

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 148/2020

PROMOSSA DA



CONTRO



Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Grosseto
Dott.ssa Cristina Nicolò

C.T.U. Ing. Enrico ROMUALDI

RELAZIONE PERITALE
relativa alla stima di beni immobili

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3355457359 e-mail romualdienrico@gmail.com



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto Ingegnere Enrico Romualdi, libero professionista con Studio in Grosseto, Via G. Matteotti n. 38, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n. 350, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

Lo scrivente in data **01/06/2021** compariva davanti all'Ill.mo Giudice delegato alle esecuzioni e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico ed aver prestato il giuramento di rito, veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

1. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti e inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
2. **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
3. **accerti** le conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
4. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ad all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
5. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47;
7. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8. **dica**, se l'immobile è pignoramento solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del



frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

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

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

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

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

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 09/07/2021, per poi proseguire in date successive, allorchè è stato effettuato il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima congiuntamente al CUSTODE GIUDIZIARIO nominato per la procedura, che, contestualmente redigeva verbale in presenza dell'esecutato. Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono poi proseguite in date successive, con accessi presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto.



PREMESSA

Gli immobili oggetto della presente perizia di stima sono i seguenti:

1. Fabbricato industriale in Grosseto, Foglio 61, p.lla 35, sub.23, Via Topazio n° 31, D/7, con rendita catastale di Euro 5.071,60, piano terra.
2. Fabbricato industriale in Grosseto, Foglio 61, p.lla 35, sub.77, Via Topazio n° 31, D/7, con rendita catastale di Euro 1.224,00, piano terra.
3. Area Urbana in Grosseto, Foglio 61, p.lla 35, sub.41, Via Topazio n° 31, F/1, piano terra.
4. Fabbricato industriale in Grosseto, Foglio 61, p.lla 35, sub.22, Via Topazio n° 31, D/7, con rendita catastale di Euro 6.073,50, piano terra.
5. Ente Urbano in Grosseto, Foglio 61, p.lla 35, sub.36, Via Topazio n° 31, F/1, piano terra.
6. Ente Urbano in Grosseto, Foglio 61, p.lla 35, sub.69, Via Topazio n° 31, F/1, piano terra.
7. Ente Urbano in Grosseto, Foglio 61, p.lla 35, sub.71, Via Topazio n° 31, F/1, piano terra.
8. Opificio in Grosseto, Foglio 61, p.lla 35, sub.72, Via Topazio n° 31, D/1, piano terra.
9. Opificio in Grosseto, Foglio 61, p.lla 35, sub.73, Via Topazio n° 31, D/1, piano terra.
10. Opificio in Grosseto, Foglio 61, p.lla 35, sub.74, Via Topazio n° 31, D/1, piano terra.

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



1. **QUESITO N.1**

1. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti e inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

I beni oggetto del pignoramento sono catastalmente così identificati:

CATASTO FABBRICATI

1. Fabbricato industriale in Grosseto, Foglio 61, p.lla 35, sub.23, Via Topazio n° 31, D/7, con rendita catastale di Euro 5.071,60, piano terra.
2. Fabbricato industriale in Grosseto, Foglio 61, p.lla 35, sub.77, Via Topazio n° 31, D/7, con rendita catastale di Euro 1.224,00, piano terra.
3. Area Urbana in Grosseto, Foglio 61, p.lla 35, sub.41, Via Topazio n° 31, F/1, piano terra.
4. Fabbricato industriale in Grosseto, Foglio 61, p.lla 35, sub.22, Via Topazio n° 31, D/7, con rendita catastale di Euro 6.073,50, piano terra.
5. Ente Urbano in Grosseto, Foglio 61, p.lla 35, sub.36, Via Topazio n° 31, F/1, piano terra.
6. Ente Urbano in Grosseto, Foglio 61, p.lla 35, sub.69, Via Topazio n° 31, F/1, piano terra.
7. Ente Urbano in Grosseto, Foglio 61, p.lla 35, sub.71, Via Topazio n° 31, F/1, piano terra.
8. Opificio in Grosseto, Foglio 61, p.lla 35, sub.72, Via Topazio n° 31, D/1, piano terra.
9. Opificio in Grosseto, Foglio 61, p.lla 35, sub.73, Via Topazio n° 31, D/1, piano terra.
10. Opificio in Grosseto, Foglio 61, p.lla 35, sub.74, Via Topazio n° 31, D/1, piano terra.





Oggetto del pignoramento è dato dalla piena proprietà dei beni.

*DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3355757359 e-mail romualdiemrico@gmail.com*



STORIA IPOTECARIA NEL VENTENNIO

Si rimanda alla relazione notarile allegata agli atti che si riporta in copia di seguito.

Dott. Gigino Rollo C.F. RLLGNS5D25E506Z

Via Lucania, 8/A

Novoli (Le) – 73051

Tel. 0832.713060 – cell. 338.9779468

Mail: notaiorollo@gmail.com – grollo@notariato.it

RELAZIONE VENTENNALE NOTARILE

Il sottoscritto Notaio Dott. Gigino Rollo, notaio in Novoli ed iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Lecce, in adempimento all'incarico conferitogli e sotto la propria responsabilità,

CERTIFICA

che dalla consultazione dei registri catastali ed ipotecari compreso quello dei privilegi speciali ed il registro d'ordine (Mod.60), ed esperita ogni altra necessaria indagine, anche in relazione alla legittimazione delle persone fisiche coniugate a disporre dei beni immobili ai sensi della Legge 19.05.1975 n. 151,

E' RISULTATO QUANTO SEGUE

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Beni presso la Conservatoria di Grosseto:

- Grosseto, NCEU fgl.61 p.lla 35 sub.23, d/7 - fabbricato industriale.
- Grosseto, NCEU fgl.61 p.lla 35 sub.77, d/7 - fabbricato industriale.
- Grosseto, NCEU fgl.61 p.lla 35 sub.41, f/1 - area urbana.
- Grosseto, NCEU fgl.61 p.lla 35 sub.22, d/7 - fabbricato industriale.
- Grosseto, NCEU fgl.61 p.lla 35 sub.36, ente urbano.
- Grosseto, NCEU fgl.61 p.lla 35 sub.69, ente urbano.
- Grosseto, NCEU fgl.61 p.lla 35 sub.71, ente urbano.
- Grosseto, NCEU fgl.61 p.lla 35 sub.72, d/1 - opificio.
- Grosseto, NCEU fgl.61 p.lla 35 sub.73, d/1 - opificio.
- Grosseto, NCEU fgl.61 p.lla 35 sub.74, d/1 - opificio.

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3355757359 e-mail romualdiemrico@gmail.com



Si rileva che gli immobili in oggetto sono riportati al catasto Terreni e/o Fabbricati con le seguenti consistenze:

- Grosseto, NCEU Fgl. 61 p.la 35 sub.23, Via Topazio n° 31, D/7, con rendita catastale di Euro 5.071,60, piano terra; variazione del 29/11/2002 protocollo n. 185090 in atti dal 29/11/2002 rettifica della rendita (n. 54033.1/2002) l'immobile Fgl. 61 p.la 35 sub.23 risulta variato in Via Topazio n° 31, d/7 - fabbricato industriale, rendita di Euro 5.071,60; variazione del 25/11/1996 in atti dal 25/11/1996 diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione frazionamento e fusione (n. a01170.1/1996) l'immobile Fgl. 61 p.la 35 sub.23 risulta variato in Via Topazio n° 31, d/7 - fabbricato industriale, rendita Lit.98.200; Grosseto, NCEU Fgl. 61 p.la 35 sub.2 SOPPRESSO; edificato su terreno fgl 61 p.la 35 e 37;
- Grosseto, NCEU Fgl. 61 p.la 35 sub.77, Via Topazio n° 31, D/7, con rendita catastale di Euro 1.224,00, piano terra; variazione nel classamento del 20/07/2011 protocollo n. gr0114022 in atti dal 20/07/2011 variazione di classamento (n. 40842.1/2011) l'immobile Fgl. 61 p.la 35 sub.77 risulta variato in Via Topazio n° 31, d/7 - fabbricato industriale, rendita di Euro 1.224,00; variazione della destinazione del 17/08/2010 protocollo n. gr0106668 in atti dal 17/08/2010 area urbana tettoia (n. 9958.1/2010) l'immobile Fgl. 61 p.la 35 sub.77 risulta variato in Via Topazio n° 31, d/7 - fabbricato industriale, rendita di Euro 1.224,00; Grosseto, NCEU Fgl. 61 p.la 35 sub.40, Via Topazio n° 31, F/1, mq 972, piano terra; variazione del 26/09/2006 protocollo n. gr0090328 in atti dal 26/09/2006 frazionamento per trasferimento di diritti diversa distribuzione degli spazi interni (n. 31448.1/2006) l'immobile Fgl. 61 p.la 35 sub.40 risulta variato in Via Topazio n° 31, f/1 - area urbana; deriva dalla soppressione del fgl 61 p.la 35 sub 7-8-9-10-11-12-13-24-25 che derivano a loro volta dalla soppressione del fgl 61 p.la 35 sub 2; edificato su terreno fgl 61 p.la 35-37;
- Grosseto, NCEU Fgl. 61 p.la 35 sub.41, Via Topazio n° 31, F/1, mq 1.106, piano terra; variazione del 26/09/2006 protocollo n. gr0090328 in atti dal 26/09/2006 frazionamento per trasferimento di diritti diversa distribuzione degli spazi interni (n. 31448.1/2006) l'immobile Fgl. 61 p.la 35 sub.41 risulta variato in Via Topazio n° 31, f/1 - area urbana; deriva dalla soppressione del fgl 61 p.la 35 sub 7-8-9-10-11-12-13-24-25 che derivano a loro volta dalla soppressione del fgl 61 p.la 35 sub 2; edificato su terreno fgl 61 p.la 35-37;
- Grosseto, NCEU Fgl. 61 p.la 35 sub.22, Via Topazio n° 31, D/7, con rendita catastale di Euro 6.073,50, piano terra, 1°; variazione del 29/11/2002 protocollo n. 185088 in atti dal 29/11/2002 rettifica della rendita (n. 54032.1/2002) l'immobile Fgl. 61 p.la 35 sub.22 risulta variato in Via Topazio n° 31, d/7 - fabbricato industriale, rendita di Euro 6.073,50; variazione del 14/12/1996 in atti dal 14/12/1996 rettifica classamento (n. 40253.1/1996) l'immobile Fgl. 61 p.la 35 sub.22 risulta variato in Via Topazio n° 31, d/7 - fabbricato industriale, rendita di Euro 9.120,60; variazione del 25/11/1996 in atti dal 25/11/1996 diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione frazionamento e fusione (n. a01170.1/1996) l'immobile Fgl. 61 p.la 35 sub.22 risulta variato in Via Topazio n° 31, d/7 - fabbricato industriale, rendita Lit.11.760; Grosseto, NCEU Fgl. 61 p.la 35 sub.2 SOPPRESSO; edificato su terreno fgl 61 p.la 35-37;
- Grosseto, NCEU Fgl. 61 p.la 35 sub.36, Via Topazio n° 31, F/1, mq 140, piano terra; variazione del 08/09/1999 in atti dal 08/09/1999 frazionamento per trasferimento di diritti bnc aree urbane (n. a01607.1/1999) l'immobile Fgl. 61 p.la 35 sub.36 risulta variato in Via Topazio n° 31, f/1 - area urbana; Grosseto, NCEU Fgl. 61 p.la 35 sub.5, Via Topazio n° 31, piano terra; variazione del 23/07/1999 in atti dal 23/07/1999 fusione ampliamento



