

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 68/2021

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE delle ESECUZIONI: Dott.ssa Cristina Nicolò
Custode Giudiziario: Avv. Mirko Bonari
C.T.U. : Dott. Ing. Pierluigi Melchionna

RELAZIONE PERITALE
relativa alla stima di beni immobili

30 gennaio 2023

DOTT. ING. PIERLUIGI MELCHIONNA
Via Adamello, 47 - 58100 Grosseto
e-mail p.melchionna@gmail.com

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto Ingegnere Pierluigi Melchionna, libero professionista con Studio in Grosseto, Via Adamello n.47, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n. 784, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

In data 21.03.2022 lo scrivente, nominato dall'Ill.mo Giudice Dott. Cristina Nicolò delegato alle esecuzioni, dichiarava di accettare l'incarico e prestava il giuramento di rito, e veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

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 (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).*

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

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

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

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

TRIBUNALE DI GROSSETO
Esecuzione Immobiliare n. 68/2021

- 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'Ufficio Tecnico Erariale.*
- 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'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.*
- 9° Quesito:** *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 transizione 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° 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 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° 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).*

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 22.03.2022, per poi proseguire in date successive, ed in data 01.04.2022 è stato effettuato il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima congiuntamente al Professionista delegato alla Vendita nominato per la procedura, Dott. Mirko Bonari, e alla presenza dell'Ing. Daniele Felici in qualità di perito nominato per la valutazione degli impianti. Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono state completate in date successive.

PREMESSA

I beni immobili oggetto della presente perizia di stima sono costituiti **n. 6 (sei) unità immobiliari** site in via Aurelia Antica Strada Provinciale della Trappola nel Comune di Grosseto. I suddetti immobili risultano censiti al N.C.E.U. e al N.C.T. del Comune di Grosseto come segue:

- **FABBRICATI E LOCALI SPORTIVI** (con fine di lucro) al foglio **109** part. **211** sub **1** graffato con la part. **515** sub **1** - ctg D/6 - r.c. € 88.818,00;
- **ABITAZIONE CIVILE** al foglio **109** part. **515** sub **2** - ctg A/3 – cl. 1 – cons. 5 vani – sup. cat. 84 m² - r.c. € 426,08;
- **FABBRICATI E LOCALI SPORTIVI** (con fine di lucro) al foglio **109** part. **516** - ctg D/6 - r.c. € 1.605,00;
- **FABBRICATI E LOCALI SPORTIVI** (con fine di lucro) al foglio **109** part. **517** - ctg D/6 - r.c. € 5.673,00;
- **TERRENO** al foglio **109** part. **93** – qualità SEMINATIVO classe 1 – cons. are 27 ca 15 (mq. 2.715) - r.d. € 17,53 e r.a. 15,42;
- **TERRENO** al foglio **109** part. **197** – qualità SEMINATIVO ARBORATO classe 1 – cons. are 23 ca 70 (mq. 2.370) - r.d. € 15,91 e r.a. 11,02.

I sopra citati beni risultano intestati a:

per il **diritto di proprietà** per la quota di 1/1.

La procedura esecutiva è promossa da

relativamente

alle unità in oggetto, per il **diritto di proprietà** per la quota di 1/1.

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**

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

1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa. E' stato verificato che nella suddetta documentazione in atti non erano presenti le planimetrie catastali degli immobili oggetto della procedura; il sottoscritto ha provveduto ad acquisirne copia presso gli uffici competenti e vengono allegate alla presente memoria.

1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dal certificato notarile presente in atti, redatto dal

eseguite alle Ispezioni dei Registri Immobiliari nel ventennio a tutto il 06.07.2021, e dalle indagini effettuate dallo scrivente fino al 21.03.2022 presso gli uffici pubblici competenti, sono state rilevate, per gli immobili oggetto della procedura esecutiva, le formalità a favore e contro di seguito riportate.

Visura su:

-

Oggetto: immobili censiti al N.C.E.U. e al N.C.T. del Comune di Grosseto come segue:

- **FABBRICATI E LOCALI SPORTIVI** (con fine di lucro) al foglio **109** part. **211** sub **1** graffiato con la part. **515** sub **1** - ctg D/6 - r.c. € 88.818,00;
- **ABITAZIONE CIVILE** al foglio **109** part. **515** sub **2** - ctg A/3 – cl. 1 – cons. 5 vani – sup. cat. 84 m² - r.c. € 426,08;
- **FABBRICATI E LOCALI SPORTIVI** (con fine di lucro) al foglio **109** part. **516** - ctg D/6 - r.c. € 1.605,00;
- **FABBRICATI E LOCALI SPORTIVI** (con fine di lucro) al foglio **109** part. **517** - ctg D/6 - r.c. € 5.673,00;
- **TERRENO** al foglio **109** part. **93** – qualità SEMINATIVO classe 1 – cons. are 27 ca 15 (mq. 2.715) - r.d. € 17,53 e r.a. 15,42;
- **TERRENO** al foglio **109** part. **197** – qualità SEMINATIVO ARBORATO classe 1 – cons. are 23 ca 70 (mq. 2.370) - r.d. € 15,91 e r.a. 11,02.

Elenco omonimi:

- 1.
- 2.
- 3.

ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo** di cui all'atto del Pubblico Ufficiale _____ rep. n. 176202/54143 del 30.07.2008 iscritta al reg. part. 2248 e reg. gen. 11490 del 01.08.2008, a favore di _____, per capitale di € 3.000.000,00 oltre ad interesse e spese per una somma complessiva di € 6.000.000,00, a carico di _____ a **1/1 di piena proprietà superficiaria** degli immobili riportato in N.C.E.U. al foglio 109 particella 60 subalterno 11, riportato in N.C.E.U. al foglio 109 particella 60 subalterno 9, siti in Comune di Grosseto oggetto della presente procedura, **a carico di** _____ in _____ in qualità di terzo datore d'ipoteca, per i diritti pari a **1/1 di piena proprietà**, dell'immobile riportato in N.C.E.U. al foglio 109 particella 60 subalterno 6, riportato in N.C.E.U. al foglio 109 particella 60 subalterno 8, graffato con foglio 109 particella 211 siti nel Comune di Grosseto oggetto della procedura.

- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** di cui all'atto del Pubblico Ufficiale del Tribunale di Arezzo rep. n. 1337 del 22.10.2015 iscritta al reg. part. 1800 e reg. gen. 12227 del 02.11.2015, a favore di _____ er capitale di € 232.758,37, oltre ad interesse e spese per una somma complessiva di € 300.000,00, a carico di _____, per i diritti pari a **1/1 di piena proprietà**, degli immobili siti nel Comune di Grosseto oggetto della procedura.

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili** di cui alla nota di trascrizione del 06.07.2021 al reg. part. 8436 e al reg. gen. 11222 dell'atto giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto in data 27.05.2021 rep. n. 925, a favore di _____ relativamente alle unità oggetto della presente procedura, per il **diritto di proprietà** per la quota di 1/1, contro _____ per il **diritto di proprietà** per la quota di 1/1.

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI NON PREGIUDIZIEVOLI

- **Costituzione di Società** del Notaio _____) del 25.12.1922 rep. n. 5378 della

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 7

- **Atto Complementare di Costituzione di Società** del Notaio _____) del
13.08.1923 rep. n. 5690 della _____) con sede in
Grosseto.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 7

- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso** del Notaio _____ del
24.06.1999 rep. n. 144750, trascritto il 26.06.1999 al reg. gen. 9472 e al reg part. 6446, a
favore di _____

_____, contro

per il **diritto di superficie** per la quota di 1/1 dell'immobile riportato in
N.C.E.U. al **foglio 109 particella 60 subalterno 5** oggetto della procedura.

Si precisa che: *il diritto di superficie qui costituito avrà durata sino al 23 giugno 2009:
conseguentemente al termine di durata come sopra pattuito, la*

*” riterrà le opere stesse, divenendo così esclusiva e piena proprietaria
della tribuna suindicata senza dover pagare corrispettivi, prezzi ed indennizzi di sorta,
escluso, pertanto, fin da ora, sia l'obbligo della*

di procedere alla demolizione sia il diritto delle

*di obbligare la stessa _____ alla
demolizione.*

- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso** del Notaio _____ el
13.05.2002 rep. n. 154219, trascritto il 05.06.2002 al reg. gen. 8442 e al reg part. 6217, a
favore di _____

_____, contr

per il **diritto di superficie** per la quota di 1/1
dell'immobile riportato in N.C.E.U. al **foglio 109 particella 60 subalterno 9** oggetto
della procedura.

- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso** del Notaio _____) del
10.05.2006 rep. n. 169790/49123, trascritto il 01.06.2006 al reg. gen. 9609 e al reg part.
6079, a favore di _____

per il **diritto di superficie** per la quota di 1/1 dell'immobile riportato in N.C.E.U. al **foglio 109 particella 60 subalterno 5** oggetto della procedura.

Trascrizione in rettifica della formalità trascritta a Grosseto in data 26.06.1999 al reg. gen. 9472 e al reg. part. 6446 - **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso.**

Si precisa che: *lc* " e *lc* ; come sopra generalizzate, di comune accordo e contestualmente convengono di prorogare la durata del diritto di superficie indicata nel citata contratto ai rogiti del notaio in data 24 giugno 1999, rep. n. 144750, registrato a Grosseto il 14.07.1999 al n. 1535 e trascritto a Grosseto il 26.06.1999 al n. 6446 del reg. part. dal 23.06.2009 al 22.06.2024".

- **Locazione Ultranovennale** del Notaio del 07.06.2010 rep. n. 180658/57684, trascritto il 09.10.2010 al reg. gen. 8845 e al reg part 5602, a favore di

con oggetto il complesso di terreni con sovrastanti immobili e pertinenze di proprietà del. i ha 16.58.01, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 109 particella 60 subalterni 6-8 costituenti il complesso della struttura adibita a e di ha 3.01.80 censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto sul foglio 109 part. 211 costituenti l'area denominata "Fosso Martello", per complessivi ha 19.59.81 oggetto della procedura.

La locazione è convenuta per la durata di anni 18 (diciotto) decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto. Il canone di locazione attuale viene stabilito in € 156.000,00 (Euro centocinquantaseimila/00).

- **Conferimento in società** del Pubblico Ufficiale del 30.09.2011 rep. n. 796/582, trascritto il 20.10.2011 al reg. gen. 13580 e al reg part. 9582, con il quale viene deliberato l'aumento del capitale sociale mediante conferimento di ramo di azienda da parte della " a favore di

1.3 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Gli immobili oggetto della presente procedura sono così pervenuti:

- **Atto di Compravendita** del Notaio del 14.07.1923 rep. n. 5648, registrato il 03.08.1923 al Vol. 63 n. 91, trascritto il 12.10.1923 al volume 2088 articolo

2424, a favore di _____ er conto dell.

_____ contr

_____, rispettivamente per i propri diritti di proprietà e usufrutto, vendevano per Lire 54.320,00 (cinquantaquattromilatrecentoventi/00) appezzamento di terreno posto in Grosseto fra la via S. Rocco e la Provinciale per Orbetello al confine con Via Fosso Martello, della estensione complessiva di ettari 13 are 58 (mq. 135.800,00) al Catasto distinto nella Sezione I della lettera a) della particella 94 e della lettera b) della particella 97. Nel suddetto atto si precisa che *“Tanto in caso di scioglimento della Società quanto ove la società stessa addivenisse alla vendita del fondo, il sig.*

avrà diritto di riacquistare il terreno oggi venduto allo stesso prezzo per il quale l’odierna vendita è stata posta in essere. In tal caso la Società avrà diritto di asportare quanto sul terreno si troverà di sua pertinenza, ma nessun compenso né indennizzo sarà a carico del S’ _____ qualora opere di qualsiasi natura, manufatti e bonifici in genere rimangano sul fondo, ivi lasciati dalla società. Le spese relative a tale retrocessione si convengono sin da ora a carico della Società”.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 7

- **Atto di Compravendita** del Notaio _____ del 26.06.1927 rep. n. 7273, registrato il 16.07.1927 al Vol. 66 n. 46, trascritto il 22.09.1927 al volume 226 articolo 2206, a favore di _____ er conto della _____ contr

_____, rispettivamente per i propri diritti di proprietà e usufrutto, vendevano per Lire 8.427,00 (ottomilaquattrocentoventisette/00) appezzamento di terreno posto in Grosseto tra la via S. Rocco e la Provinciale per Orbetello, della superficie di metri quadri 21.067,50 al Catasto distinto nella Sezione I porzioni delle particelle 94 e 95.

