

- TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO -

- PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 41/2015 R.G. -

per

[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]

PREMESSA

Il sottoscritto Dottore Agronomo Michele Pellizzari, libero professionista con Studio in Grosseto c/o “TUSCOM associazione professionale”, Via Anna Magnani n. 6/28, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Grosseto al N.ro 166, era incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.-

In data 07/10/2015 lo scrivente compariva davanti all'Ill.mo Giudice Vincenzo Pedone, all'epoca delegato alle esecuzioni, per venire incaricato della valutazione dei beni pignorati nella presente procedura; nella stessa data il sottoscritto dichiarava di accettare l'incarico e prestava il giuramento di rito.

In data 17/12/2015 il sopra citato GEI, su istanza depositata dal legale del debitore esecutato, sospendeva la procedura.

In data 18/06/2020 l'Ill.mo **Giudice Claudia Frosini** delegato alle esecuzioni, viste le reiterate richieste dei creditori intervenuti di prosecuzione della procedura all'esito dei periodi di sospensione precedentemente operanti, disponeva procedersi oltre con le operazioni di stima e di vendita degli immobili pignorati.

Di seguito si riportano i quesiti posti al sottoscritto C.T.U:

- 1° QUESITO:** *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli; **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultra ventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*
- 2° QUESITO:** *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);*
- 3° QUESITO:** *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene 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 complesso pignorato;*
- 4° QUESITO:** *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
- 5° QUESITO:** *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 6° QUESITO:** *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 vigente, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli ai sensi degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della legge n. 47/85 ;*
- 7° QUESITO:** *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'UTE;

- 8° QUESITO:** *dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'UTE) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto del valore delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;*
- 9° QUESITO:** *accerti se l'immobile pignorato 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. 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° QUESITO:** *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 11° QUESITO:** *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 non risulteranno 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° QUESITO:** *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

* * * * *

Esaminati gli atti e i documenti presenti all'interno del fascicolo d'ufficio il sottoscritto ha iniziato le operazioni peritali con il seguente svolgimento.

In data 16/07/2020 si è provveduto a ricercare ed acquisire, presso l'Ufficio Urbanistica-Edilizia Privata del Comune di Follonica, le pratiche edilizie e le relative concessioni/autorizzazioni per la verifica della conformità e della legittimità urbanistica dei fabbricati oggetto di pignoramento come richiesto nel 6° Quesito. A causa dell'emergenza sanitaria in atto causata dal virus Covid-19 non è stata consentita la copia o la scansione della documentazione reperita ma solamente la sua riproduzione fotografica.

In data 11/11/2020 il sottoscritto C.T.U. richiedeva all'Ufficio del Territorio le visure catastali attuali, l'estratto di mappa e la planimetria della u.i. urbana pignorata.

In data 16/12/2020 è stato effettuato il sopralluogo dell'immobile sito in Follonica (GR) individuato dal pignoramento n. 3297 trascritto a Grosseto il 17/04/2015 a favore di [REDACTED] [REDACTED] immobile censito al Catasto Fabbricati del suddetto comune al foglio 22 particella 73 subalterno 5, categ. D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), piano S1-T-1, ubicato in Strada Provinciale 152 Aurelia Vecchia, n. 41. L'accesso è avvenuto in presenza del custode nominato per la procedura, Dott. Nicola Quiriconi, che contestualmente redigeva il verbale di accesso e immissione in possesso dei beni, e dell'Arch. Giancarlo Colantuoni tecnico incaricato per la verifica degli impianti tecnologici e per la redazione dell'attestazione energetica degli edifici. Il sopralluogo è avvenuto in presenza del titolare della [REDACTED] [REDACTED] Alle ore 9,30 il sottoscritto CTU procedeva con la ricognizione dell'immobile eseguendo i rilievi metrici e fotografici necessari alla valutazione. Le operazioni si concludevano alle ore 11,15 circa.

A causa della momentanea inaccessibilità di alcuni locali ad uso ufficio posti al piano primo (in quanto chiusi a chiave) oltre che di locali abusivi ubicati al piano seminterrato in quanto inagibili, si è reso necessario procedere con un'ulteriore ispezione dei suddetti ambienti avvenuta in data 18/01/2021 in presenza del [REDACTED], delegato dall'esecutato.

In data 25/01/21 sono state precisate con l'ufficio Edilizia-Urbanistica di Follonica le possibilità di sanatoria delle difformità urbanistico-edilizie relative ai locali presenti nel piano interrato della porzione di immobile a destinazione direzionale oltre agli aspetti relativi alla residua capacità edificatoria del terreno di pertinenza dell'immobile.

Le operazioni di valutazione e stima per l'espletamento dell'incarico conferito sono quindi proseguite in date successive.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – RISPOSTE AI QUESITI

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

1° QUESITO: *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli; **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultra ventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*

La verifica della completezza dei documenti presenti nel fascicolo di causa, con particolare riferimento a quelli previsti all'art. 567, 2° comma c.p.c., è stata eseguita congiuntamente al custode del compendio immobiliare pignorato.

E' presente agli atti la seguente documentazione:

- **certificato notarile** attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del notaio Dott. Rodolfo Krieg di Follonica del 27/04/2015 relativo ai beni pignorati di proprietà di

- **nota di trascrizione** del pignoramento trascritto il 17/04/2015 n. 3287 reg. part.;

La restante documentazione relativa alle visure attuali e alle planimetrie catastali rappresentanti la consistenza e la distribuzione interna dei fabbricati pignorati è stata richiesta all'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale – Territorio dal sottoscritto CTU e allegata alla presente relazione.

L'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto in data 02/02/2021 (Allegato n. 6) non ha evidenziato ulteriori formalità oltre a quelle riportate nella sopra citata relazione notarile e di seguito riportate.

* * * * *

Di seguito si riporta, pressoché integralmente, il contenuto della sopra citata relazione notarile circa l'INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, le FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI e la PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI AL VENTENNIO.

SOGGETTO ESECUTATO

[REDACTED]

IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Grosseto in data 17/04/2015, reg.part. 3297, reg.gen. 4259.

Immobile sito in Comune di Follonica, S.P. 152 Aurelia Vecchia n. 41, così censito al Catasto Fabbricati:

- **foglio 22, p.lla 73 sub. 5**, categ. D/8, Rendita Euro 5.798,00, Via Aurelia, piano S1-T-1.

Il suddetto immobile risulta di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED], per l'intero della piena proprietà.

* * *

ISCRIZIONI

- **ipoteca volontaria n. 27** iscritta a Grosseto il 9 gennaio 2006 a favore della Banca Toscana Spa per Euro 2.000.000,00 (duemilioni virgola zero zero), di cui Euro 1.000.000,00 (unmilione virgola zero zero) per capitale mutuato, durata anni 10 (dieci);

- **ipoteca volontaria n. 2521** iscritta a Grosseto il 22 novembre 2011 a favore della BCC Castagneto Carducci per Euro 260.000,00 (duecentosessantamila virgola zero zero), di cui Euro 130.000,00 (centotrentamila virgola zero zero) per capitale mutuato, durata anni 7 (sette);

- **ipoteca giudiziale n. 1684** iscritta a Grosseto il 27 dicembre 2012 a favore della BCC Castagneto Carducci per Euro 90.000,00 (novantamila virgola zero zero) di cui Euro 51.122,27 (cinquantunomilacentoveventidue virgola ventisette) per capitale, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Grosseto in data 4 dicembre 2012, repertorio n.1091;

- **ipoteca giudiziale n. 729** iscritta a Grosseto il 7 giugno 2013 a favore della Unipol Banca Spa per Euro 31.017,17 (trentunomiladiciassette virgola diciassette), di cui Euro 23.321,18 (ventitremilatrecentoveventuno virgola diciotto) per capitale, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ravenna in data 27 maggio 2013, repertorio n.1067;