demolizione parziale (n. a01373.1/1999) l'immobile Fgl. 61 p.lla 35 sub.5 risulta variato in Via Topazio n° 31; deriva dalla soppressione del fgl 61 p.lla 35 sub 17-21-28 che derivano a loro volta dalla soppressione del fgl 61 p.lla 35 sub 2 edificato su terreno fgl. 61 p.la 35-37;

- Grosseto, NCEU Fgl. 61 p.la 35 sub.69, Via Topazio n° 31, F/1, mq 1.585, piano terra; variazione del 03/06/2008 protocollo n. gr0160836 in atti dal 03/06/2008 edif su area urb ed ampliamento (n. 4966.1/2008) l'immobile Fgl. 61 p.la 35 sub.69 risulta variato in Via Topazio n° 31, f/1 - area urbana; deriva dalla soppressione del fgl 61 p.la 35 sub 42-43-44 che derivano a loro volta dalla soppressione del fgl 61 p.la 35 sub 7-8-9-10-11-12-13-24-25 che derivano dalla soppressione del fgl 61 p.la 35 sub 2; edificato su terreno fgl 61 p.la 35-37;
- Grosseto, NCEU Fgl. 61 p.la 35 sub.71, Via Topazio n° 31, F/1, mq 3.169, piano terra; variazione del 03/06/2008 protocollo n. gr0160836 in atti dal 03/06/2008 edif su area urb ed ampliamento (n. 4966.1/2008) l'immobile Fgl. 61 p.la 35 sub.71 risulta variato in Via Topazio n° 31, f/1 - area urbana; deriva dalla soppressione del fgl 61 p.la 35 sub 42-43-44 che derivano a loro volta dalla soppressione del fgl 61 p.la 35 sub 7-8-9-10-11-12-13-24-25 che derivano dalla soppressione del fgl 61 p.la 35 sub 2; edificato su terreno fgl 61 p.la 35-37;
- Grosseto, NCEU Fgl. 61 p.la 35 sub.72, Via Topazio n° 31, D/1, con rendita catastale di Euro 83,10, piano terra; variazione nel classamento del 25/05/2009 protocollo n. gr0070990 in atti dal 25/05/2009 variazione di classamento (n. 4803.1/2009) l'immobile Fgl. 61 p.la 35 sub.72 risulta variato in Via Topazio n° 31, d/1 - opificio, rendita di Euro 83,10; variazione del 03/06/2008 protocollo n. gr0160836 in atti dal 03/06/2008 edif su area urb ed ampliamento (n. 4966.1/2008) l'immobile Fgl. 61 p.la 35 sub.72 risulta variato in Via Topazio n° 31, d/1 - opificio, rendita di Euro 156,00; deriva dalla soppressione del fgl 61 p.la 35 sub 42-43-44 che derivano a loro volta dalla soppressione del fgl 61 p.la 35 sub 7-8-9-10-11-12-13-24-25 che derivano dalla soppressione del fgl 61 p.la 35 sub 2; edificato su terreno fgl 61 p.la 35-37;
- Grosseto, NCEU Fgl. 61 p.la 35 sub.73, Via Topazio n° 31, D/1, con rendita catastale di Euro 15,89, piano terra; variazione nel classamento del 25/05/2009 protocollo n. gr0070990 in atti dal 25/05/2009 variazione di classamento (n. 4803.1/2009) l'immobile Fgl. 61 p.la 35 sub.73 risulta variato in Via Topazio n° 31, d/1 - opificio, rendita di Euro 15,89; variazione del 03/06/2008 protocollo n. gr0160836 in atti dal 03/06/2008 edif su area urb ed ampliamento (n. 4966.1/2008) l'immobile Fgl. 61 p.la 35 sub.73 risulta variato in Via Topazio n° 31, d/1 - opificio, rendita di Euro 30,00; deriva dalla soppressione del fgl 61 p.la 35 sub 42-43-44 che derivano a loro volta dalla soppressione del fgl 61 p.la 35 sub 7-8-9-10-11-12-13-24-25 che derivano dalla soppressione del fgl 61 p.la 35 sub 2; edificato su terreno fgl 61 p.la 35-37;
- Grosseto, NCEU Fgl. 61 p.la 35 sub.74, Via Topazio n° 31, D/1, con rendita catastale di Euro 83,39, piano terra; variazione nel classamento del 25/05/2009 protocollo n. gr0070990 in atti dal 25/05/2009 variazione di classamento (n. 4803.1/2009) l'immobile Fgl. 61 p.la 35 sub.74 risulta variato in Via Topazio n° 31, d/1 - opificio, rendita di Euro 83,39; variazione del 03/06/2008 protocollo n. gr0160836 in atti dal 03/06/2008 edif su area urb ed ampliamento (n. 4966.1/2008) l'immobile Fgl. 61 p.la 35 sub.74 risulta variato in Via Topazio n° 31, d/1 - opificio, rendita di Euro 156,00; deriva dalla soppressione del fgl 61 p.la 35 sub 42-43-44 che derivano a loro volta dalla soppressione del fgl 61 p.la 35 sub 7-8-9-10-11-12-13-24-25 che derivano dalla soppressione del fgl 61 p.la 35 sub 2; edificato su terreno fgl 61 p.la 35-37.



CATASTALMENTE COSI' INTESTATI:



Aggiornamento:



- trascrizioni alla data del 22.12.2020
- iscrizioni alla data del 22.12.2020

NEI REGISTRI IMMOBILIARI I BENI SONO ATTUALMENTE INTESTATI A:



STORICO VENTENNALE

PROVENIENZE

- Grosseto rp 8135 rg 11554 del 25-09-1989, atto tra vivi, mutamento di ragione sociale, atto numero 24114 del 07-09-1989 notaio Umberto Capasso. Unità negoziale 1. Grosseto NCEU fgl.61 p.lla 35 sub.2, VIA TOPAZIO n° 31, opificio industriale. Quote di proprietà:

- Grosseto rp 2197 rg 2812 del 05-03-1984, atto tra vivi, compravendita, atto numero 41903 del 04-01-1984 notaio Giorgio Ciampolini di Grosseto. Unità negoziale 1. Grosseto NCT fgl.61 p.la 35, terreno, Grosseto NCT fgl.61 p.la 37, terreno per complessivi mq 27.580.


A seguito di detto esame certifica quanto segue:

- di aver accertato la continuità' delle trascrizioni, ai sensi dell'articolo 2650 del Codice Civile, nel ventennio;
- che i suddetti immobili risultano alla data sopra indicata, di piena proprietà e libera disponibilità dei nominativi citati, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicare la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione delle seguenti formalità':

GRAVAMI

- Grosseto rp 11520 rg 15767 del 22-12-2020, atto esecutivo o cautelare, verbale di

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3355757359 e-mail romualdienrico@gmail.com



pignoramento immobili, atto giudiziario numero 1600/2020 del 12-11-2020 pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario di Grosseto C.F. 80000820532. Unità negoziale 1. Grosseto NCEU fgl.61 p.lla 35 sub.23, VIA TOPAZIO n° 31, d/7 - fabbricato industriale, Grosseto NCEU fgl.61 p.lla 35 sub.77, VIA TOPAZIO n° 31, d/7 - fabbricato industriale, Grosseto NCEU fgl.61 p.lla 35 sub.41, VIA TOPAZIO n° 31, f/1 - area urbana, Grosseto NCEU fgl.61 p.lla 35 sub.22, VIA TOPAZIO n° 31, d/7 - fabbricato industriale, Grosseto NCEU fgl.61 p.lla 35 sub.36, VIA TOPAZIO n° 31, ente urbano, Grosseto NCEU fgl.61 p.lla 35 sub.69, VIA TOPAZIO n° 31, ente urbano, Grosseto NCEU fgl.61 p.lla 35 sub.71, VIA TOPAZIO n° 31, ente urbano, Grosseto NCEU fgl.61 p.lla 35 sub.72, VIA TOPAZIO n° 31, d/1 - opificio, Grosseto NCEU fgl.61 p.lla 35 sub.73, VIA TOPAZIO n° 31, d/1 - opificio, Grosseto NCEU fgl.61 p.lla 35 sub.74, VIA TOPAZIO n° 31, d/1 - opificio.