Nel suddetto atto si precisa che *“Tanto in caso di scioglimento della Società quanto ove la società stessa addivenisse alla vendita del fondo, il sig _____ riserva a sé e vari suoi eredi e successori il diritto di riacquistare il terreno oggi venduto allo stesso prezzo per il quale l’odierna vendita è stata posta in essere. In tal caso la Società avrà diritto di asportare quanto sul terreno si troverà di sua pertinenza, ma nessun compenso né indennizzo sarà a carico del Sig. _____ qualora opere di qualsiasi natura, manufatti e bonifici in genere rimangano sul fondo, ivi lasciati dalla società. Le spese relative a tale retrocessione si convengono sin da ora a carico della Società”.*

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 7

- **Atto di Compravendita** del Notaio _____ del 21.06.1951, trascritto il 02.07.1951 al reg. gen. 2361 e al reg part. 2100, a favore di _____

, contro _____ per il **diritto di piena proprietà** per la quota di 1/1, vendeva per Lire 50.000,00 (cinquantamila/00) l'immobile censito al Catasto Terreni al foglio 109 della lettera b) della particella 4 di circa mq. 1850,00 e l'immobile riportato al Catasto Fabbricati al foglio 109 particella 60 della superficie di mq. 1640,00, in cui sono stati costituiti gli immobili oggetto della procedura.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 7

- **Atto di Compravendita** del Notaio _____ del 17.03.1972, registrato a Grosseto il 04.04.1972 al n.1108 mod. I, trascritto il 13.04.1972 al reg. part. n. 3075 al reg. gen. n. 4393, a favore di _____ con _____, contro _____, piccolo appezzamento di terreno in Grosseto censito al Catasto Rustico al foglio 109 mappale 138 (già 4/b) della superficie di mq. 1.420,00, e contro _____ piccolo appezzamento di terreno in Grosseto, contiguo al primo, censito al Catasto Rustico al foglio 109 mappale 139 (già 75/b) della superficie di mq. 2.190,00.

Nota: Nel suddetto contratto si specifica che la _____, costituita ai rogiti del Notaio _____ 25.12.1922, è stata modificata quanto alla ragione sociale con verbale di assemblea straordinaria ai rogiti del Notaio _____ n data 10.01.1972 rep. n. 80039/11526.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 7

- **Atto di Compravendita** del Notaio _____ del 26.08.1980 rep. n. 25954, trascritto il 18.09.1980 al reg. gen. 11144 e al reg part. 8380, a favore di _____ a _____, per il **diritto di piena proprietà** per la quota di 1/1, gli immobili riportati in N.C.T. al **foglio 109 particella 93** oggetto della procedura e al foglio 109 particella 95.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 7

- **Atto di Compravendita** del Notaio _____ del 24.02.1983 rep. n. 38036, trascritto il 22.03.1983 al reg. gen. 2949 e al reg part. 2411, a favore di _____ con sede in Grosseto, per il **diritto di piena proprietà** per la

quota di 1/1, degli immobili riportati in N.C.T. al **foglio 109 particella 197 e particella 94** oggetto della procedura.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 7

- **Atto di Compravendita** del Notaio [redacted] del 09.05.1988 rep. n.75842, trascritto il 07.06.1988 al reg. gen. 7466 e al reg part. 4737, a favore di [redacted]

[redacted] per il **diritto di piena proprietà** per la quota di 1/1, l'immobile costituito da appezzamento di terreno della superficie catastale di Ha 3.01.80 (mq. 30.180,00) riportato in N.C.T. al **foglio 109 particella 211** su cui sono stati costituiti gli immobili oggetto della procedura.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 7

- **Atto di Compravendita** del Notaio [redacted] del 30.09.2011 rep. n.796/582, trascritto il 20.10.2011 al reg. gen. 13580 e al reg part. 9582, a favore di [redacted]

[redacted] per il **diritto di proprietà superficaria** per la quota di 1/1, degli immobili riportati in N.C.E.U. al **foglio 109 particella 516 e particella 517** oggetto della procedura.

- **Atto di Compravendita** del Notaio [redacted] del 30.09.2011 rep. n.796/582, trascritto il 20.10.2011 al reg. gen. 13580 e al reg part. 9582, a favore di [redacted]

[redacted], con sede in [redacted]

[redacted], per il **diritto di piena proprietà** per la quota di 1/1, degli immobili riportati in N.C.T. al **foglio 109 particella 93 e particella 197** oggetto della procedura.

2. **QUESITO N.2**

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

2.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

2.1.1 Caratteristiche generali

I beni immobiliari oggetto della presente relazione peritale, composto da terreni, fabbricati, strutture ed impianti, per una superficie complessiva di circa mq. 200.000,00, costituiscono l'Ippodromo del Casalone di Grosseto, destinato allo svolgimento e alla organizzazione di eventi e manifestazione di natura ippica e delle corse dei cavalli.

Il compendio immobiliare è posto nella zona sud del capoluogo nella strada denominata Via Aurelia Antica lungo la quale si sviluppa per un fronte di oltre 600 metri.

Parte del complesso immobiliare è stato realizzato antecedentemente al 1 settembre 1967, nel corso degli anni è stato poi oggetto di molti interventi di ristrutturazione, ampliamento, adeguamento degli impianti alle nuove disposizioni legislative e ai regolamenti del settore di pubblico spettacolo, che hanno inciso sulla consistenza dei fabbricati e dei manufatti, pur mantenendo la medesima destinazione d'uso.

Dal punto di vista urbanistico, come meglio evidenziato nel paragrafo 5, il complesso immobiliare ricade ai sensi dell'**Art. 105 Aree "RC / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali"**, **scheda normativa "RC_10A Casalone" – Servizi alla struttura dell'Ippodromo del Casalone**, ovvero la destinazione d'uso è strettamente e rigidamente connessa all'attività delle corse e delle manifestazioni ippiche.

Di seguito si riporta la descrizione delle unità immobiliari facenti parte del complesso dell'Ippodromo del Casalone e il calcolo degli indici metrici per ciascun immobile.

Per quanto riguarda la valutazione degli impianti del compendio immobiliare che costituisce l'Ippodromo del Casalone si veda l'allegato redatto dall'Ingegnere Daniele Felici.

FABBRICATI E LOCALI SPORTIVI Comune di Grosseto - foglio 109 p.lla 211 sub 1 e p.lla 515 sub 1 graffate

La particella *de quo* è costituita catastalmente da n. 42 fabbricati oltre alla corte di pertinenza e al terreno destinato alle corse e alle piste dei cavalli. Gli immobili in oggetto risultano suddivisi ed identificati come segue:

Piste: L'area in oggetto di superficie pari a circa mq. 140.000,00 è coltivata permanentemente a prato per poter ospitare le corse al galoppo, gli allenamenti e le manifestazioni ippiche in generale. La pista principale in erba presenta uno sviluppo lineare

di circa ml. 1.400,00 con larghezza di oltre ml. 20,00; la pista secondaria in erba ha una lunghezza lineare di circa ml. 1.300,00 dalla larghezza di ml. 14,00; la pista per gli allenamenti è in sabbia con lunghezza lineare di circa ml. 1.200,00 con larghezza di ml. 5,00-6,00. All'interno delle piste sono presenti due campi destinati ad ospitare le manifestazioni e i concorsi ippici oltre a due piste in sabbia per gli allenamenti.

Attualmente le attività ippiche sono chiuse pertanto le piste sono utilizzate per il solo addestramento e allenamento dei cavalli e la vegetazione è mantenuta al minimo indispensabile. Le piste sono recintate sul limite esterno con rete metallica e l'area è dotata di impianto di irrigazione sebbene vetusto e al limite dell'utilizzo. La pista principale è dotata di impianto d'illuminazione realizzato nei primi anni '70 ed attualmente inefficiente e fuori uso.

1. Cabina elettrica zona stalle

Il manufatto è ubicato a nord del compendio, nella zona delle vecchie stalle, ed è realizzato in muratura di superficie pari a circa mq. 78,00; ospita la cabina dell'Enel, il gruppo elettrogeno e la cabina dei trasformatori.

2-14. Stalle e scuderie storiche, bar, ambulatorio veterinario e servizi igienici

La zona delle scuderie e delle stalle è ubicata nella zona nord del compendio immobiliare e vi si accede dalla via Aurelia Antica attraverso due cancelli carrabili in ferro.

Nell'area sono ubicati circa 200 locali in muratura fra boxes e scuderie, oltre all'edificio identificato con il n. 9 che comprende il bar, l'ambulatorio veterinario con 1 box per l'isolamento degli animali, i servizi igienici sanitari riservati agli addetti ai lavori e, al piano primo, l'appartamento del custode (identificato con il subalterno 2 della p.lla 515).

I fabbricati che ospitano i boxes e le scuderie sono realizzati in muratura di mattoni a faccia vista con solaio di copertura alcuni in pignatte in laterizio e travetti in ferro, altre con travi e travetti in legno, con tetto a doppia falda, pavimentazioni in cemento battuto; i boxes sono con tipologia a "cella singola" di circa mq. 14,00 ciascuna con porte in legno verniciate di color verde, le sellerie sono di dimensioni più ridotte, dai 6,00 agli 8,00 metri quadrati.

Lo stato di manutenzione di questi fabbricati è mediocre, alcune tettoie sono parzialmente divelte e da ripristinare e alcuni manufatti presentano vistosi cedimenti strutturali; le aperture in legno e i locali necessitano di interventi di manutenzione.

La porzione dell'edificio che ospita l'ambulatorio del veterinario e i servizi igienici è stato ristrutturato nei primi anni 2000 e l'intervento ha compreso il rifacimento della copertura.

Il bar presenta superficie pari a circa mq. 65,00 ed è corredato da tettoia in legno ad "L" di superficie pari a ca mq. 40,00. I servizi igienici presentano superficie pari a ca mq. 54,00.

15-16. Tettoia ricovero attrezzi e concimaia

Nella zona nord delle stalle, sul lato ovest in adiacenza alla pista principale sono ubicate la pensilina di rimessaggio delle macchine e delle attrezzature (15) e la concimaia (16) in cemento armato di superficie rispettivamente di mq. 95,00 e mq. 90,00.

17. Locale autoclave

A ridosso delle stalle e delle scuderie, adiacente allo stradone imbrecciato di accesso principale, è presente un piccolo manufatto destinato all'ubicazione di un autoclave.

18-19-21. Edificio gruppo pesage e box coperti

Il fabbricato risale agli anni '70 ed è stato ristrutturato negli anni '90; la struttura è in muratura facciavista e è costituita dalla sala bilance, lo spogliatoio dei fantini con servizi igienici sanitari, l'infermeria, la sala commissari e servizi annessi oltre un box chiuso per le prove antidoping, n. 8 boxes coperti posti in aderenza all'edificio principale e ulteriori n. 6 boxes coperti realizzati con struttura metallica e ubicati vicino a questi

La superficie del fabbricato è pari a circa mq. 230,00, mentre la superficie dei box coperti è pari a circa mq. 100,00.

Alla data odierna i locali destinati alla sala bilance e lo spogliatoio dei fantini sono utilizzati come uffici dalla società proprietaria dei beni. Gli altri locali non sono utilizzati.

20. Tensostrutture

Tra l'edificio destinato a gruppo pesage e il tondino è stata installata una serie di n. 3 tensostrutture con struttura metallica e copertura in PVC della superficie complessiva di mq. 75,00. Attualmente risulta mancante la tenda centrale a causa della caduta di un albero.

22 e 24. Tribune storiche

Le due tribune storiche, identificate nella planimetria catastale con i numeri 22 e 24, risalgono agli anni '30 e sono ubicate in adiacenza alla pista principale.

Le tribune si sviluppano su due piani fuori terra; al piano terreno sono ubicati locali di servizio mentre al piano primo si trovano le gradinate coperte.

Fra le tribune e la pista è stata cementato un piano inclinato di consistenza pari a circa mq. 1.300,00 che può ospitare fino a 3.000 spettatori.

Sul fronte pista della tribuna denominata "tribuna soci" (n. 22) è stata realizzata una tettoia in legno di superficie pari a circa mq. 65,00 la superficie dei locali di servizio è pari a circa mq. 80,00, le gradinate per il pubblico pari a circa mq. 83,00. Una porzione di tettoia risulta tamponata in cartongesso e collegata ai locali servizio per una diversa distribuzione degli spazi. La tribuna più piccola ha consistenza pari a circa mq. 65,00 al piano terreno mentre le gradinate hanno superficie di circa mq. 90,00.

Le due tribune versano in uno stato di manutenzione mediocre con evidenti segni di infiltrazione d'acqua sul soffitto delle coperture e vistoso sfogliamento degli intonaci che rivestono le facciate.

23 e 26. Totalizzatori e tensostrutture

Nella corte di pertinenza all'altezza delle due tribune storiche si trovano due fabbricati destinati ai totalizzatori per le scommesse sebbene una delle due sia utilizzata come archivio documentale. I due manufatti sono di dimensioni analoghe, realizzati con struttura portante e

tamponature in muratura, corredate da tettoia sul lato fronte e tensostrutture che si estendono per tutta la lunghezza la lunghezza dei fabbricati. Le aperture finestrate sono state parzialmente tamponate in laterizio.

Le superfici sono pari a mq. 60 ciascuno, le tensostrutture della superficie di circa mq. 100 l'una e le due tettoie di mq. 15 ciascuna.