- **ipoteca legale n. 730** iscritta a Grosseto il 7 giugno 2013 a favore della Equitalia Centro Spa per Euro 71.763,64 (settantunomila settecentosessantatre virgola sessantaquattro), di cui Euro 35.881,82 (trentacinquemila ottocentoottantuno virgola ottantadue) per capitale;

- **ipoteca giudiziale n. 857** iscritta a Grosseto il 3 luglio 2013 a favore della Agrimaster Srl per

Euro 60.000,00 (sessantamila virgola zero zero), di cui Euro 49.920,09 (quarantanovemilanovecentoventi virgola zero nove) per capitale, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bologna in data 8 aprile 2013, repertorio n. 3285;

- **ipoteca giudiziale n. 3** iscritta a Grosseto il 3 gennaio 2014 a favore della Unicredit Spa per Euro 115.000,00 (centoquindicimila virgola zero zero), di cui Euro 112.123,28 (centododicimilacentotrenta virgola ventotto) per capitale, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Grosseto in data 26 novembre 2013, repertorio n.1890;

- **ipoteca giudiziale n. 688** iscritta a Grosseto il 29 maggio 2014 a favore della Manitou Italia Srl per Euro 180.000,00 (centoottantamila virgola zero zero), di cui Euro 132.419,95 (centotrentaduemila quattrocentodiciannove virgola novantacinque) per capitale, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Grosseto in data 8 maggio 2014, repertorio n.2993;

TRASCRIZIONI CONTRO

- **pignoramento n.3297** trascritto a Grosseto il 17 aprile 2015 a favore di Martelli Marcello, c.f. MRTMCL78L06F032F.

PROVENIENZE AL VENTENNIO

- alla [redacted] i diritti di piena proprietà sull'immobile pignorato sono pervenuti per acquisto fattone dalla "MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING E FACTORING BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE S.P.A.", con atto ai rogiti del notaio Rodolfo Krieg di Follonica in data 4 gennaio 2006, repertorio n.57968, registratato a Massa Marittima il 4 gennaio 2006 al n. 7 serie I T e trascritto a Grosseto il 9 gennaio 2006 all'art. 196;

- alla "MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING E FACTORING BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE S.P.A." i diritti di piena proprietà sull'immobile sono pervenuti con atto di fusione della "MERCHANT LEASING & FACTORING S.P.A." con sede in Prato ricevuto dal notaio Zanchi di Siena il 3 ottobre 2002, rep.n.19205, ivi registrato il 7 ottobre all'art. 3704;

- alla "MERCHANT LEASING & FACTORING S.P.A." la piena proprietà dell'immobile è pervenuta per acquisto fattone dalla società [redacted] con atto notaio Rodolfo Krieg di Follonica del 30 marzo 2001, trascritto a Grosseto il 31 marzo all'art.3128;

- alla "[redacted]" dalla "[redacted]" con decreto di trasferimento del Giudice del Tribunale di Grosseto in data 5 aprile 1997, trascritto a Grosseto il 14 aprile all'art.3065;

-alla [redacted]" per acquisto fattone in data antecedente al ventennio;

2° QUESITO: *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, 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.);

LA ZONA

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato all'estremità nord-est della zona industriale-artigianale di Follonica (GR) e precisamente in Strada Provinciale 152 Aurelia Vecchia n. 41. La zona è completamente urbanizzata per quanto concerne l'urbanizzazione di tipo primario, mentre per quella di tipo secondario si registra nelle immediate vicinanze la presenza di uffici pubblici e privati, esercizi commerciali e grossi supermercati; per gli altri servizi si deve raggiungere il vicino centro urbano della città.

L'IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima, censito al Catasto Fabbricati al foglio di mappa 22 p.lla 73 sub. 5, categoria D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), Rendita € 5.798,00, risulta così descritto nella relazione notarile in atti:

- una **palazzina uffici** su tre piani fuori terra più interrato, costituita da sette uffici, tre vani ad uso archivio, due balconi ed accessori;
- un **prefabbricato ad uso capannone**, adiacente la suddetta palazzina, composto dal solo piano terreno, due uffici, tre vani archivio/deposito, ampio locale adibito a esposizione, locale magazzino ed accessori;
- un piccolo locale di circa 20 mq posto su un solo livello, antistante la palazzina, che ospita l'attrezzatura per la **pesa** di mezzi e autocarri, con piano pesa esterno;
- terreno circostante, parte a piazzale e parte a verde, per complessivi mq. 3890 di cui **mq.1556 ancora edificabili**.

N.B. Il sottoscritto CTU concorda con la sopra citata descrizione dell'immobile riportata nella relazione notarile in atti ad eccezione dell'entità della residua superficie edificabile come meglio precisato nel paragrafo relativo alla destinazione urbanistico-edilizia (Risposta al 5° Quesito – Destinazione urbanistica degli immobili).

La particella 73 in cui sussiste l'immobile in oggetto è costituita da un appezzamento di terreno pianeggiante, a forma approssimativa di parallelogramma allungato e stretto, con dimensioni di 130 metri x 34,5 metri circa, della superficie catastale di mq 4.490 (Catasto Terreni, p.lla 73, ente urbano) dei quali 605 mq circa sono occupati dall'edificato (148 mq circa dalla palazzina uffici-direzionale, mq 437,00 circa dall'adiacente capannone artigianale e 20,00 mq circa dal manufatto della pesa), mentre i restanti 3.885 mq circa rappresentano l'area esterna libera, in parte asfaltata e

pavimentata (2650 mq circa) e in parte semplicemente inerbita (porzione sud della corte, per 1.235 mq circa).

Considerato che l'immobile pignorato è articolato in due fabbricati principali adiacenti aventi sia diverse caratteristiche costruttive che diversa utilizzazione (palazzina direzionale-uffici e capannone prefabbricato ad uso artigianale-commerciale) gli stessi verranno descritti separatamente.

PALAZZINA AD USO DIREZIONALE-UFFICI

La porzione di immobile destinata a direzionale-uffici è stata realizzata con Concessione Edilizia n. C/01/299 del 11/09/2001 (P.E. n. 299/01, prot. 10072/01). Si tratta della porzione di immobile più prossima alla viabilità pubblica e agli accessi, pertanto risulta quella più visibile del complesso direzionale-artigianale in oggetto. La palazzina direzionale ha una forma planimetrica assimilabile ad una "L", si sviluppa su tre piani fuori terra oltre al piano interrato, ha struttura portante costituita da pilastri e travi in cemento armato gettato in opera e muratura in blocchi di laterizio di 25 cm. I solai sono in latero-cemento. Il tetto è a padiglione, a falde diseguali, con manto di copertura in tegole di laterizio. Gronde e pluviali sono in rame. I vari livelli del fabbricato sono collegati tra loro mediante corpo scala interno cui si accede, dalla corte, sul lato nord-est del fabbricato (accesso secondario). L'ingresso principale è invece d'angolo, sul lato ovest, antistante il piazzale e il principale cancello di accesso posto sulla viabilità pubblica.

Esternamente le facciate sono caratterizzate da ampie finestre ad arco e da paramenti murari intonacati e tinteggiati di colore bianco. Sono inoltre presenti due balconi al piano primo, posti sui lati contrapposti dell'edificio a nord-est e a sud-ovest, oltre ad una terrazza a tasca ubicata al piano secondo e ultimo in cui risultano localizzate le unità esterne che azionano gli splitter per la climatizzazione dei locali. La palazzina è dotata di un marciapiede perimetrale pavimentato in piastrelle di gres con cordolo in pietra. Sul lato nord-est, in corrispondenza dell'accesso al corpo scala di collegamento interno, il marciapiede si raccorda ad una breve scala di accesso con gradini rivestiti in lastre di pietra e ad una adiacente rampa per l'accesso per disabili, entrambe dotate di ringhiera-parapetto realizzata in tubolare di acciaio inox. Tutte le finestre e le porte di accesso del fabbricato sono dotate di infissi in alluminio elettro-verniciato color antracite e vetrocamera. Il fabbricato presenta, nella sua totalità, un buono stato di manutenzione e conservazione.