- Grosseto rp 3250 rg 16011 del 09-11-2010, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di finanziamento, atto pubblico notarile numero 34736/12095 del 08-11-2010 notaio Usticano Paola Maria Letizia di Grosseto C.F. STCPMR61H58D567A, importo totale 1.900.000,00 Euro, importo capitale 950.000,00 Euro, tasso annuale variabile del 2,342%, durata anni 10. Unità negoziale 1. Grosseto NCEU fgl.61 p.lla 35 sub.23, VIA TOPAZIO n° 31, d/7 - fabbricato industriale; posto al piano terreno, Grosseto NCEU fgl.61 p.lla 35 sub.77, VIA TOPAZIO n° 31, d/7 - fabbricato industriale; posto al piano terreno, Grosseto NCEU fgl.61 p.lla 35 sub.41, VIA TOPAZIO n° 31, f/1 - area urbana; posto al piano terreno.

- Grosseto rp 7333 rg 11199 del 29-07-2008, atto tra vivi, costituzione di diritti reali a titolo oneroso, scrittura privata numero 64681/3645 del 09-07-2008 notaio Gaudieri Bruno di Grosseto C.F. GDRBRN52D05F839B. Unità negoziale 1. Grosseto NCEU fgl.61 p.lla 35 sub.74, d/1 - opificio.

- Grosseto rp 7332 rg 11198 del 29-07-2008, atto tra vivi, costituzione di diritti reali a titolo oneroso, scrittura privata numero 64681/3645 del 09-07-2008 notaio Gaudieri Bruno di Grosseto C.F. GDRBRN52D05F839B. Unità negoziale 1. Grosseto NCEU fgl.61 p.lla 35 sub.69, ente urbano. Quote di proprietà

- Grosseto rp 9688 rg 14764 del 24-12-1987, atto tra vivi, costituzione di vincolo, atto numero 70673 del 27-11-1987 notaio Ciampolini Giorgio. Unità negoziale 1. Grosseto NCT fgl.61 p.lla 35, terreno, Grosseto NCT fgl.61 p.lla 37, terreno. Quote di proprietà:

Documento originale analogico firmato a norma di legge. Ai sensi dell'articolo 22, d. lgs. 7 marzo 2005, n.82, la presente copia di documento cartaceo formata su supporto informatico, pertanto



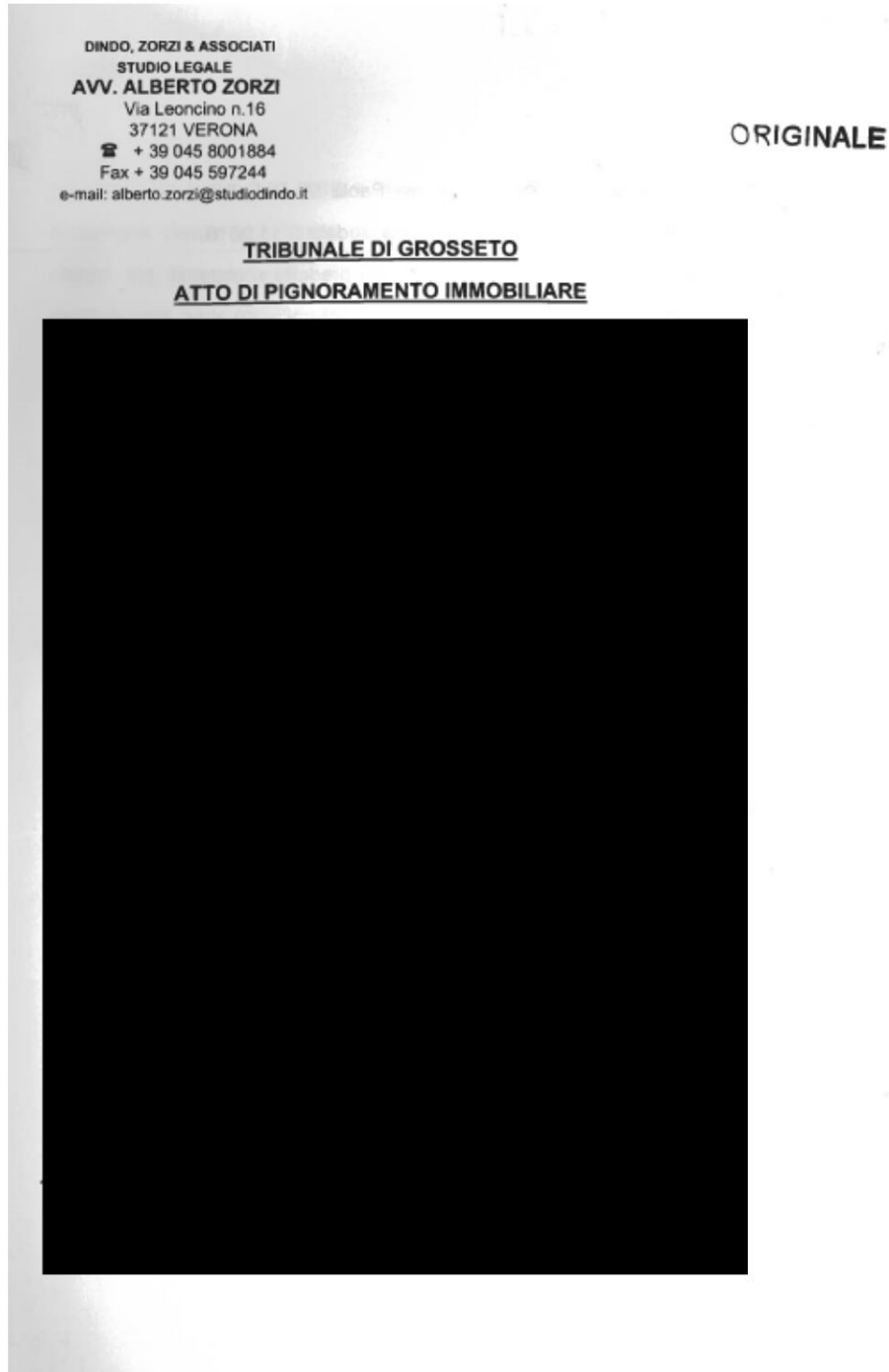
"esonera dalla produzione e dalla esibizione dell'originale formato su supporto cartaceo quando richiesto ad ogni effetto di legge".
Novoli, 11 (undici) gennaio 2021 (duemilaventuno)

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3355757359 e-mail romualdienrico@gmail.com



ATTO DI PIGNORAMENTO

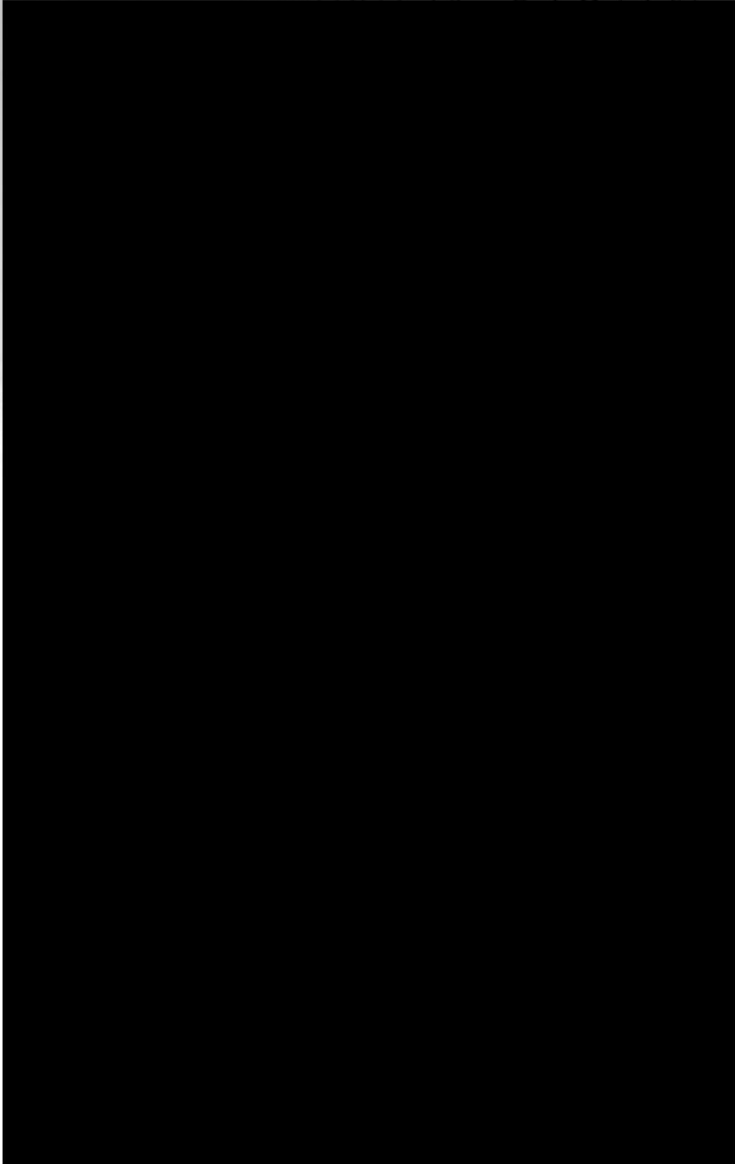
Dagli atti di causa si ricava l'atto di pignoramento che si riporta in stralcio e la relativa nota di trascrizione che di seguito si riporta integralmente:



DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3355757359 e-mail romualdienrico@gmail.com