25, 27 e 28. Ingresso, biglietteria e guardiania

Si tratta dell'ingresso principale destinato al pubblico e composto di tre manufatti in muratura faccia vista. Al centro è presente l'ingresso carrabile e pedonale corredato di ampia tettoia di superficie pari a circa mq 25,00 e dotato di cancello in ferro verniciato in verde mentre ai lati sono presenti i due piccoli fabbricati destinati a biglietteria (25) e guardiania (26), ciascuno di consistenza pari a circa mq. 15,00.

Attualmente la biglietteria è utilizzata come deposito delle pompe antincendio accanto al quale è stato installato un serbatoio per l'acqua.

29. Locale tecnico e rampa a servizio della particella 517

A servizio della nuova tribuna identificata con la particella 517 e, realizzata in aderenza a questa, è presente un piccolo locale tecnico (circa mq. 10,00) al piano interrato la cui copertura funge al piano terra da rampa di accesso alle gradinate della tribuna.

30. Palazzina "ex uffici"

Il fabbricato *de quo* è stato realizzato negli anni '70 ed è stato successivamente oggetto di interventi di ampliamento e ristrutturazione durante gli anni '90.

La struttura portante è in cemento armato con tamponature in muratura facciavista. La porzione di fabbricato destinata a bar è corredata di una tettoia chiusa adibita a sala multifunzionale realizzata in acciaio e tamponature in vetro. E inoltre presente una ampia tensostruttura posta in adiacenza al fronte del fabbricato.

La parte destinata una volta agli uffici si sviluppa anche al piano primo, accessibile dal vano scala interno e con ulteriore accesso esterno con scale poste sul retro a cielo aperto.

Al piano primo è presente un'ampia sala per le conferenze ed uffici direzionali oltre a un servizio igienico. Il fabbricato è in normale stato di conservazione, nella zona "ex uffici" sono state realizzate delle tamponature in cartongesso per ottenere una diversa distribuzione degli spazi interni.

Il fabbricato ha una superficie al piano terra pari a circa mq. 505,00, la sala multifunzionale ha una consistenza di circa mq. 175,00, la tensostruttura pari a circa mq. 109,00 e il piano primo di circa mq. 185,00.

31. Ristorante, tavola calda, magazzini e servizi vari

Il fabbricato in oggetto è realizzato con struttura in acciaio e tamponature in laterizio ed è costituito al piano terra dal blocco che comprende il locale adibito a tavola calda corredata sul fronte da ampia tettoia in legno, cucina retrostante, servizi igienici sul lato nord; la porzione

di fabbricato posta sotto la tettoia del ristorante comprende magazzini, uffici, locali adibiti a spogliatoio, servizi igienici oltre la falegnameria ed un officina.

La porzione di fabbricato destinata a tavola calda ha una superficie di circa mq. 290,00, la tettoia di mq. 50; il blocco ristorante presenta un portico di circa mq. 95,00, la porzione adibita a magazzini, uffici ed altri servizi ha una consistenza di circa mq. 215,00 mentre al piano primo la tettoia ristorante presenta superficie coperta pari a mq. 255,00 e altri locali adiacenti della superficie complessiva di mq. 45,00.

32. Ripostiglio

Tra la palazzina “ex uffici” e il gruppo ristorante mensa è presente un piccolo manufatto in muratura destinato a ripostiglio/magazzino di superficie di circa mq. 5,00.

33-34-35-36. Immobili area ex “TRIS”

Questa zona ubicata a sud del complesso immobiliare adiacente al Fosso Martello e di consistenza pari a circa mq. 2.500,00, una volta era di pertinenza della competizione denominata TRIS e si compone di due corpi di fabbrica destinati a stalle (34-36) risalenti agli anni '80 e realizzati in c.a. prefabbricato, una tettoia in ferro (35) ed una cabina dell'Enel (33). Attualmente i fabbricati sono affittati alla soc. S.S.D. Scuola Cinotecnica Italiana che ha effettuato sui manufatti delle opere edilizie quali recinti, pergolati e muretti a servizio dell'attività di loro competenza.

La superficie dei fabbricati destinati a stalle è pari complessivamente a circa mq. 400,00 mentre la tettoia ha consistenza pari a circa mq. 120,00..

37-38-39-40-41. Immobili in zona “FOSSO MARTELLO”

Sempre nella zona sud del compendio, al di là del fosso e collegata all'impianto principale mediante due attraversamenti, è presente la zona denominata FOSSO MARTELLO di superficie complessiva pari a circa tre ettari. L'area, urbanizzata nei primi anni '90, è costituita da n. 4 tettoie in acciaio di medesima consistenza, due delle quali coprono box in legno e ferro, oltre a un manufatto prefabbricato destinato a servizi igienici sanitari. Sono inoltre presenti un campo di allenamento/prova, una nuova tettoia removibile per deposito materiali, alcune gabbie e piccoli manufatti in legno. Infine è presente un ampio parcheggio di circa mq. 10.000,00.

Attualmente questa porzione del complesso immobiliare è affittata alla soc. OIKOS ONLUS che esercita la propria attività sociale di recupero di animali.

Le dimensioni delle 4 tettoie sono di mq. 840,00 ciascuna, la tettoia removibile ha consistenza pari a mq. 327,00, il prefabbricato che ospita i wc è pari a circa mq. 14,00.

42. Tunnel per passaggio impianti

Sotto la pavimentazione in cemento posta fra le piste e le tribune adibita ad ospitare gli spettatori è presente un tunnel in cemento armato della larghezza di circa ml. 2,00 ed altezza di circa ml. 3,00 adibito al passaggio degli impianti tecnologici.

ABITAZIONE CIVILE Comune di Grosseto - foglio 109 p.lla 515 sub 2

L'appartamento è nato come civile abitazione per il custode del complesso immobiliare ed è ubicato nella zona delle scuderie storiche nella palazzina identificata con il n. 9 della particella 515 sub. 1. Questi è posto al piano primo e vi si accede da vano scala esclusivo con ingresso adiacente al bar riservato agli addetti ai lavori.

L'abitazione è costituita da disimpegno d'ingresso dal quale si accede a due camere da letto, cucina, locale igienico sanitario ed ulteriore vano. L'appartamento si presenta complessivamente in normale stato di conservazione. La superficie utile calpestabile è pari a circa mq. 63, l'altezza utile interna è pari a 2,80 m.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di proprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni

Finiture interne

Le finiture interne sono di tipo commerciale; intonaci di muri di tipo civile tinteggiati di colore bianco, pavimenti in mattonelle di graniglia; la zona cottura è rivestita in piastrelle decorate per un'altezza di circa ml. 1,50; il rivestimento del bagno è realizzato con mattonelle in ceramica di colore chiaro per un'altezza di circa ml. 2,00; i sanitari sono di tipo commerciale di colore bianco ed presente un box doccia; gli infissi sono realizzati con telaio in alluminio con specchiatura in vetrocamera corredate da oscuranti esterni in legno verniciati di colore verde. Le porte interne sono in legno verniciate di bianco.

Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

| Parametro | Totale |
|---|----------|
| - superficie utile calpestabile piano primo appartamento (al netto delle murature) | mq 62,64 |
| - superficie utile scala | mq 6,92 |
| - Superficie utile deposito sottoscala piano terra | mq 3,72 |

| | |
|--|---------|
| - altezza interna del solaio | |
| da pavimento a soffitto locali appartamento piano primo | ml 2,80 |

SUPERFICIE COMMERCIALE

| Parametro | | coefficiente | Superficie commerciale |
|---------------------------------------|----------|--------------|------------------------|
| Sup. lorda appartamento piano primo | Mq 80.45 | 1 | mq 80.45 |
| Sup lorda locale deposito piano terra | Mq 4.45 | 1/3 | mq 1.48 |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE | | | mq 81,93 |

| | |
|---|------------------------|
| <p>- SUPERFICIE COMMERCIALE <i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i></p> | <p>mq 81,93</p> |
|---|------------------------|

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

FABBRICATI E LOCALI SPORTIVI Comune di Grosseto - foglio 109 p.lla 516

Si tratta della tribuna storica che ospita la “torretta d’arrivo” posizionata di fronte alla pista all’altezza del fotofinish.

L’immobile si sviluppa su 4 livelli oltre in tunnel interrato per il passaggio degli impianti. Al piano terra sono presenti spogliatoi e locali di servizio igienico, al primo ci sono le tribune a gradoni, al piano secondo è presente il locale che ospitava i commissari di gara ed i monito, mentre all’ultimo livello è presente la torretta che una volta ospitava le telecamere fisse per la ripresa televisiva delle corse.

I primi due livelli hanno consistenza pari a circa mq. 90,00 mentre le torrette hanno una superficie di circa mq. 13,00 per livello.

L’immobile si presenta complessivamente in mediocre stato di conservazione, la scala in ferro è da ripristinare, nei locali al piano interrato sono presenti evidenti segni di fessurazione diagonale, le gradinate presentano segni di infiltrazione d’acqua e l’intonaco di rivestimento è parzialmente sfogliato, le torrette al piano terzo risultano in pessimo stato di conservazione.

FABBRICATI E LOCALI SPORTIVI Comune di Grosseto - foglio 109 p.lla 517

Si tratta della “nuova tribuna” risalente all’anno 2002 costituita da tre livelli e realizzata in cemento armato.

Al piano interrato sono presenti un locale uso ufficio di circa mq. 26,00 e, ai suoi lati, i servizi igienici per uomini e donne di superficie complessiva di mq. 53,00.

Al piano terra è presente un ampio salone una volta destinato alle scommesse ippiche di mq. 193,00 in cui sono state realizzate delle tramezzature in cartongesso e con tamponature a vetrage, coperta da una sovrastante gradinata coperta con tensostruttura metallica e telo in pvc dotata di sedute in plastica ed un box di protezione.

Le gradinate presentano una superficie pari a a mq. 378.

Indici metrici

I dati e gli indici metrici del compendio immobiliare denominato Ippodromo del Casalone sono i seguenti:

| Parametro | Totale |
|---|---------------|
| - superficie piste | mq 14.000,00 |
| - superficie scuderie : box e sellerie | mq 2.700,00 |
| - superficie bar e servizi | mq 135,00 |
| - superficie tettoia ricovero attrezzi | mq 95,00 |
| - superficie concimaia | mq 90,00 |
| - superficie cabina elettrica | mq 78,00 |
| - superficie alloggio del custode (part. 515 sub. 2) | mq 81,93 |
| - superficie n. 3 vecchie tribune (di cui fa parte la part. 516) | mq 250,00 |
| - superficie tettoia vecchie tribune | mq 65,00 |
| - superficie nuova tribuna (part. 517) | mq 272,00 |
| - superficie tunnel passaggio impianti | mq 165,00 |
| - superficie gruppo pesage | mq 230,00 |
| - superficie boxes | mq 100,00 |
| - superficie tensostruttura tondino | mq 75,00 |
| - superficie totalizzatori | mq 144,00 |
| - superficie tensostrutture totalizzatori | mq 200,00 |
| - superficie gruppo uffici | mq 436,00 |
| - superficie gruppo bar | mq 210,00 |
| - superficie tettoia bar | mq 175,00 |
| - superficie tenda bar | mq 150,00 |
| - superficie gruppo ristorante e servizi | mq 674,00 |
| - superficie gruppo falegnameria e servizi | mq 100,00 |
| - superficie gruppo ingresso | mq 55,00 |
| - superficie giardini e parterre | mq 15.000,00 |
| - superficie gruppo fabbricati zona "ex TRIS" | mq 385,00 |
| - superficie tettoia zona "ex TRIS" | mq 120,00 |
| - superficie aree scoperte zona "ex TRIS" | mq 2.500,00 |
| - superficie gruppo fabbricati zona "FOSSO MARTELLO" | mq 3.360,00 |
| - superficie aree scoperte zona "FOSSO MARTELLO" | mq 26.600,00 |

TERRENO in Grosseto (NCT Foglio 109, p.lla 93)

Il terreno *de quo*, posto in via Aurelia Antica nel Comune di Grosseto, è censito al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 109 p.lla 93, qualità SEMINATIVO di classe 1 e superficie catastale pari a mq. 2.715,00 (are 27 ca. 15).

Alla data della presente memoria il terreno è utilizzato come area di deposito e/o parcheggio di caravan e altri mezzi in forza di contratto di locazione a favore della **Associazione Area Camper 51**. Si accede al suddetto parcheggio mediante cancello automatico dalla via Aurelia Antica; l'area è dotata di n. 45 posti per automezzi tipo camper ed è corredata di colonnine di ricarica di energia elettrica e punti di adduzione d'acqua a servizio del rimessaggio degli automezzi; è inoltre presente una struttura in legno con ombreggianti.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune di Grosseto risulta che il terreno in oggetto è destinato ad art. 93 **“Verde privato vincolato”**, corrispondente alla **zona omogenea “E”** del D.M. 1444/68, come definito dall'**art. 2** del Regolamento Urbanistico Comunale (*cf. Allegato n. 5 – C.D.U.*).

Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

| Parametro | Totale |
|---------------------------------------|-------------|
| - superficie catastale terreno | mq 2.715,00 |

TERRENO in Grosseto (NCT Foglio 109, p.lla 197)

Il terreno *de quo*, posto tra via Aurelia Antica e via Davide Lazzeretti nel Comune di Grosseto, è censito al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 109 p.lla 197, qualità SEMINATIVO ARBORATO di classe 1 e superficie catastale pari a mq. 2.370,00 (are 23 ca. 70).

Alla data della presente memoria il terreno è utilizzato come area di esposizione dei prodotti della ditta _____ in forza di comodato verbale fra la ditta stessa e la società pignorata con l'accordo di utilizzare il suddetto spazio e provvedendo alla manutenzione dell'area stessa.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune di Grosseto risulta che il terreno in oggetto è destinato ad art. 93 **“Verde privato vincolato”**, corrispondente alla **zona omogenea “E”** del D.M. 1444/68, come definito dall'**art. 2** del Regolamento Urbanistico Comunale (*cf. Allegato n. 5 – C.D.U.*).

Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

| Parametro | Totale |
|---------------------------------------|-------------|
| - superficie catastale terreno | mq 2.370,00 |

2.2 DATI CATASTALI E CONFINI

Gli immobili oggetto della presente memoria sono intestati alla società

per il **diritto di**

proprietà per la quota di 1/1, e risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Grosseto (GR)

come segue:

| Dati Identificativi | | | Dati Classamento | | | | note |
|---------------------|------------|----------|------------------|--------|-------------|-------------|---|
| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita | Variazione nel classamento del 03.10.2012 prot. n.GR0117781 in atti dal 03.10.2012 (n.27208.1/2012) |
| 109 | 211 | 1 | D/6 | | - | € 88.818,86 | |
| | 515 | 1 | | | | | |

Indirizzo: VIA AURELIA ANTICA N.35 piano S1-T-1

Confini: via Aurelia Antica; part.574; part. 573; s.s.a.;

| Dati Identificativi | | | Dati Classamento | | | | note |
|---------------------|------------|----------|------------------|--------|-------------|----------|--|
| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita | Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie |
| 109 | 515 | 2 | A/3 | 1 | 5 vani | € 426,08 | |

Indirizzo: VIA AURELIA ANTICA N.35 piano T-1

Confini: su tutti i lati con la part.211 sub 1 graffata alla part. 515 sub 1; s.s.a.;

| Dati Identificativi | | | Dati Classamento | | | | note |
|---------------------|------------|-----|------------------|--------|-------------|------------|--|
| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita | Variazione nel classamento del 14.12.2011 prot. n. GR0196400 (n. 71345.1/2011) |
| 109 | 516 | - | D/6 | - | - | € 1.605,00 | |

Indirizzo: VIA AURELIA ANTICA N.35 piano S1-T-1-2-3

Confini: su tutti i lati con la part.211 sub 1 graffata alla part. 515 sub 1; s.s.a.;

TRIBUNALE DI GROSSETO
Esecuzione Immobiliare n. 68/2021

| Dati Identificativi | | | Dati Classamento | | | | note |
|---------------------|------------|-----|------------------|--------|-------------|------------|--|
| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita | Variazione nel classamento del 27.12.2011 prot. n. GR0206755 (n. 71750.1/2011) |
| 109 | 517 | - | D/6 | - | - | € 5.673,00 | |

indirizzo: VIA AURELIA ANTICA N.35 piano S1-T-1

Confini: su tutti i lati con la part.211 sub 1 graffata alla part. 515 sub 1; s.s.a.;

| Dati Identificativi | | | Dati Classamento | | | note |
|---------------------|------------|-----|------------------|---|--------------------|--|
| Foglio | Particella | Sub | Qualità Classe | Superficie | Ren. Do/Ag. | VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/06/1982 in atti dal 20/06/1982 (n. 4582) |
| 109 | 93 | - | SEMINATIVO 1 | 27 are 15 ca (2.715 m ²) | € 17,53 € 15,41 | |

Confini: via Aurelia Antica; part. 197; part. 100; s.s.a.;

| Dati Identificativi | | | Dati Classamento | | | note |
|---------------------|------------|-----|------------------|---|--------------------|---|
| Foglio | Particella | Sub | Qualità Classe | Superficie | Ren. Do/Ag. | VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/09/1983 in atti dal 20/09/1983 (n. 14183) |
| 109 | 197 | - | SEM ARBOR 1 | 23 are 70 ca (2.370 m ²) | € 15,91 € 11,02 | |

Confini: via Aurelia Antica; via Davide Lazzeretti; part. 93;; s.s.a.;

3. **QUESITO N.3**

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

3.1 **ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO**

I dati indicati nell'Atto di pignoramento di cui alla nota di trascrizione del 06.07.2021 al reg. part. 8436 e al reg. gen. 11222 dell'atto giudiziario del 27.05.2021 rep. n.925, così come riportato al § 1.2) della presente memoria, individuano correttamente gli immobili e ne consentono la loro univoca identificazione.

4. **QUESITO N.4**

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

4.1 **INDAGINE CATASTALE**

Oggetto: **FABBRICATI E LOCALI SPORTIVI** riportato in NCEU foglio **109** part. **211** sub **1** graffiato con la part. **515** sub **1** - ctg D/6.

L'immobile sopra indicato deriva dall'immobile riportato in NCEU al foglio 109 particella 60 subalterno 6 e subalterno 8 ed al foglio 109 subalterno 211.

Oggetto: **ABITAZIONE CIVILE** riportato in NCEU foglio **109** part. **515** sub **2** - ctg A/3

L'immobile sopra indicato deriva dall'immobile riportato in NCEU al foglio 109 particella 60 subalterno 6 e subalterno 8 ed al foglio 109 subalterno 211.

Oggetto: **FABBRICATI E LOCALI SPORTIVI** (con fine di lucro) al foglio **109** part. **516** - ctg D/6

L'immobile sopra indicato deriva dall'immobile riportato in NCEU al foglio 109 particella 60 subalterno 9 derivante a sua volta dagli immobili riportati in NCEU al foglio 109 particella 60 subalterno 4 e subalterno 7 ed al foglio 109 subalterno 211.

Oggetto: **FABBRICATI E LOCALI SPORTIVI** riportato in NCEU foglio **109** part. **517** - ctg D/6.

L'immobile sopra indicato deriva dall'immobile riportato in NCEU al foglio 109 particella 60 subalterno 11 (già subalterno 10 ex subalterno 5) derivante a sua volta dagli immobili

riportati in NCEU al foglio 109 particella 60 subalterno 1, subalterno 2 e subalterno 3 ed al foglio 109 subalterno 211.

Oggetto **TERRENO** riportato in NCT foglio **109** part. **93** –SEMINATIVO classe 1

L'immobile sopra indicato deriva dall'impianto meccanografico del 25/01/1977.

Successivamente l'immobile in oggetto ha subito VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/06/1982 in atti dal 20/06/1982 (n. 4582).

Oggetto **TERRENO** riportato in NCT foglio **109** part. **197** –SEMINATIVO ARBORATO classe 1

L'immobile sopra indicato deriva da VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/09/1983 in atti dal 20/09/1983 (n. 14183).

Gli immobili riportati in NCEU al foglio 109 particella 60 subalterno 4, subalterno 6, subalterno 7 e subalterno 8 sono stati costituiti sull'ente urbano riportato in NTC al foglio 109 particella 60.

Gli immobili riportati in NCEU al foglio 109 particella 211 e particella 211 subalterno 1 sono stati costituiti sull'ente urbano riportato in NTC al foglio 109 particella 211.

4.2 CORRISPONDENZA CATASTALE

Oggetto: **FABBRICATI E LOCALI SPORTIVI** (con fine di lucro) al foglio **109** part. **211** sub **1** graffato con la part. **515** sub **1** - ctg D/6.

Come descritto al punto 2 della presente memoria la particella *de quo* è costituita catastalmente da n. 42 fabbricati oltre alla corte di pertinenza e al terreno destinato alle corse e alle piste dei cavalli.

Ai fini della valutazione della corrispondenza catastale si ritiene opportuno valutare la corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi per ciascuno dei fabbricati che costituiscono la particella in oggetto.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato n.1

1. Cabina elettrica zona stalle

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'immobile in oggetto è rappresentato e NON AGGIORNATA per quanto segue:

- L'apertura che consente l'accesso alla cabina trasformatori riportata nella raffigurazione grafica è stata tamponata e si accede all'immobile dal lato opposto dove graficamente è rappresentata un'apertura finestrata.

2-4. Stalle e scuderie storiche

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che gli immobili in oggetto sono rappresentati catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.

5. Stalle, scuderie storiche e servizi igienici

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'immobile in oggetto è rappresentato catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA per quanto segue:

- Nel locale destinato a servizi igienici è stata demolita una porzione di parete in muratura per inserire un autoclave.

6. Stalle e scuderie storiche

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'immobile in oggetto è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA

7. Stalle e scuderie storiche

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'immobile in oggetto è rappresentato catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA per quanto segue:

- Il locale destinato a controllo anti-doping è collegato col locale adiacente tramite apertura su parete divisoria. Inoltre sono presenti un locale wc e anti bagno non presenti nella raffigurazione grafica in atti.

8. Stalle e scuderie storiche

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'immobile in oggetto è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA

9. Bar, ambulatorio veterinario e servizi igienici

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'immobile in oggetto è rappresentato catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA per quanto segue:

- Il bar è dotato di una tettoia in legno con forma ad "L" che gira intorno ai due affacci principali mentre nella raffigurazione grafica in atti è presente solo la tettoia sul lato d'ingresso al locale.

9-14. Stalle e scuderie storiche

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che gli immobili in oggetto sono rappresentati catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA

15-16-17. Tettoia ricovero attrezzi, concimaia e locale autoclave

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che gli immobili in oggetto sono rappresentati catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA

18. Edificio gruppo pesage

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'immobile in oggetto è rappresentato catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA per quanto segue:

- Nel locale adibito a sala bilance non è presente la struttura in alluminio che ospitava gli uffici; nella "sala fantini" è stata rimossa la sauna in legno.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato n.1

19-20-21. Box coperti e tensostruttura

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che gli immobili in oggetto sono rappresentati catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA

Nota: Si segnala che una delle tensostrutture risulta mancante causa caduta di un pino.

22. Tribuna storica

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'immobile in oggetto è rappresentato catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA per quanto segue:

- Sono state realizzate alcune opere murarie e/o in cartongesso al piano terra per ottenere una diversa distribuzione degli spazi nel locale destinato a magazzino. E' stata chiusa una porzione della tettoia per ricavare spazio nel locale destinato alla regia

23. Totalizzatori e tensostrutture

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'immobile in oggetto è rappresentato catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA per quanto segue:

- Sono state tamponate in cartongesso le aperture finestrate ed è stata ricavata una porta di accesso sul lato delle tensostrutture.

24. Tribuna storica

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'immobile in oggetto è rappresentato catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA per quanto segue:

- E' stata realizzata una tamponatura al piano terra per ottenere una diversa distribuzione degli spazi nel locale destinato a magazzino.

25. Biglietteria

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'immobile in oggetto è rappresentato catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA per quanto segue:

- Sono state tamponate le aperture finestrate che si affacciano sulla corte d'ingresso.

26. Totalizzatori e tensostrutture

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'immobile in oggetto è rappresentato catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA per quanto segue:

- Sono state tamponate alcune aperture finestrate

27 e 28. Ingresso e guardiania

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che gli immobili in oggetto sono rappresentati catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA

29. Locale tecnico e rampa a servizio della particella 517

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che gli immobili in oggetto sono rappresentati catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA

30. Palazzina "ex uffici"

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'immobile in oggetto è rappresentato catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA per quanto segue:

- Al piano terra nello stato dei luoghi è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni con la rimozione e/o messa in pera di tramezzature in cartongesso
- L'accesso al piano primo tramite scala interna è stata tamponata con cartongesso.

31. Ristorante, tavola calda, magazzini e servizi vari

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'immobile in oggetto è rappresentato catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA per quanto segue:

- Nello stato dei luoghi sono presenti piccole spallette in muratura nel locale destinato a tavola calda non riportate nella raffigurazione in atti

32. Ripostiglio

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'immobile in oggetto è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA

33. Cabina enel area "ex TRIS"

Non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile pertanto lo scrivente non può accertare la corrispondenza fra stato dei luoghi e raffigurazione grafica in atti

34-35-36. Immobili area "ex TRIS"

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che gli immobili in oggetto sono rappresentati catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA per quanto segue:

- Sono stare realizzate opere edili non riportate nella planimetria in atti quali recinzioni esterne ai box, chiusura parziale della tettoia con recinzioni metalliche ed altre opere nelle pertinenze dei fabbricati per le quali sono stati richiesti ed ottenuti titoli abilitativi. (cfr. par. 6.1).

37-38. Immobili in zona “FOSSO MARTELLO”

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell’incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che gli immobili in oggetto sono rappresentati catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.