Piano terra

L'accesso principale alla palazzina uffici avviene dalla corte esclusiva pavimentata antistante al

fabbricato tramite due porte adiacenti, poste ad angolo, entrambe ad un'anta, realizzate in alluminio elettro-verniciato color antracite e vetrocamera. Una volta entrati due corridoi distributivi ortogonali tra loro ci conducono ai vari locali in cui è articolato l'edificio (locali ufficio, archivio, ripostiglio, vano scala interno e servizi igienici). Gli ambienti destinati da ufficio e archivio sono in parte definiti, verso l'interno, da pareti divisorie modulari dello spessore di 10 cm, in parte vetrate, con pannellature a vista color legno e cornici di porte e porzioni vetrate di colore grigio scuro. Internamente agli uffici invece le stesse pannellature verticali delle pareti attrezzate sono di colore chiaro. Le porte sono in legno tinteggiate di colore grigio scuro. Le pareti in muratura dei locali sono intonacate e tinteggiate di colore bianco. Nel controsoffitto piano in pannelli di cartongesso, posto a circa 2,70 metri di altezza, sono incassate delle plafoniere al neon per quanto riguarda i locali ufficio e archivio, mentre nei corridoi l'illuminazione è fornita da faretti incassati nel controsoffitto. La climatizzazione degli ambienti è garantita da pompe di calore i cui motori sono alloggiati nella terrazza a tasca posta al piano secondo.

I due servizi igienici adiacenti, con antibagno dotato di lavabo e bagno dotato di w.c. e finestrella con apertura a vasistas, risultano avere pareti e pavimenti rivestiti in piastrelle in monocottura di colore bianco sino a 2,0 metri di altezza. L'acqua calda sanitaria è fornita da boiler elettrico.

Si segnala che la porta di comunicazione con l'adiacente capannone artigianale, ubicata in prossimità dei servizi igienici, risulta tamponata con cartongesso. Tale circostanza, che costituisce una difformità sia a livello urbanistico-edilizio che catastale, determina una sostanziale autonomia funzionale dei due corpi di fabbrica di cui si compone l'immobile pignorato in oggetto.

Dal corridoio al piano terra è possibile raggiungere anche il vano scala interno (dimensioni interne in pianta 5,40 ml x 2,50 ml) che collega tutti i livelli del fabbricato. A tale livello il vano scala è accessibile anche dall'esterno (accesso secondario). Le scale sono dotate di scalini rivestiti in lastre di travertino lucidato, materiale usato anche per il battiscopa, e balaustra in struttura metallica.

Piano primo

Tramite il vano scala interno si raggiunge il piano primo. A tale livello sono ubicati n. 4 uffici, sala d'aspetto, n. 2 archivi, servizio igienico e due balconi. Le finiture dei ambienti sono analoghe a quelle già descritte per il piano sottostante ad eccezione dei soffitti che, privi di controsoffittatura, sono in muratura intonacata e tinteggiata.

Piano secondo

A tale livello, tramite una portafinestra, si accede esclusivamente alla terrazza a tasca che ospita i motori dei climatizzatori che si trovano nei vari locali della palazzina. La terrazza, pavimentata

con piastrelle in gres e zocchetto in tinta, è dotata di parapetto in muratura intonacata alto circa 140 cm sormontato da scossalina protettiva in metallo.

Piano interrato

Secondo il progetto approvato a tale livello si dovrebbe trovare unicamente il vano scala ove risulta ubicato un impianto di sollevamento delle acque chiare posizionato nel sottoscala per la regimazione delle eventuali infiltrazioni di acqua dall'esterno, circostanza piuttosto ricorrente nella porzione in oggetto di zona artigianale. Invece, diversamente da quanto autorizzato nel titolo abilitativo, nella parete del vano scala posto al piano primo sotto strada si apre una porta che conduce a locali abusivi interrati. Nella relazione tecnica allegata al progetto concessionato si apprende che tale volume interrato, creato nella fase iniziale della costruzione allo scopo di raggiungere un livello idoneo all'impostazione delle fondazioni (individuato a 3,0 metri sotto al livello del piazzale), avrebbe dovuto essere riempito con materiale inerte. La difformità urbanistica si ripete a livello di planimetria catastale ove non tali locali interrati e la porta di collegamento con il vano scala non risultano graficamente rappresentati.

Al momento del primo sopralluogo del 16/12/2020 i suddetti locali risultavano inagibili per la presenza sui pavimenti di una lama d'acqua di infiltrazione dell'altezza di 5-10 cm circa che il citato impianto di sollevamento stava tentando di allontanare. La situazione di allagamento purtroppo non risultava cambiata nemmeno nel successivo sopralluogo del 18/01/2021, dopo un periodo di notevole piovosità, e l'ispezione dei locali, privi anche di corrente elettrica, è potuta avvenire solo indossando stivali di gomma e con l'ausilio di una torcia elettrica.

Si evidenzia che il problema degli allagamenti nella zona artigianale di Follonica è ricorrente ormai da anni e legato alla localizzazione in prossimità del fiume Pecora e del canale Gora delle Ferriere, in una zona caratterizzata da reti naturali o artificiali di drenaggio superficiale e/o da condizioni dinamiche, idrauliche, idrogeologiche che possono provocare fenomeni di crisi ambientale dovuti ad esondazione, ristagno e dinamica d'alveo. I sempre più frequenti eventi meteorologici estremi accentuano i problemi derivanti da tale situazione.

I locali in oggetto presentano altezza interna di 2,45 metri circa, risultano pavimentati e intonacati ma privi di finestre e arieggiati solamente grazie alla presenza di n. 3 piccole aperture a "bocca di lupo" comunicanti con la superficie del piazzale esterno. Gli ambienti, che risultano prevalentemente destinati ad archivio/deposito ma risultano presenti anche un locale attrezzato a cucina e n. 2 servizi igienici, si sviluppano per una superficie lorda di poco inferiore a quella di livelli superiori della palazzina.

In conseguenza della permanenza dell'acqua all'interno dei locali si rilevano danni che riguardano il degrado degli intonaci della porzione inferiore delle pareti, bagnati per almeno 5-10 cm con risalita dell'acqua per capillarità fino a 30-50 cm, putrescenza ed ammaloramento delle porte e dei mobili che sono stati immersi in acqua e liquami, sporczia sui pavimenti e sugli infissi, suppellettili ed arredi. Si fa presente che perdurando tale condizione di allagamento senza una soluzione complessiva del problema esiste la possibilità di danni strutturali alle pareti e all'edificio. Si evidenzia che le suddette opere abusive eseguite al piano interrato ricadono in zona ad elevata pericolosità idraulica (vedasi risposta al 5° Quesito – destinazione urbanistico-edilizia) e che pertanto le stesse non risultano sanabili, dovendo al contempo essere ripristinato lo stato legittimo. Pertanto si ritiene di non computare tali superfici abusive interrate tra quelle commerciali e quindi di non attribuirgli alcun valore.

Consistenza – Dati e indici metrici – Caratteristiche della porzione d'immobile

Si evidenzia che i dati e gli indici metrici di seguito riportati, sono riferiti agli immobili nell'ultimo stato legittimo autorizzato, sia in riferimento alle dimensioni che alle loro destinazioni d'uso.