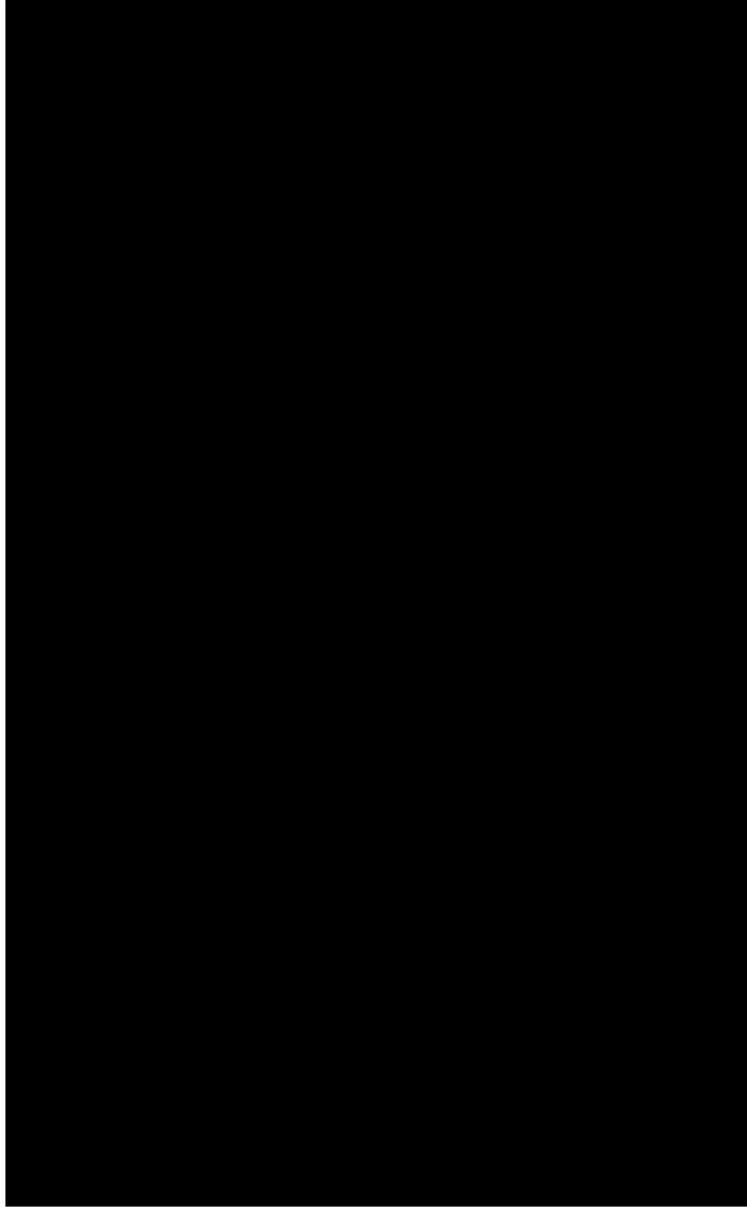
UFFICIO
58100
TF



DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3355757359 e-mail romualdienrico@gmail.com

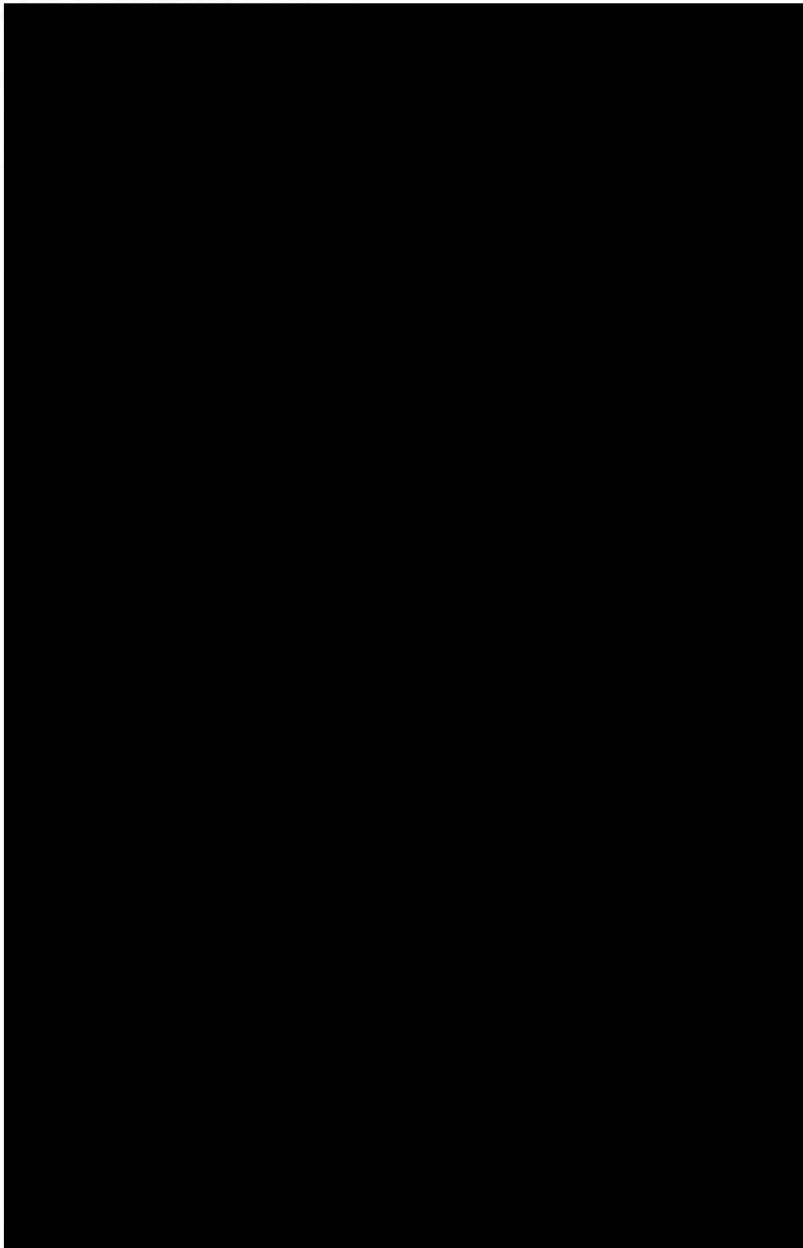


GROSSETO



194

OFFICIO



DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3355757359 e-mail romualdienrico@gmail.com



SEGRETERIA
ALE
GROSSETO

[REDACTED]

- Comune di Grosseto, Via Topazio n. 31:

fabbricati distinto all' N.C.E.U. – Foglio 61, mappali n.:

- 35, sub 23, cat. D7
- 35, sub 77, cat. D7
- 35, sub 41, cat. F1
- 35, sub 22, cat. D7
- 35, sub 36, cat. EU
- 35, sub 69, cat. EU
- 35, sub 71, cat. EU
- 35, sub 72, cat. D1,
- 35, sub 73, cat. D1
- 35, sub 74, cat. D1

Verona - Grosseto, il 02/10/2020

Avv. Alberto Zorzi



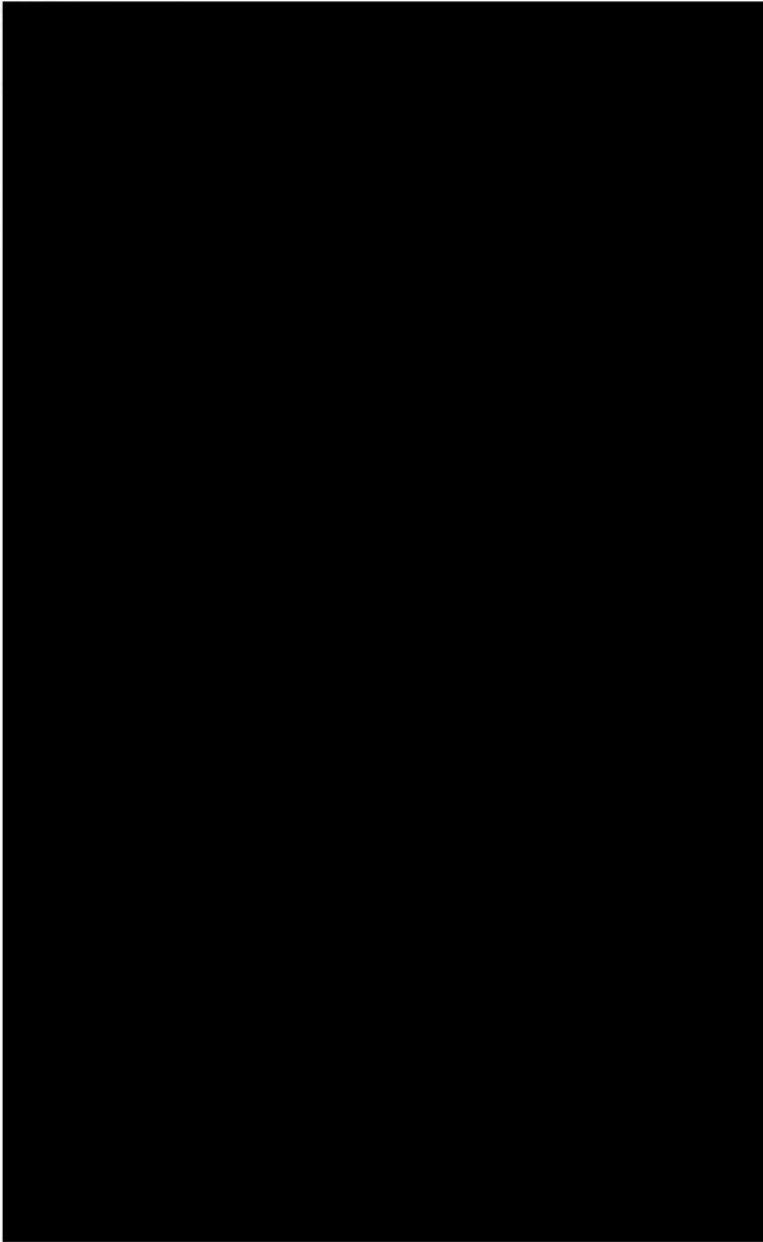
Io sottoscritto Ufficiale Giudiziario, addetto all'Ufficio Unico Notifiche presso il Tribunale di Grosseto, munito del sopradescritto titolo esecutivo e del pedissequo atto di precetto

ho pignorato

[REDACTED]



