1997 repertorio n. 31716, registrato a Grosseto, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 15 Novembre 1997 al n. 9697 del RPF, dai signori [REDACTED]

Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli ancora gravanti:

***ipoteca volontaria iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 14 Luglio 2011 al n. 1766 del RPF, per Euro 1.119.138,60 a favore AGENZIA DELLE ENTRATE - DIREZIONE PROVINCIALE DI GROSSETO - UFFICIO TERRITORIALE DI GROSSETO contro [REDACTED], in base ad atto ai rogiti del Dottor Tucci Giuseppe Notaio in Grosseto in data 5 Luglio 2011 repertorio n. 639, gravante il bene al punto A);

***ipoteca
2012 al n.
a favore
UFFICIO
rogiti del D
855, grava
***ipoteca
2013 al n.
72.659,00
con sede
Giudice T
il bene al p
***verbale
14 Giugn
data 1° Lu
con sede
***decreto
Grosseto
Grosseto.
CREDITO
SRL, grav

3) EVENT
***Per il b
del Dottor
23563, re
Conserva
favore de
costituent
comprave
dei BART
***Per il
Dottor Ci
sopra rip
Giorgetti
Grosseto
Grosseto
GROSSE
riportato
Piano Ins
consegu
essere ric
Urbanistic



STUDIO NOTARILE ABBATE

DOTT. ANTONIO ABBATE
aabbate@notariato.it

DOTT. FILIPPO ABBATE
fabbate@notariato.it

teca volontaria iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 13 Febbraio al n. 185 del RPF, per Euro 173.501,48 a garanzia di un capitale di Euro 86.750,74, ore AGENZIA DELLE ENTRATE - DIREZIONE PROVINCIALE DI GROSSETO - CIO TERRITORIALE DI GROSSETO contro [REDACTED] in base ad atto ai del Dottor Tucci Giuseppe Notaio in Grosseto in data 27 Dicembre 2011 repertorio n. gravante il bene al punto A);

teca giudiziale iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 21 Maggio al n. 628 del RPF, per Euro 77.757,48 a garanzia di un debito di capitali Euro 59,00, a favore della società [REDACTED] sede in Grosseto contro la [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo del lice Tribunale di Grosseto in data 14 Marzo 2013 repertorio n. 2419, gravante fra l'altro ne al punto A);

rbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Grosseto in data iugno 2013 repertorio n. 2092, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in 1° Luglio 2013 al n. 5328 del RPF, a favore della società [REDACTED] sede in Grosseto contro [REDACTED], gravante i beni ai punti A) e B);

creto di ammissione a concordato preventivo atto giudiziario del Tribunale di iseto in data 7 Maggio 2014 repertorio n. 13, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di iseto in data 11 Giugno 2014 al n. 4672 del RPF a favore della MASSA DEI EDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DI [REDACTED] contro [REDACTED], gravante i beni ai punti A) e B).

VENTUALI OSSERVAZIONI

er il bene al punto B) risulta gravante servitù di attingimento costituita con atto ai rogiti Dottor Abbate Antonio Notaio in Grosseto in data 13 Novembre 2003 repertorio n. 53, registrato a Grosseto il 21 Novembre 2003 al n. 4421 serie 1T, trascritto alla servatoria dei RR.II. di Grosseto in data 21 Novembre 2003 al n. 12179 del RPF, a ore della signora [REDACTED] contro la società [REDACTED], itituente nell'attingere dal pozzo artesiano esistente all'interno del terreno upravenduto acqua per irrigazione detto diritto è anche a favore del terreno di proprietà E [REDACTED]

er il bene al punto A) nell'atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del tor Ciampolini Giorgio Notaio in Grosseto, in data 28 Aprile 2001 repertorio n. 150784, ra riportata, risulta citata convenzione di lottizzazione ai rogiti del Dottor Germano rgetti Notaio in Grosseto in data 28 Settembre 1984 repertorio n. 58427, registrato a sseto il 5 Novembre 1984 al n. 3343, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di sseto in data 22 Novembre 1984 al n. 9587 del RPF, a favore del COMUNE DI OSSETO contro il CONSORZIO POGGETTI NUOVI con sede in Grosseto dove viene ortato "...è destinato a zona industriale di contiguità di altra vasta area già inserita nel no Insedimenti Produttivi (P.I.P.);". Per determinare se il bene risulti in area P.I.P. e di sequenza sottoposto ai relativi vincoli ed obblighi se ed in quanto ancora gravanti deve