- Superficie Lorda SL: consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente (pT mq 147,71 + p1° mq 134,21)..... 281,92 mq
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature: 236,00 mq
- altezza H da pavimento al soffitto o al controsoffitto: 2,70 ml
- volumetria lorda 880,0 mc
- locali al pT: n. 3 uffici, sala d'attesa, archivio, ripostiglio e servizi igienici;
- locali al p1°: n. 4 uffici, sala d'aspetto, n. 2 archivi e servizio igienico;
- locali al piano interrato: vano scala che ospita un impianto di sollevamento per la regimazione delle acque bianche di infiltrazione.

La porzione di immobile destinata a palazzina uffici/direzionale oggetto di stima ha una **SUPERFICIE COMMERCIALE di mq 289,0** così calcolata:

- piano terra	mq 147,71	pari a 1	= mq 147,71
- piano primo	mq 134,21	pari a 1	= mq 134,21
- n. 2 balconi al p1°	mq 13,42	pari a 0,3	= mq 4,02
- terrazza a tasca al p2°	mq 9,76	pari a 0,3	= <u>mq 2,93</u>
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE			= mq 288,87

L'incidenza di ogni altra pertinenza comune ed esclusiva verrà computata nel valore unitario €/Mq dell'immobile.

N.B. Seguendo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate, che fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, il vano scala interno alla u.i. è computato una sola volta nella sua proiezione.

CAPANNONE ARTIGIANALE-COMMERCIALE

La porzione di immobile a destinazione artigianale è stata realizzata con C.E. n. C/97/144 del 22/05/1998 (P.E. n. D/97/144, prot. 97/018499) ed era inizialmente destinato a magazzino-deposito di cereali dalla ditta allora proprietaria [REDACTED]. Il fabbricato è stato quindi modificato, con redistribuzione interna dei locali, con C.E. n. C/01/299 del 11/09/2001 (P.E. n. 299/01, prot. 10072/01) per le esigenze della attuale proprietà.

Si tratta di un capannone in struttura prefabbricata sviluppato su un solo livello, a pianta planimetrica rettangolare, della superficie lorda di 437,14 mq (ml 39,10 x ml 11,18). Il capannone in oggetto ha struttura metallica prefabbricata con tamponamenti in pannelli di cemento. Secondo quanto riportato nella relazione tecnica di progetto la struttura portante principale è costituita da n. 6 telai semplici con ritti incastrati alla base ed incernierati alla sommità con le capriate di copertura. Le strutture di fondazione sono dei plinti massicci anch'essi prefabbricati. La copertura, a due falde con struttura portante metallica, è in lastre coibentate di fibro-cemento con mantovana di coronamento. L'altezza al colmo è di 5,20 metri mentre quella in gronda è di 4,0 metri, che determinano una volumetria complessiva del manufatto pari a 2.010,84 mc. Le finestre laterali sono a nastro, con infissi in vetro e metallo dell'altezza di 1,0 ml, poste all'altezza di 2,0 metri. Due ampie porte di accesso si aprono sul fronte ovest, verso il piazzale antistante: quella della porzione destinata a magazzino è chiusa da portellone in acciaio con ante chiudibili a libro, mentre quella del locale esposizione e vendita è in alluminio e vetro, a tre ante. Entrambi gli accessi sono protetti esternamente da pensilina. Internamente il capannone risulta suddiviso in due ambienti di maggiori dimensioni il primo dei quali è destinato all'esposizione e alla vendita prodotti con annessi locali amministrativi e uffici, mentre l'altro risulta destinato a magazzino, con annessi servizi igienici e locale deposito.

Nella porzione destinata ad esposizione-vendita la pavimentazione è in gres porcellanato di colore bianco con grandi motivi geometrici di colore scuro. Sul soffitto è a vista il controsoffitto (altezza interna 3,83 ml) realizzato in lastre di cartongesso al quale sono fissate le plafoniere al neon che garantiscono l'illuminazione interna. Pareti modulari attrezzate individuano sia il locale ufficio

posto centralmente (utilizzato come magazzino in realtà) che i locali amministrativi ubicati all'estremità nord-ovest, in adiacenza alla palazzina uffici descritta in precedenza. Il reparto amministrativo si compone di un corridoio distributivo sul quale si aprono n. 2 locali archivio e un ufficio. L'altezza interna al contro soffitto in questi locali è più bassa e pari a 2,70 ml. Come già accennato in precedenza le due porzioni di immobile pignorato, la palazzina direzionale e il capannone artigianale, dovrebbero essere collegate tramite una porta di comunicazione come riportato negli elaborati del progetto concessionato oltre che nella planimetria catastale, invece tale apertura risulta essere stata tamponata con cartongesso.

La porzione di capannone destinata a magazzino risulta dotata di pavimentazione di tipo industriale, mentre gli adiacenti servizio igienico e locale deposito, hanno pavimentazione e rivestimenti in ceramica di colore chiaro. Il bagno, con antibagno-spogliatoio, è dotato di piatto doccia con soffione a muro, lavabo e w.c.

Consistenza – Dati e indici metrici – Caratteristiche della porzione di immobile

- Superficie Lorda SL: consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente (39,10 ml x 11,18 ml)..... 437,14 mq
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature: 380,00 mq
- altezza H da pavimento al controsoffitto: 2,70-3,89 ml
- altezza media del capannone: (5,20 ml al colmo - 4,00 ml in gronda)..... 4,60 ml
- volumetria lorda 2.010 mc
- locali: locale esposizione, n. 2 uffici, n. 2 archivi, magazzino, deposito, servizio igienico.

La porzione di immobile oggetto di stima ha una **SUPERFICIE COMMERCIALE di mq 437,00** così calcolata:

- capannone artigianale mq 437,14 pari a 1 = mq 437,14

L'incidenza di ogni altra pertinenza comune ed esclusiva verrà computata nel valore unitario €/Mq dell'immobile.

LOCALE PESA

Trattasi un piccolo manufatto di 19,40 mq lordi antistante la palazzina uffici che ospita la strumentazione di comando e l'ufficio relativo alla adiacente bascula esterna, posta a livello del piazzale, atta alla pesa di mezzi di trasporto. Il manufatto, legittimato dalla Concessione Edilizia in

Sanatoria n. 2897/B del 10/03/1997, risulta legato all'attività della ██████████, società in passato proprietaria del complesso.

Il manufatto, realizzato in muratura intonacata sia internamente che esternamente, è dotato di copertura piana in latero-cemento, una porta metallica di accesso e due finestre con infissi in legno e vetro oltre a grata metallica protettiva esterna. Al momento del sopralluogo il manufatto risultava utilizzato come locale deposito-sgombero e secondo quanto dichiarato dal titolare non era più in funzione come pesa-bascula da molto tempo. Secondo quanto riportato sia nella planimetria catastale che nell'elaborato grafico allegato al suddetto condono, sotto al manufatto è presente un locale tecnico interrato (altezza interna 1,90 ml) che alloggia i meccanismi di pesatura, locale raggiungibile attraverso una botola nel pavimento del locale dotata di scaletta metallica a pioli, che non è stato possibile esaminare stante l'ingombro di materiali presenti all'interno del piano terra del manufatto. Antistante il piccolo fabbricato è presente, a livello del piazzale, la bascula metallica per la pesa degli automezzi avente dimensioni di 3,20 ml x 18,00 ml.

Consistenza – Dati e indici metrici – Caratteristiche della porzione d'immobile

- Superficie Lorda SL: consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente (4,00 ml x 4,85 ml)..... 19,40 mq
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature: 15,66 mq
- altezza interna H da pavimento al soffitto: 2,40 ml
- altezza del manufatto: 2,90 ml
- volumetria lorda 56,00 mc
- locali: locale controllo-pesa al pT, locale tecnico al piano interrato (h 1,90 ml) raggiungibile tramite botola posta nel solaio di interpiano.