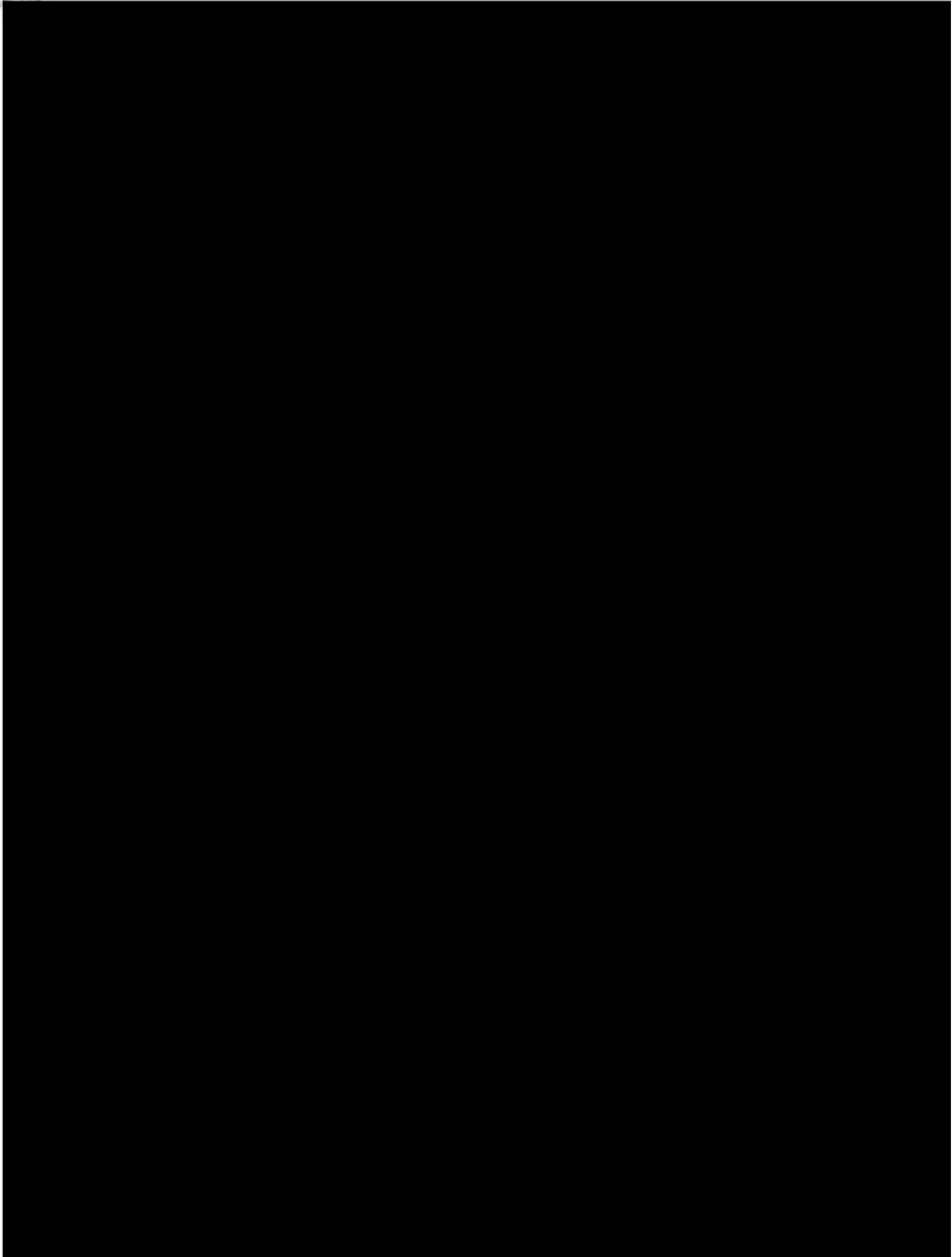
05/001



DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3355757359 e-mail romualdienrico@gmail.com

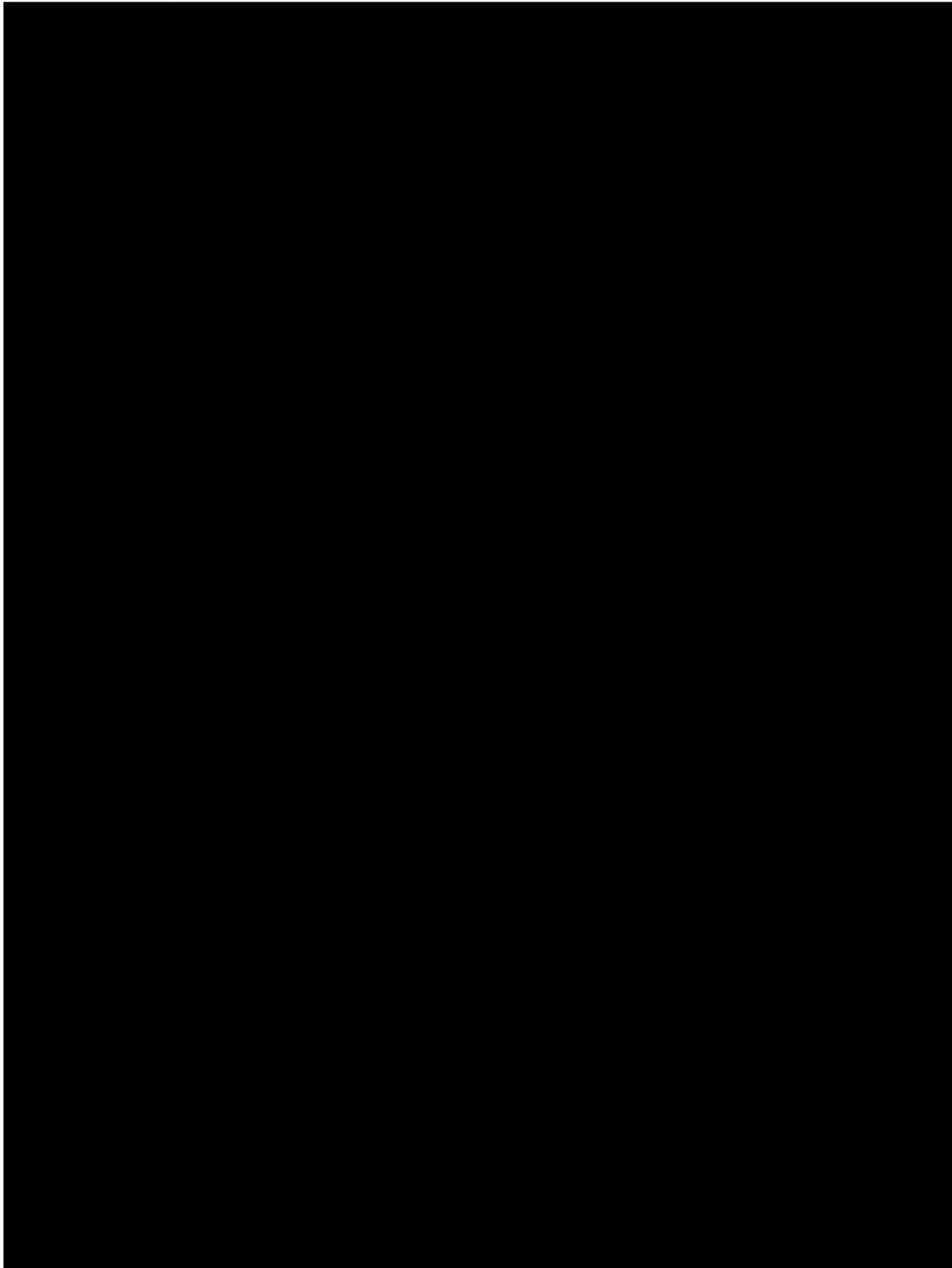


AI GIUDIZI
E
GROSSETO



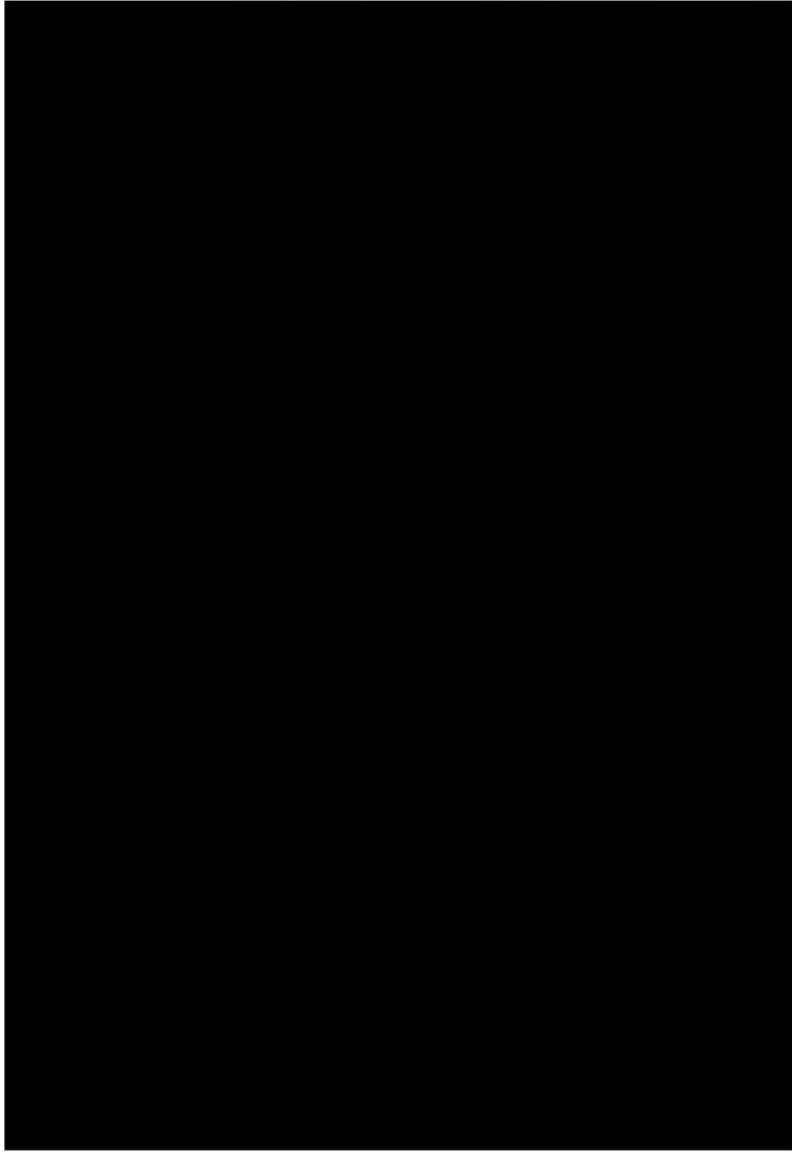
DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3355757359 e-mail romualdienrico@gmail.com