STUDIO NOTARILE ABBATE

DOTT. ANTONIO ABBATE
aabbate@notariato.it

DOTT. FILIPPO ABBATE
fabbate@notariato.it

Grosseto, li 2 Marzo 2023



COMUNE DI GROSSETO

Settore servizi per le Imprese e per il Territorio
Servizio Pianificazione Urbanistica

Il Richiedente dichiara di aver provveduto al pagamento dell'imposta di bollo ai sensi del dpr 642 del 26/10/1972 s.m.i

L'ISTRUTTORE TECNICO

Vista l'istanza di **Certificato di Destinazione Urbanistica** del signor **RICCARDO SCARPELLI** pervenuta in data 13/02/2023 protocollo 21230;

Vista la disposizione dirigenziale n. 904 del 3 luglio 2013;

Visto l'art. 30 del DPR 6 giugno 2001 n. 380;

Vista la Legge 15.5.1997 n. 127;

Vista la Legge 7.8.1990 n. 241;

Visto il Dlgs 18 agosto 2000 n. 267;

Vista la Legge 12.11.2011 n. 183;

CERTIFICA

che il terreno ubicato nel territorio comunale in località "**CAPOLUOGO**" distinto all'Agenda del Territorio del Comune di Grosseto, è destinato dal Regolamento Urbanistico Comunale, approvato e parzialmente riadottato con Delibere del Consiglio Comunale n. 48/2013, 35/2015, approvazione finale n. 115/2015 e successiva Variante Normativa approvata con D.C.C. n. 76 del 27 ottobre 2016 come segue:

Foglio 61 particella **70** è destinato ad **art. 78 "Tessuto produttivo"**, corrispondente alla **zona omogenea "D"** del D.M. 1444/68, come definito dall'art. 2 del Regolamento Urbanistico Comunale;

Foglio 60 particella **570** è destinato in parte ad **art. 142 bis "annessi agricoli in aree periurbane"**, corrispondente alla **zona omogenea "E"** del D.M. 1444/68, come definito dall'art. 2 del Regolamento Urbanistico Comunale ed in parte ad **art. 109 "Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori" viabilità esistente**;

che è fatta salva la decadenza della disciplina pianificatoria nel caso di beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi delle vigenti Leggi Nazionale e Regionale;

che il terreno ricade entro l'ambito dei seguenti vincoli:

- Pericolosità Geomorfologica: **Classe 2**;
- Pericolosità Idraulica: **Classe 2**;
- **Art. 59 del R.U.C.** Insediamenti e tracciati viari presenti al 1942, *tracciati viari fondativi, in parte per la sola p.lla 570.*

Grosseto, 15 Febbraio 2023

> Documento informatico firmato digitalmente ai sensi della normativa vigente <

L'ISTRUTTORE TECNICO

Geom. Carlo Marcoaldi

Il presente certificato viene rilasciato in base alla documentazione da Voi fornitaci e nelle tolleranze della sovrapposizione analitica della cartografia catastale, presente nella domanda, con i Nostri supporti cartacei e **non può essere** prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

L'individuazione cartografica dei vincoli di cui all'art. 142 comma 1 del D.Lgs n. 42/2004 ha efficacia ricognitiva e sono fatte salve le verifiche di cui al comma 2 del presente articolo nonché eventuali delibere di G.R.T. di esclusione.

I riferimenti normativi al R.U.C. Sono consultabili al link: http://maps.ldpgis.it/grosseto/?q=ru_approvato