39-40. Immobili in zona “FOSSO MARTELLO”

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell’incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l’immobile in oggetto è rappresentato catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA per quanto segue:

- Nello stato dei luoghi sono presenti box per cavalli realizzati in parte in legno e in parte con struttura metallica non rappresentati nella raffigurazione grafica in atti

41. Servizio igienico-sanitario in zona “FOSSO MARTELLO”

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell’incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l’immobile in oggetto è rappresentato catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA per quanto segue:

- Il container prefabbricato presente nello stato dei luoghi è costituito da doppio ingresso con 2 moduli wc ciascuno per un totale di 4 moduli mentre nella raffigurazione in atti è riportato un solo ingresso e 5 moduli wc.

42. Tunnel per passaggio impianti

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell’incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l’immobile in oggetto è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA

Per quanto visto sopra, nel complesso si rileva che l’immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al Foglio di mappa **109** particella **211** subalterno **1** graffato con la part. **515** sub **1** è rappresentato catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato n.1

Rilevato quanto sopra ed alla luce delle vigenti normative, si ritiene non necessaria la regolarizzazione della planimetria catastale, visto che, le difformità descritte ai precedenti punti, non incidendo né sulla consistenza, né sulla rendita dell’unità stessa, risultano assolutamente non pregiudicanti un eventuale atto di cessione.

Le difformità sopra descritte sono sanabili mediante rilascio di attestazione di Avvenuta Variazione Catastale con il pagamento di € 50,00 per diritti Catastali, oltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica.

N.B.: Nell'attribuzione del valore di mercato dell'unità immobiliari si terrà conto delle suddette spese.

Oggetto: **ABITAZIONE CIVILE** al foglio **109** part. **515** sub **2** - ctg A/3.

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che:

- L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al Foglio di mappa **109** particella **515** subalterno **2** è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA

Nota: Si segnala che nella rappresentazione grafica la cucina è posizionata nel locale adiacente al bagno mentre nello stato dei luoghi è ubicata nel locale posto di fronte al servizio igienico-sanitario.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato n.1

Oggetto: **FABBRICATI E LOCALI SPORTIVI** (con fine di lucro) al foglio **109** part. **516** - ctg D/6.

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che:

- L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al Foglio di mappa **109** particella **516** è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato n.1

Oggetto: **FABBRICATI E LOCALI SPORTIVI** (con fine di lucro) al foglio **109** part. **517** - ctg D/6

- L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al Foglio di mappa **109** particella **517** è rappresentato catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA per quanto segue:

1. Diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra in cui sono state realizzate delle tramezzature in cartongesso nei locali destinati a sala giochi e sala televisiva.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato n.1

Rilevato quanto sopra ed alla luce delle vigenti normative, si ritiene non necessaria la regolarizzazione della planimetria catastale, visto che, le difformità descritte ai precedenti punti, non incidendo né sulla consistenza, né sulla rendita dell'unità stessa, risultano assolutamente non pregiudicanti un eventuale atto di cessione.

Le difformità sopra descritte sono sanabili mediante rilascio di attestazione di Avvenuta Variazione Catastale con il pagamento di € **50,00** per diritti Catastali, oltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica.

N.B.: Nell'attribuzione del valore di mercato dell'unità immobiliari si terrà conto delle suddette spese.

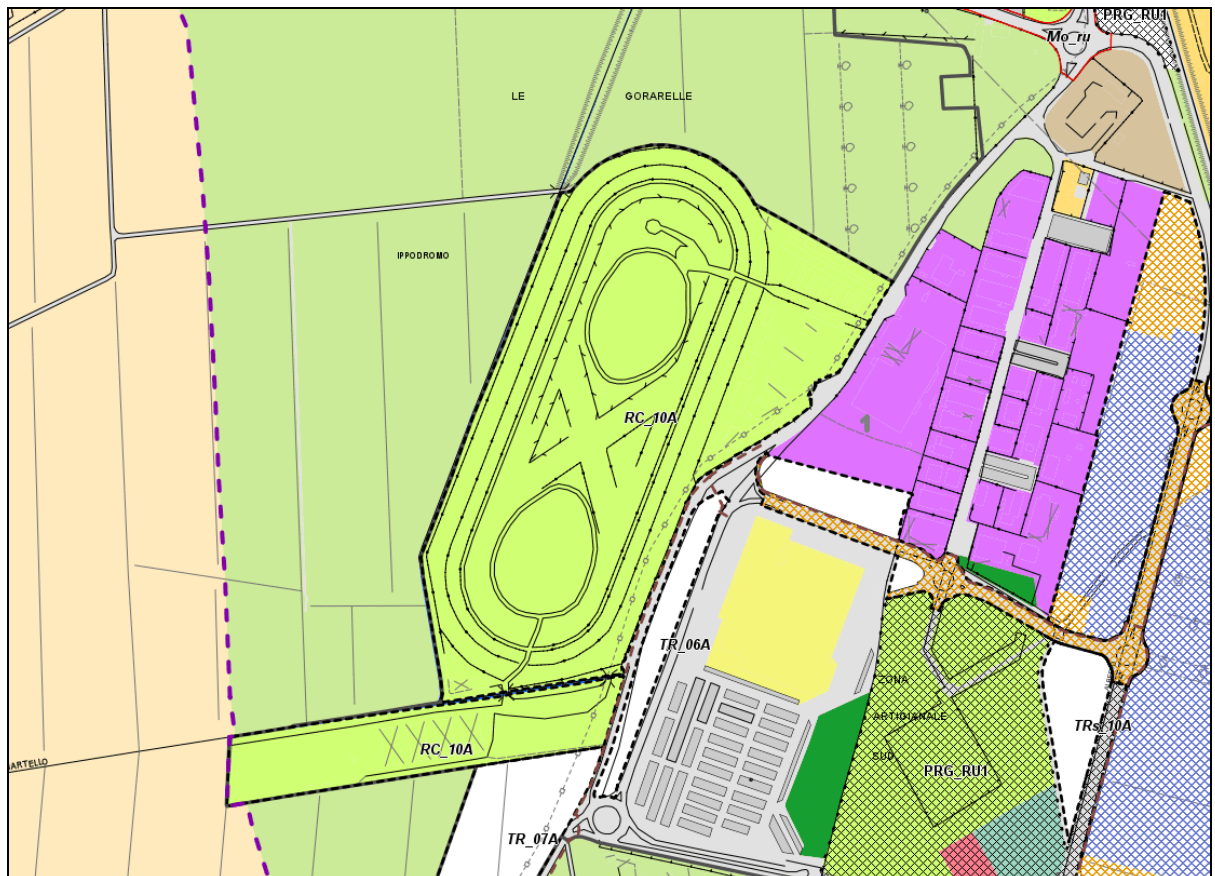
5. **QUESITO N.5**

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale - vincoli;

**5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE
IMMOBILI riportati al NCEU Comune di Grosseto Foglio 109 Particelle 211-515-516-517**

Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Grosseto (GR) si certifica che gli immobili riportati in NCEU del Comune di Grosseto al foglio **109 p.lle 211 – 515 – 516 – 517** risultano disciplinati dal Regolamento Urbanistico Comunale, approvato e parzialmente riadottato con Delibere del Consiglio Comunale n. 48/2013, 35/2015, approvazione finale n. 115/2015 e successiva Variante Normativa approvata con D.C.C. n. 76 del 27 ottobre 2016, come segue:

- **Art. 105** Aree “RC / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali”, scheda normativa “RC_10A Casalone” – *Servizi alla struttura dell'Ippodromo del Casalone*.
(cfr. Allegato 08 – Scheda “Area di Recupero RC_A – Casalone”)



Regolamento Urbanistico del Comune di Grosseto – pr-02-03 - disciplina del territorio aperto, degli insediamenti e classificazione del relativo patrimonio edilizio esistente

- I terreni ricadono entro l'ambito dei seguenti vincoli e invariants strutturali:
 - Pericolosità Geomorfologica **Classe 2**;
 - Pericolosità Idraulica **Classe 2, in parte**;
 - **Art. 59 del R.U.C.** Insediamenti e tracciati viari presenti al 1942, *in parte*;
 - **Art. 66 del R.U.C.** Ambiti di valore antropico, attrezzature di interesse collettivo, *in parte*.

Secondo la sopracitata Scheda RC_10A – CASALONE l'area in oggetto prevede interventi di riqualificazione urbanistica finalizzati alla realizzazione di “**servizi alla struttura dell'Ippodromo del Casalone**” per i quali è prevista una Superficie utile lorda complessiva massima di mq. 2.385 comprensiva delle quantità di cui alla D.C.C. n. 59 del 22.03.2021 – Ampliamenti volumetrici finalizzati al potenziamento dell'impianto sportivo Ippodromo del Casalone – Deroga ai sensi dell'art. 205, L.R.T. 1/2005 e s.m.i.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire la suddetta documentazione presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Grosseto comprensiva della relazione tecnica illustrativa e degli elaborati progettuali.

(cfr. Allegato 09 – D.C.C. n. 59 del 22/03/2011 ed elaborati progettuali allegati”)

Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima **non insistono** Vincoli Paesaggistici ai sensi dell'art.142 D.Lgs. n.42 del 22.01.2004.

Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari **non insiste** Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923.

Terreni riportati in NCT Comune di Grosseto Foglio 109 Particelle 93 e 197

Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Grosseto (GR) si certifica che gli immobili riportati in NCEU del Comune di Grosseto al foglio **109 p.lla 211 – 93 – 197** risultano disciplinati dal Regolamento Urbanistico Comunale, approvato e parzialmente riadottato con Delibere del Consiglio Comunale n. 48/2013, 35/2015, approvazione finale n. 115/2015 e successiva Variante Normativa approvata con D.C.C. n. 76 del 27 ottobre 2016, come segue:

- **Art. 93 Aree “Verde privato vincolato”**, corrispondente alla **zona omogenea “E”** del D.M. 1444/68, come definito dall'**art. 2** del Regolamento Urbanistico Comunale di cui si riporta estratto:

Art.93 Verde privato vincolato

Parte I - Disciplina per aree vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004

1. Sono aree parzialmente inedificate ricadenti all'interno del perimetro delle U.T.O.E..
2. Fatto salvo quanto previsto dai successivi comma, 3 e 4 è prescritta la sistemazione a verde. Tali interventi di sistemazione dovranno essere realizzati in conformità al Regolamento del Verde Urbano di cui all'allegato AGR_03.
3. In tali aree potranno essere realizzati, ad opera dei privati interessati, parcheggi anche interrati, privati e pubblici questi ultimi previa convenzione con il Comune. I parcheggi soprasuolo non potranno essere coperti da strutture fisse e/o impermeabili. È altresì consentita la realizzazione di manufatti precari di cui al successivo art.132 delle presenti norme, applicando i parametri dimensionali per le aree a prevalente funzione agricola.
4. Nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni dettate dal presente articolo sono ammessi la permanenza e l'esercizio di attività agricole aziendali o amatoriali esistenti alla data di adozione del RU. I terreni pertanto potranno essere oggetto di P.A.P.M.A.A..
5. Per il patrimonio edilizio esistente non rurale, il RU assegna la classe 6 agli edifici principali e la classe 7 agli edifici secondari; non sono ammessi cambi di destinazione d'uso ed incrementi volumetrici con l'esclusione degli ampliamenti una tantum disciplinati all'art. 136 delle presenti norme.

Parte II - Disciplina per aree non vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004

1. Sono aree parzialmente inedificate ricadenti all'interno del perimetro delle U.T.O.E..
2. Fatto salvo quanto previsto dai successivi comma, 3 e 4 è prescritta la sistemazione a verde. Tali interventi di sistemazione dovranno essere realizzati in conformità al Regolamento del Verde Urbano di cui all'allegato AGR_03.
3. In tali aree potranno essere realizzati, ad opera dei privati interessati, parcheggi anche interrati, privati e pubblici questi ultimi previa convenzione con il Comune. I parcheggi soprasuolo non potranno essere coperti da strutture fisse e/o impermeabili. È altresì consentita la realizzazione di manufatti precari di cui al successivo art. 142bis delle presenti norme.
4. Nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni dettate dal presente articolo sono ammessi la permanenza e l'esercizio di attività agricole aziendali o amatoriali. I terreni pertanto potranno essere oggetto di P.A.P.M.A.A. con i parametri di riferimento di cui al P.T.C. relativi alla zona ad prevalente funzione agricola.
5. Per il patrimonio edilizio esistente non rurale, il RU assegna la classe 6 agli edifici principali e la classe 7 agli edifici secondari; Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui agli articoli 135 e 136 delle norme.

Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima **non insistono** Vincoli Paesaggistici ai sensi dell'art.142 D.Lgs. n.42 del 22.01.2004.

Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari **non insiste** Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923.