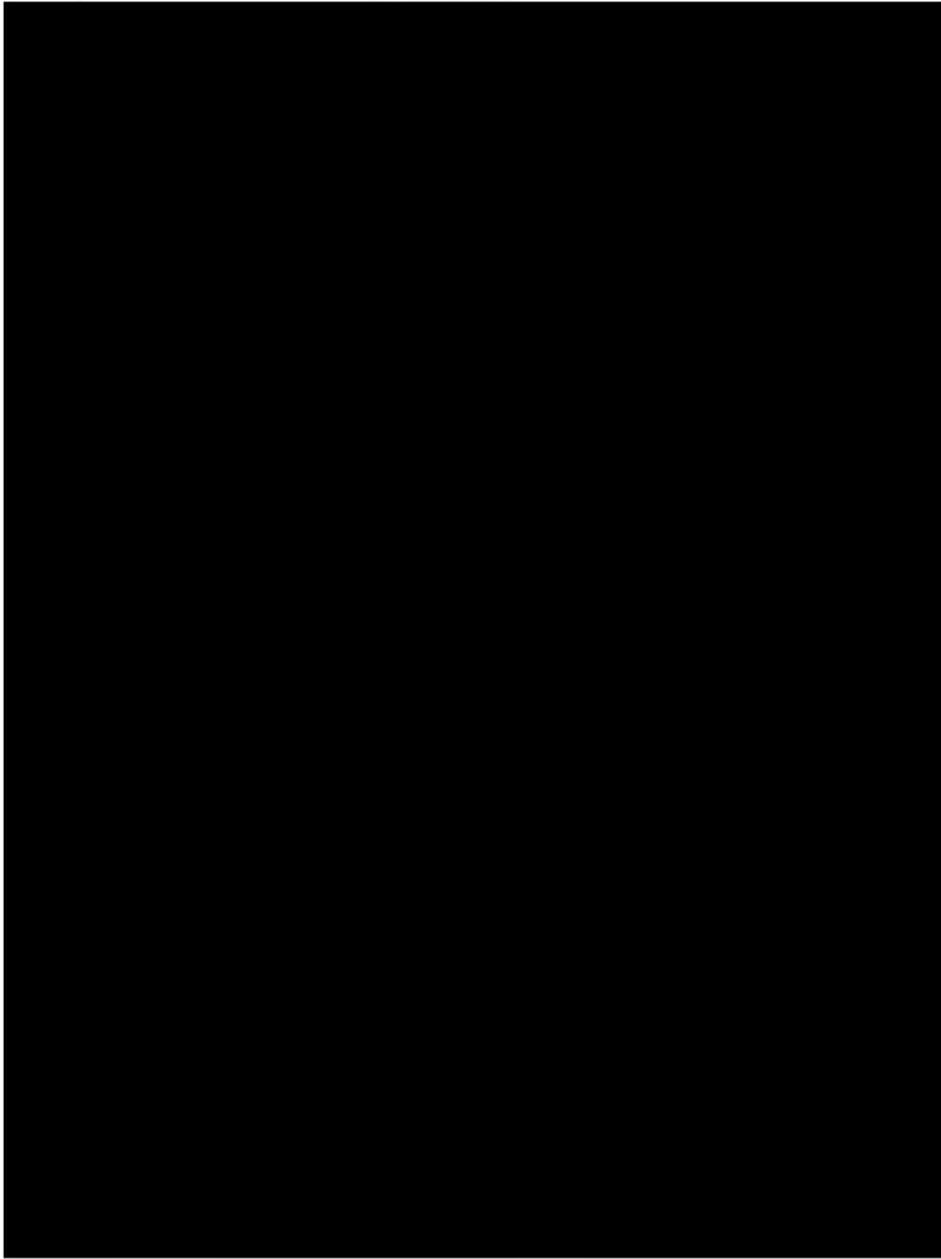
*DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3355757359 e-mail romualdiemrico@gmail.com*





*DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3355757359 e-mail romualdiemrico@gmail.com*





*DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3355757359 e-mail romualdienrico@gmail.com*



Nota di trascrizione

Registro generale n. 15767
Registro particolare n. 11520
Presentazione n. 6 del 22/12/2020

Pag. 1 - segue

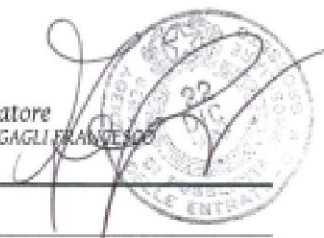
Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	€ 299,00	Imposta di bollo	€ 59,00
	Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
	Tassa ipotecaria	€ 40,00		

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 15106
Protocollo di richiesta GR 154943/1 del 2020

Il Conservatore
Gerente BARGAGLI FRANCESCO



Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	1600/2020
Data	12/11/2020	Codice fiscale	800 008 20532
Pubblico ufficiale	UFFICIALE GIUDIZIARIO		
Sede	GROSSETO (GR)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Volture catastale automatica	NO

Altri dati



Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1					
Comune	E202 - GROSSETO (GR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio 61	Particella 35	Subalterno	23



Nota di trascrizione

Registro generale n. 15767
 Registro particolare n. 11520
 Presentazione n. 6 del 22/12/2020

Pag. 2 - segue

Natura	D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI	Consistenza	-		
Indirizzo	VIA TOPAZIO			N. civico	31
Immobile n. 2					
Comune	E202 - GROSSETO (GR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 61	Particella	35	Subalterno	77
Natura	D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI	Consistenza	-		
Indirizzo	VIA TOPAZIO			N. civico	31
Immobile n. 3					
Comune	E202 - GROSSETO (GR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 61	Particella	35	Subalterno	41
Natura	F1 - AREA URBANA	Consistenza	-		
Indirizzo	VIA TOPAZIO			N. civico	31
Immobile n. 4					
Comune	E202 - GROSSETO (GR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 61	Particella	35	Subalterno	22
Natura	D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI	Consistenza	-		
Indirizzo	VIA TOPAZIO			N. civico	31
Immobile n. 5					
Comune	E202 - GROSSETO (GR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 61	Particella	35	Subalterno	36
Natura	EU - ENTE URBANO	Consistenza	-		
Indirizzo	VIA TOPAZIO			N. civico	31
Immobile n. 6					
Comune	E202 - GROSSETO (GR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 61	Particella	35	Subalterno	69
Natura	EU - ENTE URBANO	Consistenza	-		
Indirizzo	VIA TOPAZIO			N. civico	31
Immobile n. 7					
Comune	E202 - GROSSETO (GR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 61	Particella	35	Subalterno	71
Natura	EU - ENTE URBANO	Consistenza	-		
Indirizzo	VIA TOPAZIO			N. civico	31
Immobile n. 8					
Comune	E202 - GROSSETO (GR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 61	Particella	35	Subalterno	72
Natura	D1 - OPIFICI	Consistenza	-		
Indirizzo	VIA TOPAZIO			N. civico	31
Immobile n. 9					
Comune	E202 - GROSSETO (GR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 61	Particella	35	Subalterno	73
Natura	D1 - OPIFICI	Consistenza	-		
Indirizzo	VIA TOPAZIO			N. civico	31



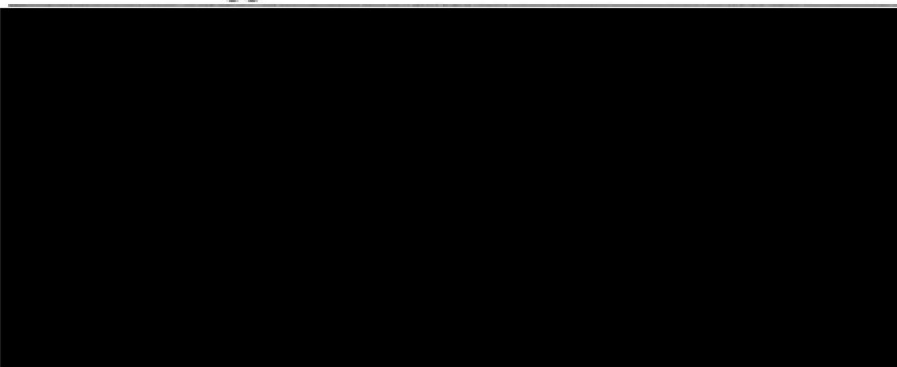
Nota di trascrizione

Registro generale n. 15767
Registro particolare n. 11520
Presentazione n. 6 del 22/12/2020

Pag. 3 - Fine

Immobile n.	10				
Comune	E202 - GROSSETO (GR)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 61	Particella	35	Subalterno	74
Natura	D1 - OPIFICI	Consistenza	-		
Indirizzo	VIA TOPAZIO			N. civico	31

Sezione C - Soggetti



Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare



CERTIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 561 C.P.C.

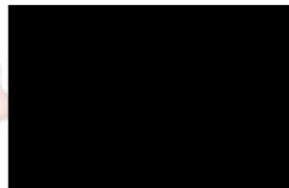
**Nota di Trascrizione Registro particolare 11520 del 22/12/2020
(Verbale di pignoramento di immobili)**

Ai sensi dell'art. 561 c.p.c., per il periodo 22/12/2000 - 22/12/2020, menzione negativa.