La porzione di immobile oggetto di stima ha una **SUPERFICIE COMMERCIALE di mq 19,40** così calcolata:

$$\text{- locale pesa} \quad \text{mq 19,40} \quad \text{pari a 1} \quad = \text{mq 19,40}$$

L'incidenza di ogni altra pertinenza comune ed esclusiva verrà computata nel valore unitario €/Mq dell'immobile.

CORTE DI PERTINENZA ESTERNA

Il complesso immobiliare oggetto di pignoramento è dotato di un'ampia area esterna a servizio

destinata, nella parte prospiciente la strada provinciale Aurelia Vecchia (confine nord) ove si aprono anche gli accessi carrabili, al parcheggio dei clienti, mentre sul lato ovest è destinata alla sosta dei mezzi e alle movimentazioni di carico e scarico merce da e verso il capannone nonché, in parte, per la sosta degli autoveicoli dei dipendenti. Oltre a queste due porzioni di corte, che risultano sistemate con pavimentazione in cls di tipo industriale, è presente una porzione di corte sistemata a prato, ubicata in prevalenza nella porzione sud del lotto, destinata prevalentemente al deposito di materiali di varia natura, oltre ad una striscia inerbita di circa 5 metri di larghezza posta tra il fabbricato e il confine del lotto ad est.

Il complesso immobiliare oggetto di pignoramento è dotato di una recinzione perimetrale realizzata in metallo zincato su muretto in cls nella quale si aprono, negli angoli nord-ovest e nord-est del lotto, a ridosso della strada provinciale Aurelia Vecchia, due ampi accessi carrabili chiusi da cancelli scorrevoli automatici in acciaio zincato. Si fa presente che due piccole porzioni distali della particella 73, quelle antistanti i due accessi, risultano ricadere fuori dalla suddetta recinzione. Si fa presente che in aderenza alla porzione di fabbricato destinata a capannone artigianale, sul suo lato ovest, è presente una **tensostruttura** industriale priva di parti in muratura o di strutture stabilmente ancorate al suolo, costituita da un telaio portante metallico sorretto da n. 7 arcate in acciaio zincato distanti 5 metri, tra loro collegate con colonne montanti fissate alla pavimentazione del piazzale mediante piastre metalliche, coperta con telone in pvc. La tensostruttura copre una superficie di 280 mq (35 ml x 8 ml), ha un'altezza di 4,20 ml in gronda e di 5,70 ml al colmo. In base alle norme vigenti (art. 136 comma 2 lett. c) e c bis) della L.R.T. n. 65/14 e s.m.i.) tali strutture stagionali possono essere consentite a patto di essere integralmente rimosse entro un termine non superiore a centottanta giorni. Dall'esame della sequenza storica delle foto aeree disponibili sembra invece che la tensostruttura sia stabilmente in loco da almeno 10 anni. Secondo quanto dichiarato dal titolare della società esecutata in occasione del sopralluogo la struttura amovibile non è di proprietà della società esecutata e verrà presumibilmente smontata e portata via nelle more della eventuale vendita giudiziale. Per quanto sopra evidenziato alla tensostruttura stagionale non è stato attribuito alcun valore.

Per quanto riguarda lo sviluppo superficiale della corte del fabbricato considerato che la particella su cui insiste l'immobile pignorato ha una superficie di mq 4.490 (Catasto Terreni, foglio 22 particella 73, ente urbano) e che le porzioni edificate del complesso si sviluppano in pianta per una superficie di 605 mq circa (palazzina uffici 148 mq circa + capannone artigianale 437 mq circa + locale pesa 20 mq circa), risulta che la porzione di corte libera da fabbricati ha una superficie di

3.885 mq circa, dei quali 2.650 mq circa risultano pavimentati mentre la restante porzione sud, di 1.235 mq, risulta inerbita.

Sulla corte libera residuerebbe una capacità edificatoria di 1.191 mq come evidenziato dal computo effettuato nel paragrafo relativo alla risposta al 5° Quesito - *Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale*.

Un criterio estimativo utilizzabile per la stima delle aree edificabili potrebbe essere il valore di trasformazione. Il valore di trasformazione di un bene, ovviamente suscettibile di cambiamento, è dato dalla differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione stessa.

D'altra parte, ai fini dell'apprezzamento di tale residua capacità edificatoria, si rileva come le nuove costruzioni/ampliamenti debbano rispettare alcuni parametri e vincoli urbanistici tra i quali:

- la distanze minime dai confini e dalle strade (che all'interno degli isolati produttivi e dei tessuti con funzione prevalentemente produttiva sono fissati dal R.U. rispettivamente in 7 e 10 metri);
- il Rapporto di Permeabilità (Rp) di cui all'art. 28 delle NTA del RU che specifica come, nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di sostituzione edilizia, deve essere garantito il mantenimento di un rapporto di permeabilità pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (Sf);
- la forma e dell'ingombro dell'edificato esistente sul lotto che in pratica consentirebbe la realizzazione di nuova volumetrie solamente nella porzione inerbita posta a sud della corte scoperta;

tutti fattori che, di fatto, non consentono di apprezzare ordinariamente e puntualmente, sotto l'aspetto estimativo, le possibilità edificatorie residue del lotto.

Occorre poi considerare che, trattandosi di zona da elevato rischio idraulico, gli interventi di nuova edificazione/ampliamento potranno essere realizzati a condizione che venga documentato dal proponente, ed accertato dagli uffici comunali competenti, il non incremento del rischio idraulico da essi determinabile, o che siano individuati gli interventi necessari alla mitigazione di tale rischio, da realizzarsi contestualmente all'esecuzione delle opere previste.

Considerato pertanto che sussistono diversi fattori in grado di limitare la convenienza economica all'ampliamento dell'edificato nella corte libera, come dimostrato anche dalla mancata attuazione dell'intervento edilizio sino ad oggi, si ritiene che la residua capacità edificatoria non sia stimabile attraverso il sopra citato metodo del valore di trasformazione ma bensì adottando il metodo diretto comparativo.

La superficie accessoria dell'immobile in oggetto costituita dalla corte esclusiva scoperta (3.885 mq) è stata pertanto computata adottando le seguenti percentuali di omogeneizzazione:

- al 10% della superficie fino alla superficie coperta dall'immobile, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- al 5% della superficie fino alla superficie con residua capacità edificatoria;
- al 2% per la superficie di corte restante.

Pertanto avremo:

$$\begin{aligned} & \text{mq } 605 \times 10\% + \text{mq } 1.191 \times 5\% + \text{mq } 2.089 \times 2\% = \\ & 60,50 \text{ mq} + 59,55 \text{ mq} + 41,78 \text{ mq} = 161,83 \text{ mq} \end{aligned}$$

La corte scoperta dell'immobile oggetto di stima ha quindi una **SUPERFICIE COMMERCIALE di 161,83 mq.**

* * *

<i>RIEPILOGO CONSISTENZA COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE PIGNORATO</i>

Considerando quindi i dati e gli indici metrici evidenziati in precedenza per ciascuna delle porzioni principali e accessorie di cui si compone l'immobile, il complesso oggetto di stima ha una **SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA di mq 907,00 così calcolata:**

- palazzina uffici-direzionale	mq 289,00
- capannone artigianale	mq 437,00
- locale pesa	mq 19,40
- corte esterna	<u>mq 161,83</u>

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE = mq 907,23

L'incidenza di ogni altra pertinenza comune ed esclusiva verrà computata nel valore unitario €/Mq dell'immobile.