6. QUESITO N.6

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

6.1 REGOLARITA' EDILIZIA-AGIBILITA'/ABITABILITA'

Oggetto:

- **FABBRICATI E LOCALI SPORTIVI** (con fine di lucro) al foglio **109** part. **211** sub **1** graffato con la part. **515** sub **1** - ctg D/6;
- **ABITAZIONE CIVILE** al foglio **109** part. **515** sub **2** - ctg A/3;
- **FABBRICATI E LOCALI SPORTIVI** (con fine di lucro) al foglio **109** part. **516**;
- **FABBRICATI E LOCALI SPORTIVI** (con fine di lucro) al foglio **109** part. **517**.

REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Grosseto è stata riscontrata l'esistenza delle pratiche edilizie, di seguito elencate, che determinano lo stato legittimo delle unità immobiliari e del fabbricato in cui le stesse sono inserite (*si veda Allegato n.2*):

Richiedente:

- **Pratica Edilizia n. 8950 Concessione n. 62 del 25.02.1972** – per “Ammodernamento e trasformazione dell'Ippodromo del Casalone a condizione che i box siano arretrati di ml. 20 dalla strada provinciale I fabbricati in muratura dovranno avere un'adeguata veste architettonica”, richiedente l:
Nota. Tra gli elaborati grafici rinvenuti sono presenti la cabina elettrica (tav. 1), l'ampliamento della casa del custode oltre la costruzione di n. 6 box (tav. 2).
- **Pratica Edilizia n. 8950 Licenza di Costruzione n. 132 del 03.04.1973** per “n. 20 box e locale totalizzatore presso l'Ippodromo del Casalone. Dovrà essere realizzata una veste architettonica adeguata all'ambiente”, richiedente la .
- **Pratica Edilizia n. 11016 prot. n. 15935 del 23.03.1978** – **Approvazione** per la “Ristrutturazione dell'Ippodromo del Casalone nell'intesa che venga presentata una tabella delle superfici coperte totali nonché una planimetria del lotto sul quale tali

superfici insistono da vincolare in conformità al 2° comma dell'art.28 delle NTA del PRG", richiedente la

- **Pratica Edilizia n. 8950 Concessione n. 81 del 21.02.1979** – per “la costruzione di n. 48 boxes e 2 sellerie, della cabina elettrica e sistemazione parterre all'interno del dell'Ippodromo del Casalone in Grosseto, via Aurelia Antica”, richiedente l

- **Pratica Edilizia n. 8950 Concessione n. 82 del 21.02.1979** – per “la costruzione di un capannone per ricovero e attrezzi nell'Ippodromo del Casalone in Grosseto, via Aurelia Antica”, richiedente l

- **Pratica Edilizia n. 8950 Concessione n. 83 del 21.02.1979** – per “la costruzione di n. 30 boxes nell'Ippodromo del Casalone in Grosseto, via Aurelia Antica”, richiedente la soc. IPODROMO DEL CASALONE S.P.A.

- **Pratica Edilizia n. 8950 Concessione n. 84 del 21.02.1979** – per “la ristrutturazione del locale insellaggio nell'Ippodromo del Casalone in Grosseto, via Aurelia Antica”, richiedente l

- **Pratica Edilizia n. 8950 Concessione n. 93 del 02.03.1979** – per “varianti alla costruzione della cucina attigua al ristorante, tavola calda e bar, all'interno dell'Ippodromo del Casalone in Grosseto, via Aurelia Antica”, richiedente l

- **Pratica Edilizia n. 8950 Concessione n. 94 del 02.03.1979** – per “varianti in corsa d'opera alla costruzione di locali uffici, servizi bar e agenzia ippica all'interno dell'Ippodromo del Casalone in Grosseto, via Aurelia Antica”, richiedente la

- **Pratica Edilizia n. 8950 Concessione n. 317 del 09.08.1979** – per la “Costruzione di n. 4 boxes all'interno dell'Ippodromo del Casalone in Grosseto via Aurelia Antica”, richiedente la

- **Pratica Edilizia n. 8950 Concessione n. 86 del 07.03.1980** – per la “Costruzione di condotta in pressione per scarico liquami in Grosseto, via Aurelia Antica – Ippodromo del

Casalone a condizione che dopo le pompe di sollevamento vengano inserite delle valvole a palle di non ritorno”, richiedente la

- **Pratica Edilizia n. 5469/1986 - - Concessione n. 39 del 22.01.1990** per la “ampliamento e modifiche al fabbricato uso uffici e servizi dell’Ippodromo del Casalone”, richiedente la
- **Pratica Edilizia n. 6422/1986 Concessione n. 221 del 22.05.1991** – per “l’ampliamento del fabbricato ad uso ristorante panoramico all’interno dell’Ippodromo del Casalone, con riferimento alla nota dell’USL prot.I.I. del 14.05.91 e che prima del rilascio del certificato di abitabilità sia prodotto nulla osta dei Vigili del Fuoco”, richiedente la
- **Pratica Edilizia n. 778/1989 - Concessione n. 97 del 04.03.1991** per la “modifiche ai locali di insellaggio e realizzazione di due box all’interno dell’Ippodromo del Casalone”, richiedente la
- **Pratica Edilizia n. 707/1990 – Concessione n. 532 del 30.10.1991** per la “costruzione di una pensilina in via Aurelia Antica 35 per ricovero macchine ed attrezzature mobili”, richiedente
Variante Pratica Edilizia n. 335/1993 - Concessione in Variante n. 392 del 15.09.1993
Domanda per ottenere **Certificato di Abitabilità** del 20.06.1995
- **Pratica Edilizia n. 923/1990 – Concessione n. 224 del 27.04.1992 (Variante alla P.E. 86/5469)** per la “Variante in corso d’opera alla ristrutturazione di palazzina per uffici all’interno dell’Ippodromo del Casalone”, richiedente
- **Pratica Edilizia n. 678/1991 - Concessione n. 287** per la “ampliamento per realizzazione di tre servizi igienici all’interno dell’Ippodromo del Casalone”, richiedente la
- **Pratica Edilizia n. 700/1991 - Concessione n. 489 del 15.11.1993 (Variante alla P.E. 221/1991)** per la “modifiche per adeguamento dei locali ristorante alle norme igieniche e prevenzione incendi all’interno dell’Ippodromo nell’intesa che sia reso REI 120 il muro tagliafuoco di separazione tra la cucina e il locale ristorante aperto al pubblico e che

vengano ignifugate tutte le pareti in legno e in ferro già individuate dalla C.P.V.L.P.S.”, richiedente la

- **Pratica Edilizia n. 1504/1991 – Concessione n. 434 del 24.09.1992 - Variante alla C.E. n. 91 P.E. 778/1989** per la “Variante in corso d’opera alla sala bilance sita all’interno dell’Ippodromo del Casalone”, richiedente la

- **Pratica Edilizia n. 531/1992 prot. n. 24501 del 28.03.1992** per la “ristrutturazione di 1 box e 2 sellerie all’Ippodromo del Casalone con cambio di destinazione per la realizzazione di un locale infermeria e servizio igienico”, richiedente la s

Nota. All’interno della suddetta pratica non è stata rinvenuta la concessione.

- **Pratica Edilizia n. 851/1992 Autorizzazione n. 589 del 31.07.1992** per la “demolizione di un manufatto in muratura e legno adibito a totalizzatore e chiosco gelateria sito in Grosseto all’interno dell’Ippodromo del Casalone in via Aurelia Antica”, richiedente la

- **Pratica Edilizia n. 1376/1992 Variante alla P.E. n. 1504/91 Concessione n. 116 del 15.03.1993** – per la “Variante in corso d’opera alla ristrutturazione del ristorante-tavola calda all’interno dell’Ippodromo del Casalone in via Aurelia Antica”, richiedente la

- **Pratica Edilizia n. 1512/1992 Variante alla P.E. n. 1504/91 Concessione n. 443 del 15.10.1993** – per la “Variante in corso d’opera al fabbricato insellaggio all’interno dell’Ippodromo del Casalone”, richiedente la

- **Pratica Edilizia n. 1928/1992 Concessione n. 184 del 27.04.1994 (Variante alla P.E. 5469/1986 e alla P.E. 923/1990)** per la “Variante di definitiva consistenza al progetto di ampliamento e modifiche alla palazzina uffici dell’Ippodromo del Casalone”, richiedente

- **Pratica Edilizia n. 570/1993 – Concessione n. 310 del 05.07.1993** - per “realizzazione di quattro strutture accessorie all’interno dell’Ippodromo”, richiedente

Domanda per ottenere **Certificato di Abitabilità** del 25.06.1995

- **Pratica Edilizia n. 1130/1993 prot. n. 51057 in data 29.07.1993** - per “Installazione di tre gruppi di servizi igienici prefabbricati”, richiedente

Nota. All’interno della suddetta pratica non è stata rinvenuta la concessione.

- **Pratica Edilizia n. 1640/1993 Concessione n. 229 - Variante alla P.E. n. 678/91** - per la “variante in corso d’opera alla realizzazione di servizi igienici dentro l’Ippodromo del Casalone”, richiedente l

Domanda per ottenere **Certificato di Abitabilità** del 20.07.1999

- **Pratica Edilizia n. 802/1994 - Concessione n. 233 del 25.05.1995 – Variante alla P.E. n. 1512/92** - per la “modifiche in corso d’opera al fabbricato ad uso insellaggio all’interno dell’Ippodromo”, richiedente l

- **Pratica Edilizia n. 171/1994 n. 32 in data 02.02.1995** - per “Modifiche al fabbricato ad uso ristorante all’interno dell’Ippodromo”, richiedente

Domanda per ottenere **Certificato di Abitabilità** del 10.02.1995

- **Pratica Edilizia n. 991/1994 Autorizzazione n. 638 in data 31.08.1994** – Manutenzione Straordinaria per “realizzazione di recinzione con tubolari di ferro zingato all’interno dell’Ippodromo del Casalone”, richiedente

- **Pratica Edilizia n. 852/1996 prot. n. 50560 del 13.05.1996 – D I A.** per “Realizzazione di una tensostruttura”

- **Pratica Edilizia n. 871/1997** per “ampliamento e modifiche alla tettoia/bar dell’Ippodromo del Casalone”, richiedente

Comunicazione di Diniego/Sospensione su domanda di concessione prot. n. 90055 del 06.10.1997

- **Pratica Edilizia n. 2099/1997 – Concessione n. 629 in data 10.11.1998 - Variante alla P.E. 1130/1993** per “modifiche all’installazione di servizi igienici prefabbricati all’Ippodromo del Casalone Aurelia Antica”,

Certificato di Attestazione di **Abitabilità/Agibilità** prot. n. 50885 del 21.05.2002.

- **Pratica Edilizia n. 223/1998 Autorizzazione n. 95 in data 23.02.1998** - per effettuare lavori di “parziale chiusura di tettoia-chiosco utilizzata a Bar dell’Ippodromo del Casalone”,
- **Pratica Edilizia n. 1094/2011 protocollo n. 68801 del 14.06.2011 – D.I.A.** per “Modifiche interne e sistemazioni esterne dell’area adibita a bar e posta all’interno dell’Ippodromo del Casalone”, richiedente il Sig. _____ n qualità di Presidente dell.
Variante n. 1840/2011 - S.C.I.A. prot. n. 138650 del 15.12.2011
Certificato Fine Lavori del 03.01.2012
- **Pratica Edilizia n. 1586/2011 protocollo n. 113607 del 13.10.2011 – Permesso di Costruire n. 619 del 25.11.2011** e per “Realizzazione di una sala multiuso all’interno dell’Ippodromo del Casalone – Delibera C.C. n. 59/2011”, richiedente il Sig. _____ n qualità di Presidente della
Dichiarazione Inizio Lavori del 07.12.2011
Variante n. 8/2012 del 03.01.2012.
Certificato Fine Lavori del 17.01.2012
Certificato di Attestazione di **Abitabilità/Agibilità** prot. n. 11958 del 31.01.2012
- **Pratica Edilizia n. 643/2012 (con Domanda Unica n. 21/2012) Permesso di Costruire n. 305 del 15.06.2012** – per “Costruzione di tre piccole pensiline a protezione dei monitor di visualizzazione del gioco nella facciata est della tribuna centrale di dirittura sopra gli sportelli del totalizzatore all’Ippodromo del Casalone in Via Aurelia Antica a Grosseto”, richiedente la _____
- **Pratica Edilizia n. 359/2014 (con Domanda Unica n. 162/2014) S.C.I.A. prot. n. 46683 del 22.04.2014** – per “Realizzazione di box per cavalli con struttura leggera e removibile”, richiedente il Sig. _____ in qualità di Presidente della _____

Comunicazione di avvenuta rimozione dei box in data 12.03.2015 protocollato al n. 16905 del 13.04.2015
- **Pratica Edilizia n. 219/2016 (con Domanda Unica n. 63/2016) prot. n. 28783 del 14.03.2016 - Permesso di Costruire n. 231 del 27.06.2016** – per la “Realizzazione di nuova tettoia per il deposito materiali e nuova tenda fra i capannoni esistenti in zona _____”

Fosso Martello (zona sud) dell'Ippodromo del Casalone in Grosseto", richiedente il Sig.
in qualità di Presidente della

Richiedente

- **Pratica Edilizia n. 56/2016 – Autorizzazione protocollo n. 63345 del 23.05.2016** (Domanda Unica P.E. n. 138/2016 protocollo n. 62663 del 20.05.2016) per “Prev. Scarico a servizio di immobili per attività cinotecnica”, richiedente Sig. _____ in qualità di rappresentante della _____
- **Pratica Edilizia n. 986/2018 – Sanatoria protocollo n. 136170 del 26.09.2018** per “Realizzazione recinti per cani, recinzioni interne, pergolati ed altre opere”, richiedente Sig. _____ in qualità di rappresentante della _____
- **Pratica Edilizia n. 1702/2018 – Art. 136 protocollo n. 170876 del 26.11.2018** per “Realizzazione di impianto di fognatura con fossa Imhoff e linea disperdente a servizio di attività cinotecnica/sportiva”, richiedente Sig. _____ in qualità di rappresentante della _____
- **Pratica Edilizia n. 1233/2018 – protocollo n. 173723 del 01.12.2018** (Domanda Unica P.E. n. 822/2018 protocollo n. 173721) per “Creazione aree esterne ai box con muretti e soprastanti recinzioni metalliche”, richiedente Sig. _____ in qualità di rappresentante della società _____

Nota: È da verificare se gli interventi sopra indicati sono stati autorizzati dal locatore e proprietario del bene, la _____, come definito al punto 3 del contratto di locazione in essere.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato n.6

Richiedente.