GERENTE
BARGAGLI FRANCESCO



Al sensi dell'art. 557 c.p.c. si attesta che la presente nota di trascrizione di pignoramento immobiliare del 22.12.2020 n. 15767 Reg. Gen. e n. 11520 Reg. Part. è copia conforme alla nota di trascrizione rilasciata dall'Ufficio del Territorio di Grosseto.
Verona, il 14.01.2021
Avv. Alberto Zorzi



2. **QUESITO N.2**

2. **descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

I beni pignorati sono i seguenti:

1. Fabbricato industriale in Grosseto, Foglio 61, p.lla 35, sub.23, Via Topazio n° 31, D/7, con rendita catastale di Euro 5.071,60, piano terra.
2. Fabbricato industriale in Grosseto, Foglio 61, p.lla 35, sub.77, Via Topazio n° 31, D/7, con rendita catastale di Euro 1.224,00, piano terra.
3. Area Urbana in Grosseto, Foglio 61, p.lla 35, sub.41, Via Topazio n° 31, F/1, piano terra.
4. Fabbricato industriale in Grosseto, Foglio 61, p.lla 35, sub.22, Via Topazio n° 31, D/7, con rendita catastale di Euro 6.073,50, piano terra.
5. Ente Urbano in Grosseto, Foglio 61, p.lla 35, sub.36, Via Topazio n° 31, F/1, piano terra.
6. Ente Urbano in Grosseto, Foglio 61, p.lla 35, sub.69, Via Topazio n° 31, F/1, piano terra.
7. Ente Urbano in Grosseto, Foglio 61, p.lla 35, sub.71, Via Topazio n° 31, F/1, piano terra.
8. Opificio in Grosseto, Foglio 61, p.lla 35, sub.72, Via Topazio n° 31, D/1, rendita euro 83,10 piano terra.
9. Opificio in Grosseto, Foglio 61, p.lla 35, sub.73, Via Topazio n° 31, D/1, , rendita euro 15,89 piano terra.
10. Opificio in Grosseto, Foglio 61, p.lla 35, sub.74, Via Topazio n° 31, D/1, , rendita euro 83,39 piano terra.



Il cespite oggetto di stima è dato da un complesso industriale composto da porzione di fabbricato a due piani ad uso uffici e da restante parte composta da capannoni industriali e tettoie utilizzati come fabbrica per la costruzione di caschi da moto, strutture ad oggi in stato di abbandono.



Il fabbricato uso uffici ha una superficie al piano terra di circa 220 mq. I locali del piano terra sono costituiti da uffici e locali di servizio con pavimentazione in ceramica, porte interne il legno tamburato, infissi in alluminio con vetro camera semplice ed avvolgibile. L'altezza interna è 3 metri circa. Le divisioni interne sono realizzate per lo più con pareti mobili in alcuni casi in posizione leggermente diversa rispetto agli stati concessionati da ultime pratiche edilizie.

Il piano primo, di superficie al lordo delle murature di mq. 280 circa, è raggiungibile attraverso una scala interna agevole a due rampe ed è composto da locali ufficio e di servizio compreso spazi di distribuzione e corridoio; anche a questo piano i divisori, per lo più in laterizio, definiscono spazi con misure coerenti con i titoli edilizi a meno di piccole differenze rientranti nelle tolleranze o facilmente sanabili.

Il preesistente impianto di riscaldamento è dato da terminali in fancoils marca aermec vecchio modello. Non rinvenuto il generatore di calore e neppure le conformità. L'impianto elettrico è sottotraccia.

Lo stato di conservazione dell'immobile è da rivedere e necessita di interventi di ammodernamento nell'impiantistica e nelle finiture. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro camera di prima fabbricazione; come oscuranti esterni vi sono gli avvolgibili; le porte interne sono in legno, le pareti ed i soffitti rifiniti ad intonaco tradizionale.

In generale tutta l'impiantistica è da ammodernare.

La superficie lorda complessiva della porzione di fabbricato su due piani ad uso uffici è pari pertanto a circa mq. 500.

Il fabbricato uso uffici è a servizio di una struttura formata da capannoni prefabbricati e tettoie di elevata altezza con locali interni di servizio per una superficie complessiva di circa stimate mq. 4900 di cui 4000 di capannone e 900 parte tettoia.

Lo stato di conservazione è da rivedere trattandosi di struttura in stato di quasi abbandono. Presenti nell'area dei capannoni depositi di materiali di scarto e residui di lavorazione da smaltire previa cernita del materiale.

Il lavoro di smaltimento dovrà essere preceduto da campionamento dei materiali che sono i più disparati e dalla analisi chimica dei campioni, per poi procedere alla cernita, separazione, trasporto, smaltimento dei rifiuti e bonifica da materiale organico e guano di piccione presente. Infatti in vari cumuli presenti all'interno dell'area troviamo materiale di



sfrido in vetroresina, sacchi di rifiuto pulverulento, rotoli di lanna di vetro e serbatoi o spezzoni di essi in prfv, residui a questo punto essiccati di residui di vernici, serbatoi in polietilene. Il costo degli smaltimenti andrà ad incidere sulla valutazione complessiva del cespite.

Sulla copertura dell'edificio industriale risulta installato un impianto fotovoltaico della potenza nominale di 93 kw, come si ricava dalla relazione di calcolo della pratica edilizia dell'anno 2010 , anno di installazione dell'impianto, del quale non è stato possibile riscontrarne il funzionamento.

Del cespite oggetto di stima fanno parte locali tecnici per quadri elettrici e di trasformazione posti in prossimità dell'ingresso all'area di pertinenza esclusiva, locali che hanno accesso dalla strada asfaltata esterna di proprietà del cespite da stimare (quest'ultima censita con sub. 69 del mappale 35 del foglio 61) e che serve da accesso anche ad altre attività confinanti

Fabbricato uffici, capannoni e tettoie sono serviti da aree esterne asfaltate poste sul fronte e sul retro, in particolare utili alla manovra dei mezzi in arrivo e partenza e al deposito dei materiali oggetto di lavorazione.

3. **QUESITO N.3**

- | |
|---|
| <p>3. accerti le conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a)se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b)se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c)se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;</p> |
|---|

Riscontriamo conformità tra la descrizione attuale dei beni e quelli contenuti nel pignoramento. Da rilevare che l'identificativo catastale della porzione di fabbricato industriale con il subalterno 77 di cui alla particella 35 del foglio 61, trova corrispondenza nell'elaborato planimetrico con il subalterno 40 come area urbana di mq. 972. Occorre riallineare i due dati.

4. **QUESITO N.4**



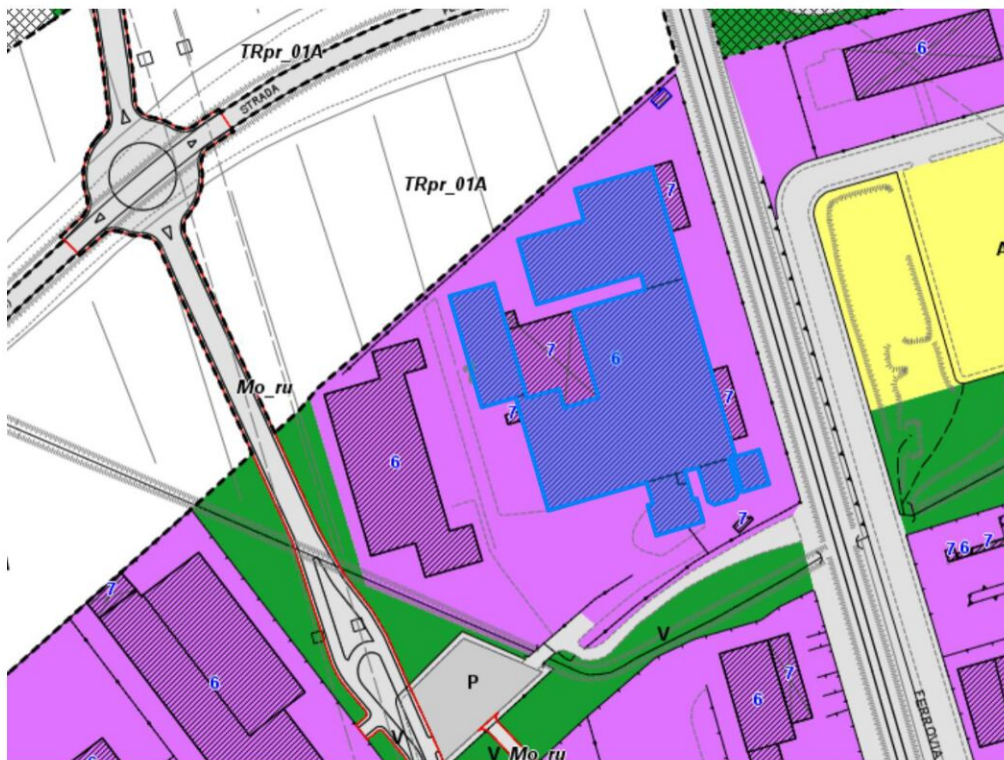
4. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ad all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

La rappresentazione attuale della planimetria catastale risulta corrispondere a quanto rilevato. Da rilevare che l'identificativo catastale della porzione di fabbricato industriale con il subalterno 77 di cui alla particella 35 del foglio 61 trova corrispondenza nell'elaborato planimetrico con il subalterno 40 come area urbana di mq. 972. Occorre riallineare i due dati.

5. **QUESITO N.5**

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

Si fa riferimento al Regolamento Urbanistico del Comune di Grosseto, vigente, e in particolare alla tavola PR-02-03 - DISCIPLINA DEL TERRITORIO APERTO, DEGLI INSEDIAMENTI E CLASSIFICAZIONE DEL RELATIVO PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE



NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA	
UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari)	Grosseto
Perimetri	Limite del centro abitato di Grosseto
Titolo IV - Classificazione del patrimonio edilizio esistente	Classe 6
Disciplina degli assetti insediativi	Tessuto produttivo

L'immobile appartiene ad un tessuto produttivo classe 6 e classe 7.