3° QUESITO: *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene 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 complesso pignorato;

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi ed identificano l'immobile in perizia in modo univoco.

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

In sede di sopralluogo ho potuto accertare che la planimetria catastale dell'unità immobiliare depositata presso L'agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale territorio, risulta NON AGGIORNATA rispetto allo stato di fatto dell'immobile, per i seguenti motivi:

- mancata rappresentazione grafica dei locali abusivi interrati della palazzina uffici-direzionale;
- mancata rappresentazione grafica della tamponatura della porta di comunicazione tra palazzina uffici e capannone artigianale.

Spetterà pertanto all'aggiudicatario l'aggiornamento catastale dell'immobile.

L'immobile confina con: S.P. 152 Aurelia Vecchia, [REDAZIONE]

5° QUESITO: *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

Secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Follonica l'immobile in oggetto ha la seguente destinazione urbanistica:

- Sistema ambientale della Pianura (art. 44 del del Piano Strutturale);
- Unità di Paesaggio C1.1 del P.T.C. provinciale (Follonica);
- Sub – Sistema della produzione (art. 47 del del Piano Strutturale);
- U.T.O.E. industriale e artigianale (art. 67 del Piano Strutturale);

L'immobile in oggetto risulta interessato dai seguenti articoli delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del vigente Regolamento Urbanistico (R.U.):

- Art. 134 – A) Isolati produttivi e art. 134 - B) IAR: Isolati Produttivi di Riqualificazione;
- Art. 139 – Tessuti con funzione prevalentemente produttiva;
- Art. 148 – Edifici e/o complessi edilizi ricadenti nell'area della Zona Industriale;

Vincoli: Area a Pericolosità Idraulica Elevata (P.I.E.) ai sensi del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) come evidenziato dalla Tav. B – Carta della Pericolosità Idraulica del R.U. vigente.

Anche il nuovo Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) redatto ai sensi della direttiva 2007/60/CE e del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49, strumento di pianificazione e gestione del rischio alluvioni che ha superato il sopra citato PAI, stabilisce che l'immobile in oggetto ricade nella **classe P3 = pericolosità da alluvione elevata**, corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno minore/uguale a 30 anni (vedasi Allegato 1 – Inquadramento dell'immobile - Mappa della pericolosità da alluvione del PGRA).

Nei sopra citati articoli delle NTA del R.U. sono specificati gli interventi edilizi ammissibili per l'immobile in oggetto.

Preme qui evidenziare quanto specificato nell'art. 134, comma 6, che recita:

“6. Sugli edifici e/o complessi edilizi all'interno degli isolati produttivi sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia “R1” - “R2” - “R3”, “R4”;
- ampliamenti dei fabbricati esistenti in lotti non saturi fino al raggiungimento dell'indice fondiario di copertura (Rc) massimo del 40%
- sostituzione edilizia e altri interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati dalle vigenti norme statali e regionali, anche comprensivi di incremento volumetrico una tantum massimo del 10% della superficie utile lorda (Sul) legittima, nel rispetto delle disposizioni sotto specificate;”

Analizzando la suddetta norma con specifico riferimento alle possibilità di ampliamenti dei fabbricati esistenti nel rispetto del rapporto di copertura (Rc) massimo del 40%, occorre considerare che il lotto in oggetto ha una superficie di 4.490 mq (Catasto Terreni, p.lla 73, ente urbano) a fronte di una porzione edificata di 605 mq come in precedenza computata.

Pertanto avremo:

- Sup. coperta < 40% mq 4.490 (< mq 1.796)
- mq 605 < mq 1.796

Quindi, considerando l'attuale superficie coperta, il limite è ampiamente rispettato e anzi resterebbero da realizzare ancora 1.191 mq (1.796 mq – 605 mq).

Il risultato del conteggio sopra evidenziato differisce da quello riportato nella relazione notarile in atti come premesso nella descrizione iniziale dell'immobile pignorato.

6° QUESITO: *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 vigente, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli ai sensi degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della legge n. 47/85;

Le indagini compiute presso l'Ufficio Edilizia Privata-Urbanistica del Comune di Follonica hanno permesso di chiarire che l'immobile pignorato, oggi censito al Catasto Fabbricati del suddetto comune di mappa 22, p.lla 73 subalterno 5, è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie significative:

- Concessione edilizia in Sanatoria n. 2897/B del 10/03/1997 ai sensi dell'art. 35 della L. 47/85, rilasciata a [REDACTED] relativamente ad opere abusive effettuate dalla precedente proprietà [REDACTED] tra le quali l'istallazione di una pesa a ponte e adiacente locale in muratura adibito a comando e ufficio.
- Concessione Edilizia n. C/97/144 del 22/05/1998 (P.E. n. D/97/144, prot. 97/018499), rilasciata alla società [REDACTED] per "Ristrutturazione urbanistica di manufatti artigianali condonati siti lungo la via Aurelia in loc. Poderino, censiti al foglio 22 p.lla 73". La pratica fa riferimento alla ristrutturazione dei manufatti della [REDACTED].
- Attestazione di Agibilità (P.E. n. 23/1999) presentata da [REDACTED] e relativa alle opere di cui alla sopra citata C.E. n. C/97/144 corredata di dichiarazione di fine lavori, autorizzazione comunale allo scarico in pubblica fognatura del 17/08/1998 (prot. 16573), dichiarazione di conformità degli impianti, collaudo statico e deposito del progetto al Genio Civile (Pratica 7420 del 02/06/98);
- Concessione Edilizia n. C/01/299 del 11/09/2001 (P.E. n. 299/01, prot. 10072/01) e Variante di Consistenza Finale del 30/04/2002 (prot. n. 1589) allegata alla dichiarazione di fine lavori, rilasciata alla [REDACTED] per "Demolizione di volumi esistenti condonati e ricostruzione degli stessi accosto all'edificio artigianale esistente sullo stesso lotto di terra ubicato lungo la SP Aurelia e distinto al Catasto Fabbricati al foglio 22 p.lla 73". La pratica fa riferimento alla demolizione di volumi secondari e ricostruzione con accorpamento all'edificio principale al fine di realizzare la palazzina ad uso amministrativo, con contestuali modifiche al capannone prefabbricato esistente realizzato con C.E. n. C/97/14.
- Attestazione di Agibilità del 14/06/2002 (P.E. n. 23/2002) presentata da [REDACTED] e relativa alle opere di cui alla sopra citata Variante di Consistenza Finale alla C.E. n. C/01/299, corredata di certificato idoneità statica e dichiarazione attestante la conformità al D.M. 01/02/1986, dichiarazioni di conformità delle opere

e dell'impianto elettrico.

Sulla base dei riscontri effettuati durante il sopralluogo l'immobile RISULTA NON CONFORME a quanto regolarmente legittimato con i sopra citati titoli edilizi, in particolare:

- 1) risulta abusivamente utilizzato il volume presente al piano interrato della palazzina uffici, ove sono presenti alcuni locali attrezzati, privi di finestre, che si sviluppano per una superficie analoga a quella dei livelli soprastanti, accessibili tramite una porta, anch'essa abusiva, aperta nella parete del vano scala del piano interrato. Il vano scala al piano interrato risulta legittimo e realizzato per ospitare un pozzo con relativo impianto di sollevamento per la regimazione delle acque bianche di infiltrazione. Secondo la relazione di progetto allegata alla Variante di Consistenza Finale sopra citata tale vuoto interrato avrebbe dovuto essere riempito con materiali inerti. Tali locali interrati abusivi sono anche ovviamente privi di attestazione di agibilità. La difformità si ripete a livello catastale (i locali non sono graficamente rappresentati nella planimetria).
- 2) Tamponatura della porta di comunicazione tra la palazzina uffici e il capannone artigianale. La difformità si ripete a livello di planimetria catastale.
- 3) Presenza della tensostruttura stagionale sull'area scoperta antistante il capannone prefabbricato.