- **Pratica Edilizia n. 1170/2020 – Art. 136 protocollo n. 142069 del 10.11.2020** per “Comunicazione di Inizio Lavori per installazione manufatti in legno in base all’art. 136 comma 2, lettera C della L.R. 65/2014”, richiedente Sig.ra _____ in qualità di rappresentante della _____

Nota: È da verificare se gli interventi sopra indicati sono stati autorizzati dal locatore e proprietario del bene, la _____, come definito al punto 3 del contratto di locazione in essere.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato n.6

Per quanto sopra riportato si certifica che le unità immobiliari oggetto di pignoramento e il fabbricato in cui le stesse sono inserite non sono realizzate abusivamente

CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE

Oggetto:

- FABBRICATI E LOCALI SPORTIVI (con fine di lucro) al foglio **109** part. **211** sub **1** graffato con la part. **515** sub **1** - ctg D/6;

Lo stato attuale del complesso immobiliare oggetto di stima risulta parzialmente **NON CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente, per quanto rilevato e di seguito indicato:

1. In molti fabbricati sono state rilevate opere murarie che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni, in particolare sono state rimosse alcune tramezzature interne e realizzate altre in cartongesso e/o in muratura. Alcune strutture hanno subito piccoli interventi di chiusura parziale delle aperture finestrate realizzate in parte in carton gesso in parte in muratura.
 2. Nello stato di fatto una porzione della tettoia della tribuna storica (identificata col n. 22 nella raffigurazione grafica catastale) è stata tamponata con parete in cartongesso e collegata ai locali del piano terreno.
 3. Il container prefabbricato presente nello stato dei luoghi è costituito da doppio ingresso con 2 moduli wc ciascuno per un totale di 4 moduli mentre nella raffigurazione in atti è riportato un solo ingresso e 5 moduli wc.
- La difformità riscontrate e indicate ai precedenti punti, potranno essere regolarizzate ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n.65/2014, mediante presentazione e successivo rilascio di accertamento di conformità in sanatoria, a firma di tecnico abilitato, previo pagamento della sanzione prevista dall'art.209 comma 5, comunque in misura non inferiore a € **1.000,00 (euro mille/00)**.

N.B.: Saranno a carico del richiedente le spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica edilizia.

In alternativa, l'avente titolo, successivamente all'atto di trasferimento, dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi in conformità a quanto autorizzato con gli atti abilitativi.

Oggetto:

- ABITAZIONE CIVILE al foglio **109** part. **515** sub **2** - ctg A/3;

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

Oggetto:

- FABBRICATI E LOCALI SPORTIVI (con fine di lucro) al foglio **109** part. **516**

CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE

Oggetto:

- FABBRICATI E LOCALI SPORTIVI (con fine di lucro) al foglio **109** part. **517**.

CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta parzialmente **NON CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente, per quanto rilevato e di seguito indicato:

- Diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra in cui sono state realizzate delle tramezzature in cartongesso nei locali destinati a sala giochi e sala televisiva.

- La difformità riscontrata nell'unità oggetto di interesse e indicata al precedente punto 1, ovvero la diversa distribuzione degli spazi interni, potrà essere regolarizzata ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n.65/2014, mediante presentazione e successivo rilascio di accertamento di conformità in sanatoria, a firma di tecnico abilitato, previo pagamento della sanzione prevista dall'art.209 comma 5, comunque in misura non inferiore a € **1.000,00 (euro mille/00)**.

N.B.: Saranno a carico del richiedente le spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica edilizia.

In alternativa, l'avente titolo, successivamente all'atto di trasferimento, dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi in conformità a quanto autorizzato con gli atti abilitativi.

Oggetto: TERRENO al foglio **109** part. **93** – qualità SEMINATIVO classe 1 – cons. are 27 ca 15 (mq. 2.715) - r.d. € 17,53 e r.a. 15,42;

Richiedente: .

REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Grosseto è stata riscontrata l'esistenza delle pratiche edilizie, di seguito elencate, relativamente all'immobile in oggetto:

- **Pratica Edilizia n. 539/2021- Pratica art. 136 protocollo n. 57132 del 20.04.2021** - per "Realizzazione di manufatto pertinenziale", richiedente la Sig.ra in qualità di titolare della

Nota: È da verificare se gli interventi sopra indicati sono stati autorizzati dal locatore e proprietario del bene, la come definito al punto 3 del contratto di locazione in essere.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato n.6

CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta parzialmente **NON CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente, per quanto rilevato e di seguito indicato:

1. E' presente un cancello automatico che consente l'accesso all'area adibita a parcheggio.
2. Nell'area pertinenziale è stato realizzato un piccolo manufatto in prossimità dell'ingresso.

Nota: Lo scrivente non ha rinvenuto i titoli abilitativi per i sopraindicati interventi presso gli uffici competenti ed ha sollecitato l'attuale conduttore a fornire i suddetti titoli senza tuttavia ottenerli. Inoltre è da verificare se gli interventi sopra indicati sono stati autorizzati dal locatore e proprietario del bene, la come pattuito al punto 3 del contratto di locazione in essere.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato n.6

- Le difformità riscontrate nell'unità oggetto di interesse e indicate ai precedenti punti 1 e 2, qualora non fossero state autorizzate dagli enti preposti, potranno essere regolarizzata ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n.65/2014, mediante presentazione e successivo rilascio di accertamento di conformità in sanatoria, a firma di tecnico abilitato, previo pagamento della sanzione prevista dall'art.209 comma 5, comunque in misura non inferiore a € **1.000,00 (euro mille/00)**.

Inoltre, per quanto riguarda il passo carrabile, qualora non sia stato già autorizzato, l'avente titolo dovrà provvedere ad ottenere l'autorizzazione necessaria con la presentazione della SCIA per apertura nuovo passo carrabile previo ottenimento del parere favorevole della Polizia Municipale.

N.B.: Saranno a carico del richiedente le spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica edilizia.

In alternativa, l'avente titolo, successivamente all'atto di trasferimento, dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi in conformità a quanto autorizzato con gli atti abilitativi.

TERRENI in Grosseto (NCT Foglio 109, p.lle 93 e 197)

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune di Grosseto in data 14.10.2022 risulta che i terreni oggetto della presente procedura e riportati in NCT del Comune di Grosseto al foglio 109 p.lle 93 e 197 ricadono nell'**art. 93 "Verde privato vincolato"**, corrispondente alla **zona omogenea "E"** del D.M. 1444/68, come definito dall'**art. 2** del Regolamento Urbanistico Comunale (*cfr. Allegato n. 5 – C.D.U.*).

7. QUESITO N.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; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

7.1 DIVISIONE IN LOTTI

In merito alla vendita delle unità immobiliari *de quo*, il sottoscritto C.T.U., ai fini di rispondere congruamente al quesito posto dal G.E., ritiene giustificata ed opportuna “*la vendita dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare in tre lotti separati*”.

- n°1 LOTTO di vendita costituito dal complesso immobiliare che costituisce l'**IPPODROMO DEL CASALONE** identificato al NCEU del Comune di Grosseto al **foglio 109 p.lla 109 sub 1 graffato alla p.lla 515 sub 1, al foglio 109 p.lla 515 sub 2, al foglio 109 p.lla 516, al foglio 109 p.lla 517**, posto in via Aurelia Antica, Comune di Grosseto (GR).
- n°2 LOTTO di vendita costituito da **TERRENO** identificato al NCEU del Comune di Grosseto al **foglio 109 p.lla 93**, posto in via Aurelia Antica, Comune di Grosseto (GR).
- n°3 LOTTO di vendita costituito da **TERRENO** identificato al NCEU del Comune di Grosseto al **foglio 109 p.lla 197**, posto in via Aurelia Antica, Comune di Grosseto (GR).

8. QUESITO N.8

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

8.1 DIVISIBILITA' DEL BENE

Le unità immobiliari in oggetto, costituite da:

- **FABBRICATI E LOCALI SPORTIVI** (con fine di lucro) al foglio **109** part. **211** sub **1** graffato con la part. **515** sub **1** - ctg D/6 - r.c. € 88.818,00;
- **ABITAZIONE CIVILE** al foglio **109** part. **515** sub **2** - ctg A/3 – cl. 1 – cons. 5 vani – sup. cat. 84 m² - r.c. € 426,08;
- **FABBRICATI E LOCALI SPORTIVI** (con fine di lucro) al foglio **109** part. **516** - ctg D/6 - r.c. € 1.605,00;

- **FABBRICATI E LOCALI SPORTIVI** (con fine di lucro) al foglio **109** part. **517** - ctg D/6 - r.c. € 5.673,00;
- **TERRENO** al foglio **109** part. **93** – qualità SEMINATIVO classe 1 – cons. are 27 ca 15 (mq. 2.715) - r.d. € 17,53 e r.a. 15,42;
- **TERRENO** al foglio **109** part. **197** – qualità SEMINATIVO ARBORATO classe 1 – cons. are 23 ca 70 (mq. 2.370) - r.d. € 15,91 e r.a. 11,02.

in forza dell'atto esecutivo di cui alla nota di trascrizione del 06.07.2021 al reg. gen. n. 11222 e al reg. part. n. 8436 **sono pignorati per L'INTERA e PIENA PROPRIETÀ** e risultano indivisibili in natura.

9. **QUESITO N.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 transizione 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;

9.1 **STATO LOCATIVO**

A seguito degli accertamenti effettuati dallo scrivente relativamente al complesso immobiliare oggetto della presente procedura è stata riscontrata l'esistenza dei seguenti contratti di locazione come da attestazione dell'Ufficio Agenzia delle Entrate del 05.12.2022 (cfr. Allegato n.6 – Contratti di Locazione):

- **CONTRATTO DI LOCAZIONE** stipulato in data 15.02.2016 e registrato telematicamente il 17.03.2016 al n. 1426 serie 3T, con il quale la

_____ persona del Legale
Rappresentante Sig. _____ in locazione *le Strutture presenti all'interno dell'area di Fosso Martello consistenti in n. 1 capannone a tettoia, senza copertura, di circa 112 mq e n. 30 box in c.a.v., con le rispettive aree pertinenziali, facenti parte di una unità immobiliare di maggior consistenza censita al catasto fabbricati del Comune di Grosseto al foglio 109 particella 515 sub 1, categoria D/6 il tutto meglio identificato sulla planimetria allegata [...].*

La durata del presente contratto è stabilita dal 14.03.2016 al 13.03.2022; lo stesso è stato prorogato di altri sei anni fino al 13.03.2028 per rinuncia del locatore ad avvalersi della facoltà di diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza.

Il canone annuo di locazione è pari a € 12.000,00 (Euro dodicimila/00) con canoni mensili di € 1.000,00 (Euro mille/00).

Nota: Lo scrivente C.T.U. ritiene che il suddetto contratto di locazione sia opponibile alla presente procedura esecutiva.

- **CONTRATTO DI LOCAZIONE** stipulato in data 01.06.2018 e registrato telematicamente il 29.06.2018 al n. 3050 serie 3T, con il quale la

..... concede in locazione alla
....., nella persona del Legale Rappresentante
Sig.ra, *le strutture presenti all'interno dell'area del Centro Ippico di Fosso Martello consistenti in n. 4 capannoni a tettoia di circa 840 mq cadauno, n. 96 box per cavalli, varie strutture esterne e n. 1 box per servizi igienici, con le rispettive aree pertinenziali, tutte facente parte del complesso dell'Ippodromo del Casalone in Grosseto, con ingresso dalla via Aurelia Antica 41 e inglobate in una unità immobiliare di maggior consistenza, censita al Catasto fabbricati del Comune di Grosseto al foglio 109, particella 211, sub 1, categoria D/6 e meglio identificata sulla planimetria allegata [...].*

La durata del presente contratto è stabilita dal 01.06.2018 al 31.12.2023, prorogabile tacitamente di sei anni in sei anni se non comunicato diversamente da parte del locatore per raccomandata con avviso di ricevimento almeno 12 mesi prima della scadenza.