6. **QUESITO N.6**

6. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47;

Dalla documentazione che è stato possibile acquisire presso il Comune di Grosseto sono le seguenti pratiche edilizie che interessano l'immobile oggetto della perizia:

- Pratica edilizia 13465-1983 per la costruzione di fabbricato industriale nella zona PIP del Poponaio lotti 185 e 186. La concessione porta la data del 9/2/1984 n° 37
- Pratica edilizia 12914-1984 per variante in c.o. alla concessione edilizia 37 del 9/2/1984. La concessione porta la data del 29/10/1984 n° 382
- Pratica edilizia 26-1985 per costruzione di fabbricato industriale nella zona PIP del Poponaio lotti 185 e 186. La concessione porta la data del 3/5/1985 n° 146



- Abitabilità in data 17/12/1987
- Pratica edilizia 251-1993 per modifiche al fabbricato industriale in via Topazio 31. La concessione porta la data del 15/12/1993 n° 562 rinnovata con concessione 132 del 24/3/1997
- Pratica edilizia 2059-1997 per modifiche locali adibiti ad alloggio custode. La concessione porta la data del 9/12/1997
- Pratica edilizia 642/2000. Autorizzazione 217 del 13/4/2000 per ristrutturazione e frazionamento di fabbricato industriale di cui alla PE 93/251
- Pratica edilizia 2491-2003 come definitiva consistenza relativamente alla concessione 573 di cui alla pratica 1972/2000. La concessione porta la data del 10 ottobre 2003 n° 409
- Denuncia di inizio attività del 22 maggio 2010 per installazione di impianto fotovoltaico

Dal punto di vista della conformità urbanistica ravvisiamo che a meno delle differenze riscontrate a carico del fabbricato uffici ci risultano gli immobili oggetto di stima per quanto riscontrabile corrispondenti nello stato di fatto ai documenti reperiti presso la P.A. . Di ciò si tiene conto nella valutazione immobiliare.

7. **QUESITO N.7**

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

Nel caso specifico possiamo individuare un unico lotto. E' evidente come si debba valutare la necessità di definire la servitù di fatto esistente sul lotto per passaggio sulla particella di fatto una strada identificata con il sub. 69. Identicamente dovrà essere delimitato bene il confine di separazione tra le particelle oggetto di stima ed i confinanti [REDACTED] e ugualmente la netta separazione impiantistica tra il cespite in questione e gli stessi confinanti.

8. **QUESITO N.8**



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

Non si contempla questo caso.

9. **QUESITO N.9**

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

Nelle date dei vari sopralluoghi gli immobili risultavano sempre nella sola disponibilità all'accesso consentita dal custode.

10. **QUESITO N.10**

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

Non si contempla questo caso.

11. **QUESITO N.11**

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

Sull'immobile pignorato non ci risulta che esistano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

12. **QUESITO N.12**



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

Nel caso di cui si tratta, dal mandato conferito, si evince che l'aspetto economico da determinare è in genere quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, cioè gennaio 2022 si potrebbe verificare.

Il criterio di stima nel caso di libero mercato in questo caso è quello sintetico (detto anche empirico), tenuto conto che la valutazione dell'immobile è supportata da parametri urbanistici certi, forniti dallo strumento urbanistico vigente.

Individuato un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inserirà il bene da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con lo stesso. In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, lo stato del bene medesimo, la destinazione d'uso prevista dall'attuale strumento urbanistico, il vincolo di destinazione ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

In particolare, si evidenzia che trattasi di:

- unico lotto composto da un complesso industriale composto da porzione di palazzina uso uffici su due piani e da capannoni e tettoie in stato di conservazione modesto;
- che necessitano interventi di costo considerevole per analisi dei residui diffusi e rimasti nell'area, del loro trasporto e smaltimento a discarica dopo apposita cernita;
- che la struttura è corredata di impianto fotovoltaico di età di una decina di anni per la potenzialità di circa 93 KWp;
- che i capannoni presentano ammaloramenti e danneggiamenti localizzati



- che quindi facendo riferimento anche ai dati dall'Osservatorio del mercato immobiliare;
possiamo assumere per tenere conto dello stato scadente di manutenzione, dell'esistenza dell'impianto fotovoltaico da rimettere in funzione, dei costi degli smaltimenti, degli eventuali ripristini da fare e dei costi di adeguamento dello stato manutentivo, un prezzo unitario per gli uffici di 700 euro al mq. mentre per capannoni industriali con tettoie di 270 euro al mq, per ottenere un valore complessivo di €. $500*700+4900*270=$ €. 1.673.000,00

Quale sintesi delle calcolazioni possiamo assumere il valore corretto di vendita ricavato dal valore di libero mercato nel valore in cifra tonda di €. 1.670.000,00

LOTTO UNICO – I beni pignorati sono i seguenti:

1. Fabbricato industriale in Grosseto, Foglio 61, p.lla 35, sub.23, Via Topazio n° 31, D/7, con rendita catastale di Euro 5.071,60, piano terra.
2. Fabbricato industriale in Grosseto, Foglio 61, p.lla 35, sub.77, Via Topazio n° 31, D/7, con rendita catastale di Euro 1.224,00, piano terra.
3. Area Urbana in Grosseto, Foglio 61, p.lla 35, sub.41, Via Topazio n° 31, F/1, piano terra.
4. Fabbricato industriale in Grosseto, Foglio 61, p.lla 35, sub.22, Via Topazio n° 31, D/7, con rendita catastale di Euro 6.073,50, piano terra.
5. Ente Urbano in Grosseto, Foglio 61, p.lla 35, sub.36, Via Topazio n° 31, F/1, piano terra.
6. Ente Urbano in Grosseto, Foglio 61, p.lla 35, sub.69, Via Topazio n° 31, F/1, piano terra.
7. Ente Urbano in Grosseto, Foglio 61, p.lla 35, sub.71, Via Topazio n° 31, F/1, piano terra.
8. Opificio in Grosseto, Foglio 61, p.lla 35, sub.72, Via Topazio n° 31, D/1, rendita euro 83,10 piano terra.
9. Opificio in Grosseto, Foglio 61, p.lla 35, sub.73, Via Topazio n° 31, D/1, , rendita euro 15,89 piano terra.
10. Opificio in Grosseto, Foglio 61, p.lla 35, sub.74, Via Topazio n° 31, D/1, , rendita euro 83,39 piano terra.



Il cespite oggetto di stima è dato da un complesso industriale composto da porzione di fabbricato a due piani ad uso uffici e da restante parte composta da capannoni industriali e tettoie utilizzati come fabbrica per la costruzione di caschi da moto, strutture ad oggi in stato di abbandono.

Il fabbricato uso uffici ha una superficie al piano terra di circa 220 mq. I locali del piano terra sono costituiti da uffici e locali di servizio con pavimentazione in ceramica, porte interne in legno tamburato, infissi in alluminio con vetro camera semplice ed avvolgibile. L'altezza interna è 3 metri circa. Le divisioni interne sono realizzate per lo più con pareti mobili in alcuni casi in posizione leggermente diversa rispetto agli stati concessionati da ultime pratiche edilizie.

Il piano primo, di superficie al lordo delle murature di mq. 280 circa, è raggiungibile attraverso una scala interna agevole a due rampe ed è composto da locali ufficio e di servizio compreso spazi di distribuzione e corridoio; anche a questo piano i divisori, per lo più in laterizio, definiscono spazi con misure coerenti con i titoli edilizi a meno di piccole differenze rientranti nelle tolleranze o facilmente sanabili.

Il preesistente impianto di riscaldamento è dato da terminali in fancoils marca aermec vecchio modello. Non rinvenuto il generatore di calore e neppure le conformità. L'impianto elettrico è sottotraccia.

Lo stato di conservazione dell'immobile è da rivedere e necessita di interventi di ammodernamento nell'impiantistica e nelle finiture. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro camera di prima fabbricazione; come oscuranti esterni vi sono gli avvolgibili; le porte interne sono in legno, le pareti ed i soffitti rifiniti ad intonaco tradizionale.

In generale tutta l'impiantistica è da ammodernare.

La superficie lorda complessiva della porzione di fabbricato su due piani ad uso uffici è pari pertanto a circa mq. 500.

Il fabbricato uso uffici è a servizio di una struttura formata da capannoni prefabbricati e tettoie di elevata altezza con locali interni di servizio per una superficie complessiva di circa stimate mq. 4900 di cui 4000 circa di capannone e 900 circa parte tettoia.

Lo stato di conservazione è da rivedere trattandosi di struttura in stato di quasi abbandono. Presenti nell'area dei capannoni depositi di materiali di scarto e residui di lavorazione da smaltire previa cernita del materiale.



Il lavoro di smaltimento dovrà essere preceduto da campionamento dei materiali che sono i più disparati e dalla analisi chimica dei campioni, per poi procedere alla cernita, separazione, trasporto, smaltimento dei rifiuti e bonifica da materiale organico e guano di piccione presente. Infatti in vari cumuli presenti all'interno dell'area troviamo materiale di sfrido in vetroresina, sacchi di rifiuto pulverulento, rotoli di lana di vetro e serbatoi o spezzoni di essi in prfv, residui a questo punto essiccati di residui di vernici, serbatoi in polietilene. Il costo degli smaltimenti andrà ad incidere sulla valutazione complessiva del cespite.

Sulla copertura dell'edificio industriale risulta installato un impianto fotovoltaico della potenza nominale di 93 kw, come si ricava dalla relazione della pratica edilizia dell'anno 2010 , anno di installazione dell'impianto, del quale non è stato possibile riscontrarne il funzionamento.

Del cespite oggetto di stima fanno parte locali tecnici per quadri elettrici e di trasformazione posti in prossimità dell'ingresso all'area di pertinenza esclusiva, locali che hanno accesso dalla strada asfaltata esterna di proprietà del cespite da stimare (quest'ultima censita con sub. 69 del mappale 35 del foglio 61) e che serve da accesso anche ad altre attività confinanti

Fabbricati uffici, capannoni e tettoie sono serviti da aree esterne asfaltate poste sul fronte e sul retro, in particolare utili alla manovra dei mezzi in arrivo e partenza e al deposito dei materiali oggetto di lavorazione.

PREZZO BASE DEL LOTTO: 1.670.000,00 (diconsi: euro unmilionesecentosettantamila/00)

Grosseto, li 20/10/2022

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Enrico Romualdi**

Alla presente relazione si allegano:

- ALLEGATO N.1 Documentazione catastale - Estratto di mappa, planimetrie, visure
- ALLEGATO N.2 Attestazioni di prestazione energetica
- ALLEGATO N.3 Documentazione fotovoltaico-
- ALLEGATO N.4 Relazione sugli impianti
- ALLEGATO N.5 Documentazione fotografica

DOTT. ING. ENRICO ROMUALDI
Via G. Matteotti N 38 58100 Grosseto
Tel 0564-29422 cell 3355757359 e-mail romualdienrico@gmail.com