Le opere abusive sopra citate, con riferimento ai locali realizzati al piano interrato della palazzina uffici, **non sono sanabili** secondo la normativa vigente in quanto ricadenti in classe P3 = pericolosità da alluvione elevata del P.G.R.A. e area Pericolosità Idraulica Elevata (PIE) del Piano di Assetto Idrogeologico, pertanto **dovrà essere ripristinato lo stato legittimo** che vede tali volumi come vuoto tecnico, demolendo le difformità riscontrate.

La difformità sopra citata, con riferimento alla tamponatura con cartongesso della porta di comunicazione tra la palazzina uffici e il capannone artigianale, è sanabile ai sensi dell'art. 6-bis del Testo Unico per l'Edilizia (DPR 380/01) e dell'art.136 della L.R.T. N°65/2014 e s.m.i., mediante presentazione di CILA per interventi di edilizia libera relativa ad opere già eseguite. Trattandosi di opere già eseguite è prevista una sanzione pecuniaria di € 1.000,00. La presentazione della CILA comporta inoltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica edilizia quantificabili forfettariamente in € 1.000,00.

La tensostruttura amovibile, che il titolare della società esecutata ha dichiarato non essere di proprietà della stessa, sarà presumibilmente rimossa nelle more della vendita giudiziale.

7° QUESITO: *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'UTE;

L'immobile oggetto di pignoramento è rappresentato da un lotto a destinazione produttiva che merita l'individuazione di un **UNICO LOTTO** di vendita così individuato:

LOTTO UNICO □ Piena proprietà di fabbricato a destinazione artigianale-direzionale sito in S.P. 152 Aurelia Vecchia n. 41, nella zona artigianale del Comune di Follonica (GR), censito al Catasto Fabbricati al foglio 22 p.lla 73 sub 5, categoria D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni). L'immobile è composto da una palazzina uffici su tre piani fuori terra più interrato, un prefabbricato ad uso capannone, adiacente la suddetta palazzina, composto dal solo piano terreno, due uffici, tre vani archivio/deposito, ampio locale adibito a esposizione, locale magazzino ed accessori, un piccolo locale di circa 20 mq posto su un solo livello che ospita l'attrezzatura per la pesa di mezzi e autocarri, con piano pesa esterno, terreno circostante libero da costruzioni, parte a piazzale e parte a verde, per complessivi mq. 3885. L'immobile ha una superficie commerciale di 907 mq.

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

Gli immobili oggetto della presente relazione sono pignorati per l'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ.

9° QUESITO: *accerti se l'immobile pignorato 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. 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;*

Al momento del sopralluogo l'immobile pignorato risultava in parte occupato da terzi in virtù del contratto di locazione commerciale stipulato in data 15/05/2013 registrato a Grosseto il 06/06/2013, serie 3 n. 4348. Con tale contratto il sig. [REDACTED], concedeva in affitto sessennale alla [REDACTED] gran parte della porzione destinata a

capannone artigianale-commerciale oltre a spazi esterni ricadenti sulla corte, porzioni individuate dalla planimetria a colori allegata al suddetto contratto.

Secondo l'art. 5 del contratto lo stesso avrà durata di anni 6 (sei) con tacito rinnovo alla prima scadenza, salvo legittima disdetta comunicata a mezzo raccomandata a.r.

L'art. 7 fissa il canone di locazione in euro 15.000,00 annui (euro quindicimila).

Considerato che il citato contratto di locazione è stato tacitamente rinnovato in data 15/05/2019 si ritiene l'immobile pignorato IN PARTE OCCUPATO dal punto di vista estimativo sino al 14/05/2025.

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

Per l'immobile a destinazione produttiva oggetto della presente relazione non ricorre la condizione ipotizzata nel quesito.

11° QUESITO: *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 non risulteranno 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;*

Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria NON GRAVANO sugli immobili oggetto di stima vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità. NON GRAVANO sugli immobili oggetto di stima vincoli od oneri di natura condominiale o di usi civici.

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

Il criterio di stima che verrà adottato:

Nel caso di cui si tratta, tra i cinque aspetti economici, ai quali corrispondono altrettanti valori e cioè il valore di mercato, il valore di costo, il valore di surrogazione, il valore di trasformazione ed il valore complementare, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile **valore di mercato**, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene immobile e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente perizia, si potrebbe verificare.

Definito il criterio di stima, il metodo con il quale si opererà detta stima è quello basato sulla comparazione con esperienze di mercato analoghe.

Pertanto, nella presente valutazione del valore dell'immobile, si adotterà il procedimento diretto o sintetico (detto anche empirico) che è basato sul confronto con esperienze e con compravendite di beni analoghi. Individuato pertanto 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 il bene stesso. In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, il procedimento diretto consentirà comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.--

Infine si considereranno le informazioni assunte sulla base di colloqui avuti con altri proprietari della zona, con impresari edili, agenti immobiliari, il tecnico comunale e l'U.T.E. di Grosseto.

Valutazioni e Motivazioni:

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano le caratteristiche della località e della zona, l'ubicazione degli immobili, le loro caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione, la regolarità edilizia, lo stato locativo, la consistenza dei beni, lo scopo della stima ed il mercato della domanda e dell'offerta.

Procedimento sintetico – In applicazione del metodo comparativo anzidetto, si può riferire che attualmente in zona per immobili liberi aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelli oggetto di valutazione vengono mediamente offerti i seguenti valori:

- Immobili a destinazione “ARTIGIANALE/COMMERCIALE” – Follonica “Zona industriale/artigianale”

da € 400,00 a € 750,00 al mq lordo circa

- Immobili a destinazione “DIREZIONALE” – Follonica “Zona industriale/artigianale”

da € 800,00 a € 1.200,00 al mq lordo circa

Tenuto ora conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10%;
 - l'immobile è da ritenersi in parte OCCUPATO ai fini della presente stima in quanto il capannone prefabbricato risulta concesso in locazione commerciale sino al 15/05/2025;
 - le difformità urbanistico-edilizie riscontrate al piano interrato della palazzina uffici non sono ad oggi sanabili ai sensi della normativa vigente in materia pertanto le stesse dovranno essere necessariamente demolite e/o rimosse;
 - lo scopo della stima è di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale; ai fini della presente valutazione, si ritiene che per l'immobile in questione possa essere stimato il seguente valore unitario riferito alla Superficie Commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti e accessorie, nonché delle potenzialità edificatorie:
- Immobile “ARTIGIANALE-DIREZIONALE” – “Zona industriale/artigianale di Follonica”
€ 700,00 al mq lordo circa

VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso quanto sopra e conoscendo le superfici e le volumetrie commerciali complessive degli immobili riportate nella risposta al 2° quesito - *Descrizione degli immobili* – si stima il più probabile valore attuale dei beni in oggetto:

LOTTO UNICO Piena proprietà di fabbricato a destinazione artigianale-direzionale sito in S.P. 152 Aurelia Vecchia n. 41, nella zona artigianale del Comune di Follonica (GR), censito al Catasto Fabbricati al foglio 22 p.lla 73 sub 5, categoria D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni). L'immobile è composto da una palazzina uffici su tre piani fuori terra più interrato, un prefabbricato ad uso capannone, adiacente la suddetta palazzina, composto dal solo piano terreno, due uffici, tre vani archivio/deposito, ampio locale adibito a esposizione, locale magazzino ed accessori, un piccolo locale di circa 20 mq posto su un solo livello che ospita l'attrezzatura per la pesa di mezzi e autocarri, con piano pesa esterno, terreno circostante libero da costruzioni, parte a piazzale e parte a verde, per complessivi mq. 3885. L'immobile ha una superficie commerciale di 907 mq.

Immobile “ARTIGIANALE-DIREZIONALE” ubicato nella zona artigianale di Follonica:

mq 907,00 x € 700,00/mq = in c.t. € 634.900,00

arrotondabili a **€ 635.000,00** Diconsi: **euro seicentotrentacinquemila/00.**

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

* * * * *

LOTTO UNICO

Piena proprietà di fabbricato a destinazione artigianale-direzionale sito in S.P. 152 Aurelia Vecchia n. 41, nella zona artigianale del Comune di Follonica (GR), censito al Catasto Fabbricati al foglio 22 p.lla 73 sub 5, categoria D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni). L'immobile è composto da una palazzina uffici su tre piani fuori terra più interrato, un prefabbricato ad uso capannone, adiacente la suddetta palazzina, composto dal solo piano terreno, due uffici, tre vani archivio/deposito, ampio locale adibito a esposizione, locale magazzino ed accessori, un piccolo locale di circa 20 mq posto su un solo livello che ospita l'attrezzatura per la pesa di mezzi e autocarri, con piano pesa esterno, terreno circostante libero da costruzioni, parte a piazzale e parte a verde, per complessivi mq. 3885. L'immobile ha una superficie commerciale di 871 mq.

La porzione di fabbricato destinata a uffici-direzionale, della superficie commerciale di 289 mq, si sviluppa su tre piani fuori terra oltre al piano interrato, ha struttura portante costituita da pilastri e travi in cemento armato gettato in opera e muratura in blocchi di laterizio di 25 cm. Le facciate, intonacate di colore bianco, sono caratterizzate da ampie finestre ad arco. Il tetto è a padiglione, a falde diseguali, con manto di copertura in tegole di laterizio. Gronde e pluviali sono in rame. I vari livelli del fabbricato sono collegati tra loro mediante corpo scala interno. L'accesso principale alla palazzina uffici avviene dalla corte esclusiva pavimentata antistante al fabbricato. La palazzina è articolata, ai piani terra e primo, in locali ufficio, archivio, ripostiglio, vano scala interno e servizi igienici. Al piano secondo si trova solamente una terrazza a tasca in cui sono collocati i motori delle unità di climatizzazione interna agli uffici. Al piano interrato sono stati abusivamente ricavati dei locali che non potranno essere oggetto di sanatoria in quanto l'immobile ricade in zona ad elevata pericolosità idraulica.

La porzione di immobile a destinazione artigianale, addossata alla palazzina uffici e con essa comunicante, è costituita da un capannone in struttura prefabbricata sviluppato su un solo livello, a pianta planimetrica rettangolare, della superficie commerciale di 437,00. La copertura, a due falde con struttura portante metallica, è in lastre coibentate di fibro-cemento con mantovana di coronamento. Le finestre laterali sono a nastro, con infissi in vetro e metallo dell'altezza di 1,0 ml, poste all'altezza di 2,0 metri. Due ampie porte di accesso si aprono sul fronte ovest. Internamente il capannone risulta suddiviso in due ambienti di maggiori dimensioni il primo dei quali è destinato all'esposizione e alla vendita dei prodotti con annessi locali amministrativi e uffici, mentre l'altro risulta destinato a magazzino, con annessi servizi igienici e locale deposito.

L'immobile è dotato di un'ampia area esterna a servizio destinata, nella parte prospiciente la strada provinciale Aurelia Vecchia (confine nord), ove si aprono anche gli accessi carrabili, al parcheggio dei clienti, mentre sul lato ovest è destinata alla sosta dei mezzi e alle movimentazioni di carico e scarico merce da e verso il capannone nonché, in parte, per la sosta degli autoveicoli dei dipendenti. Oltre a queste due porzioni di corte, che risultano sistemate con pavimentazione in cls di tipo industriale, è presente una porzione di corte sistemata a prato, ubicata in prevalenza nella porzione sud del lotto, destinata prevalentemente al deposito di materiali di varia natura. La corte dell'immobile è delimitata da una recinzione perimetrale realizzata in metallo zincato su muretto in cls nella quale si aprono, negli angoli nord-ovest e nord-est del lotto, a ridosso della strada provinciale Aurelia Vecchia, due ampi accessi carrabili chiusi da cancelli scorrevoli automatici in acciaio zincato. La porzione di corte libera da fabbricati ha una superficie di 3.885 mq circa. In

base alla vigente normativa comunale sulla corte libera residuerebbe una capacità edificatoria di 1.191 mq.

Al centro della corte pavimentata prospiciente gli accessi si trova un piccolo fabbricato, posto su un solo livello, di circa 20 mq destinato ad ospitare il locale comando e ufficio della pesa a bascula per automezzi presente in adiacenza sulla antistante superficie del piazzale.

L'immobile artigianale-direzionale in oggetto risulta così censito al *CATASTO FABBRICATI* del suddetto comune:

- foglio 22 p.lla 73 sub 5, ctg. D/8, rendita € 5.798,00, S.P. Aurelia Vecchia n. 41, piano S1-T-1; intestato per l'intero della piena proprietà a

L'immobile confina con: S.P. 152 Aurelia Vecchia

Ulteriori dettagli sono consultabili nell'elaborato peritale del C.T.U. depositato in atti.

VALORE DEL LOTTO UNICO

€ 635.000,00 - Diconsi: euro seicentotrentacinquemila/00.

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

* * * * *

ALLEGATI:

- 1) DOCUMENTAZIONE CATASTALE;
- 2) INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL LOTTO DI VENDITA;
- 3) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA costituita da n. 60 fotografie;
- 4) CONTRATTO DI AFFITTO;
- 5) PLANIMETRIA DEI LOCALI ABUSIVI AL PIANO INTERRATO;
- 6) ISPEZIONE IPOTECARIA DI AGGIORNAMENTO DELLA RELAZIONE NOTARILE IN ATTI.

La presente relazione, che si compone di 28 pagine dattiloscritte, viene depositata per via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Grosseto.

Grosseto, 08/02/2021

Il Consulente Tecnico di Ufficio

Dott. Agr. Michele Pellizzari

Dott. Agr. Michele Pellizzari – Grosseto – Tel/Fax 056-

“SOMMARIO”

Premessa.....	pag. 1
QUESITI	pag. 1
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – RISPOSTE AI QUESITI	pag. 5
<u>Risposta al 1° quesito</u>	
Immobile oggetto del pignoramento	pag. 6
Iscrizioni e trascrizioni.....	pag. 7
Provenienze al ventennio.....	pag. 7
<u>Risposta al 2° quesito</u>	
LA ZONA – L'IMMOBILE A DESTINAZIONE DIREZIONALE-ARTIGIANALE	pag. 8
- la palazzina direzionale- uffici	pag. 9
- il capannone artigianale-commerciale.....	pag. 13
- il locale pesa	pag. 14
- la corte esterna	pag. 15
<u>Risposta al 3°quesito</u>	pag. 18
<u>Risposta al 4° quesito</u>	pag. 19
<u>Risposta al 5° quesito</u>	pag. 19
<u>Risposta al 6° quesito</u>	pag. 20
<u>Risposta al 7° quesito</u>	pag. 22
<u>Risposta al 8° quesito</u>	pag. 23
<u>Risposta al 9° quesito</u>	pag. 23
<u>Risposta al 10° quesito</u>	pag. 24
<u>Risposta al 11° quesito</u>	pag. 24
<u>Risposta al 12° quesito</u>	
Il criterio di stima che verrà adottato	pag. 24
Motivazioni – Valutazioni	pag. 25
Valore degli immobili	pag. 26
DESCRIZIONE DEL LOTTO DI VENDITA	pag. 27