N.B. Il presente contratto è da considerarsi prorogato di altri sei anni fino al 31.12.2029.

Il canone annuo di locazione è *determinato computando l'occupazione giornaliera dei n. 44 box in legno, posti sotto il capannone identificato nella planimetria allegata con la lettera "A", valorizzato in Euro 2,00 per giorno di occupazione se destinati a selleria, e computando l'occupazione giornaliera dei n. 52 box in metallo/legno, posti sotto al capannone identificato nella planimetria allegata con la lettera "B", valorizzato in Euro 1,50 per giorno di occupazione se destinati a soggiorno di cavalli e in Euro 0,50 per giorno di occupazione se destinati a selleria.*

Nota: Lo scrivente C.T.U. ritiene che il suddetto contratto di locazione sia opponibile alla presente procedura esecutiva.

- **CONTRATTO DI LOCAZIONE** stipulato in data 01.03.2021, con il quale la

..... concede in
locazione alla
nella persona della Presidente Sig.ra, *una porzione di terreno di circa 3.000 mq dell'appezzamento di terreno contraddistinto al catasto urbano di Grosseto al foglio 109 part. 197 e facente parte del complesso immobiliare dell'Ippodromo del Casalone.*

Nota bene: Nel suddetto contratto di locazione viene indicato come immobile oggetto di locazione l'unità immobiliare censita al foglio 109 particella 197. Durante il sopralluogo è stato rilevato che il terreno effettivamente utilizzato dal conduttore è quello censito al foglio

109 particella 93, che peraltro sono ambedue intestati alla medesima

Si rileva anche che nell'Allegato "A", parte integrante del contratto di locazione, viene riportata una planimetria che rappresenta un appezzamento di terreno riconducibile per forma alla unità immobiliare identificata alla particella 93 dell'estratto di mappa del foglio 109.

La durata del presente contratto è stabilita in tre anni solari, con inizio dal 01.03.2021 al 31.12.2023, successivamente il contratto si intenderà tacitamente rinnovato per un ulteriore periodo di tre anni se non comunicato diversamente da parte del locatore per raccomandata con avviso di ricevimento almeno sei (6) mesi prima della scadenza. Si specifica inoltre che *al Conduttore in considerazione del notevole investimento realizzato sull'area data in locazione, viene concesso diritto di prelazione in caso in cui il Locatore decidesse di rinnovare tale destinazione.*

Il canone mensile è stabilito in € 10,00 (Euro dieci,00) *per ogni unità di autoveicolo o natante parcheggiato, numero estrapolato dal registro delle presenze che obbligatoriamente deve essere continuamente aggiornato per ogni variazione di presenza [...].*

Il presente contratto risulta registrato presso l'Ufficio Territoriale di Grosseto in data 25.03.2021 al n. 001465 - serie 3T codice identificativo TZN21T001465000DD.

Nota: Lo scrivente C.T.U. ritiene che il suddetto contratto di locazione **sia opponibile alla presente procedura esecutiva**, tuttavia si dovrà verificare la necessità di rettifica della particella oggetto della locazione

Si segnalano inoltre i seguenti contratti di ramo di azienda citati nell'attestazione rilasciata dall'Ufficio Territoriale di Grosseto del 05.12.2022, nello specifico:

- Atto n. **5247** serie 1T registrato telematicamente a Grosseto il 06.08.2012 a firma Notaio [redacted] e successiva integrazione e modifica registrata telematicamente a Orbetello il 10.07.2013 al n. 942 serie 1T a firma Notaio [redacted].
- Atto n. **2994** serie 1T registrato telematicamente a Grosseto il 03.05.2016 a firma Notaio [redacted]. Il contratto in oggetto risulta scaduto il 31.12.2016 e non prevedeva taciti rinnovi.
- Atto n. **5372** serie 1T registrato telematicamente a Grosseto il 01.08.2017 a firma Notaio [redacted]. Il contratto in oggetto risulta scaduto il 31.08.2017 e non prevedeva taciti rinnovi.

Nota: I sopraindicati contratti di ramo di azienda avevano ad oggetto l'attività del ristorante e tavola calda e non risultano attualmente in essere.

Infine si segnalano i seguenti contratti di locazione e/o comodati forniti allo scrivente dal legale rappresentante dell. li seguito riportati per conoscenza:

- **CONTRATTO DI COMODATO DI BENE IMMOBILE** stipulato in data 18.05.2011, con il quale la

concede in comodato gratuito alla società
l'immobile ad uso civile abitazione posto all'interno dell'Ippodromo in Grosseto, Via Aurelia Antica n. 35, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio 109 particella 60 subalterno 2 categoria A/4 classe 3, consistenza 5 vani, rendita catastale Euro 309,87.

Nota: Lo scrivente C.T.U. ritiene che il suddetto contratto di comodato **non sia opponibile** alla presente procedura esecutiva.

- **CONVENZIONE PER SERVIZIO DI DEPOSITO APPARECCHIATURE E GIOCHI** stipulato in data 01.02.2020, con il quale la

concede alla società '
servizio di deposito temporaneo di una porzione del locale sottotribuna della TRIBUNA n. 1 lato sinistro con ingresso sul parterre dell'Ippodromo e accesso sulla via Aurelia Antica dal cancello civico n. 37 [...].

La durata della presente convenzione è fissata per un periodo di sei mesi continuativi dal giorno 1 febbraio 2020 al giorno 31 luglio 2020, eventualmente prorogabile tacitamente se non comunicato diversamente per raccomandata, tre mesi prima della scadenza, da una delle parti. Il corrispettivo è pari a € 200,00 (Euro duecento/00) per ogni mese di servizio di deposito. Nell'art. 5 della convenzione si specifica che al corrispettivo è applicabile l'IVA di legge.

Nota: Lo scrivente C.T.U. ritiene che il suddetto contratto di comodato **non sia opponibile** alla presente procedura esecutiva.

- **CONTRATTO DI COMODATO** stipulato in data 01.01.2021, con il quale la

concede in comodato gratuito alla
parte del complesso immobiliare dell'Ippodromo del Casalone sito in Grosseto, Via Aurelia Antica n. 35.

La porzione di fabbricato concessa in comodato è rappresentata nella planimetria catastale allegata al suddetto contratto e trattasi di una porzione del fabbricato identificato con il n. 18 dell'immobile rappresentato al N.C.E.U. al foglio 109 part. 515 subalterno 1.

Nota: Lo scrivente C.T.U. ritiene che il suddetto contratto di comodato **non sia opponibile** alla presente procedura esecutiva.

- **CONTRATTO DI LOCAZIONE** di cui all'atto del Notaio del 07.06.2010 rep. n. 180658/57684, trascritto il 09.10.2010 al reg. gen. 8845 e al reg part. 5602, con il quale l

concede in locazione alla

appresentata dal Sig o
con oggetto *il complesso di terreni con
sovrastanti immobili e pertinenze di proprietà d* \. di
*ha 16.58.01, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 109 particella 60 subalterni 6-8
costituenti il complesso della struttura adibita ad Ippodromo e di ha 3.01.80 censiti al
Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto sul foglio 109 part. 211 costituenti l'area
denominata "Fosso Martello", per complessivi ha 19.59.81.*

La durata del presente contratto è stabilita in diciotto (18) anni, decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto (con inizio dal 07.06.2010 al 02.06.2028); al punto 7) del presente contratto si precisa che il Conduttore potrà esercitare il diritto di recesso anticipato mediante lettera raccomandata con avviso di ritorno con preavviso di almeno sei (6) mesi anteriori alla data del recesso stesso e con il riconoscimento di una penale pari ad una annualità del canone contrattuale. Il canone annuo di locazione è stabilito in € 156.000,00 (centocinquantaseimila/00)

Nota Bene: A seguito del **Conferimento in società** di cui all'atto del Pubblico Ufficiale del 30.09.2011 rep. n. 796/582, trascritto il 20.10.2011 al reg. gen. 13580 e al reg part. 9582, con il quale viene deliberato l'aumento del capitale sociale mediante conferimento di ramo di azienda da parte dell.

' a favore il
suddetto contratto di locazione non ha più ragione di essere.

Terreno censito al N.C.T. Comune di Grosseto foglio 109 particella 197

Alla data della presente memoria il terreno è utilizzato come area di esposizione dei prodotti della ditta "Romagnoli Infissi" senza titoli efficaci.

Per quanto visto sopra il terreno in oggetto si considera **LIBERO** ai fini della stima in quanto si considera nella disponibilità dal soggetto esecutato.

10. **QUESITO N.10**

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

10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

I beni *de quo* **NON RIENTRANO** tra i casi previsti dal quesito n. 10.

11. **QUESITO N.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;

11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'

Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima **non insistono** Vincoli Paesaggistici ai sensi dell'art.142 D.Lgs. n.42 del 22.01.2004.

Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari **non insiste** Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923.

IMMOBILI riportati al NCEU Comune di Grosseto Foglio 109 Particelle 211-515-516-517

Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Grosseto (GR) si certifica che gli immobili riportati in NCEU del Comune di Grosseto al foglio **109 p.lle 211 – 515 – 516 – 517** risultano disciplinati dal Regolamento Urbanistico Comunale, approvato e parzialmente riadottato con Delibere del Consiglio Comunale n. 48/2013, 35/2015, approvazione finale n. 115/2015 e successiva Variante Normativa approvata con D.C.C. n. 76 del 27 ottobre 2016, come segue:

- **Art. 105 Aree "RC / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali"**, scheda normativa **"RC_10A Casalone" – Servizi alla struttura dell'Ippodromo del Casalone"**.

(cfr. Allegato 08 – Scheda "Area di Recupero RC_A – Casalone")

Secondo la sopracitata Scheda RC_10A – CASALONE l'area in oggetto prevede interventi di riqualificazione urbanistica finalizzati alla realizzazione di **"servizi alla struttura dell'Ippodromo del Casalone"** per i quali è prevista una Superficie utile lorda complessiva massima di mq. 2.385 comprensiva delle quantità di cui alla D.C.C. n. 59 del 22.03.2021 –

Ampliamenti volumetrici finalizzati al potenziamento dell'impianto sportivo Ippodromo del Casalone – Deroga ai sensi dell'art. 205, L.R.T. 1/2005 e s.m.i.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire la suddetta documentazione presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Grosseto comprensiva della relazione tecnica illustrativa e degli elaborati progettuali.

(cfr. Allegato 09 – D.C.C. n. 59 del 22/03/2011 ed elaborati progettuali”)

TERRENI in Grosseto (NCT Foglio 109, p.lle 93 e 197)

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune di Grosseto in data 14.10.2022 risulta che i terreni oggetto della presente procedura e riportati in NCT del Comune di Grosseto al foglio 109 p.lle 93 e 197 ricadono nell'**art. 93 “Verde privato vincolato”**, corrispondente alla **zona omogenea “E”** del D.M. 1444/68, come definito dall'**art. 2** del Regolamento Urbanistico Comunale *(cfr. Allegato n. 5 – C.D.U.)*.

12. **QUESITO N.12**

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

12.1 **CRITERIO DI STIMA ADOTTATO**

Nel caso di cui si tratta, 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 e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, cioè **gennaio 2023**, si potrebbe verificare.

IPPODROMO DEL CASALONE

Valutazioni e Motivazioni:

Prima di ogni considerazione in ordine al criterio di stima da utilizzare nella valutazione dei beni oggetto della presente procedura occorre svolgere alcune considerazioni al fine di un corretto approccio alla problematica valutativa. I beni immobili di cui si tratta sono costituiti da un insieme di elementi coordinati e complementari tali da formare un unico complesso edilizio destinato ad una precisa attività aziendale.

Risulta difficile, se non impossibile, utilizzare un criterio di stima del capitale economico che possa essere considerato attendibile visto che l'attività delle corse e delle manifestazioni dei cavalli, per le quali è destinato il compendio, alla data odierna, risulta ferma e che il settore ippico è in costante declino e in profonda crisi.

Per quanto riguarda la valutazione del compendio immobiliare *de quo* si ritiene congruo stimare il valore di tutti i beni costituenti il complesso tenuto conto che le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano le caratteristiche della zona, l'ubicazione dell'immobile, le 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.

In applicazione del metodo comparativo sopra descritto, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelle oggetto della presente valutazione, per edifici con

TRIBUNALE DI GROSSETO
Esecuzione Immobiliare n. 68/2021

tipologia simile a quello analizzato, possono essere ritenuti attendibili i seguenti valori unitari:

| Parametro | Totale mq | valore €/mq | stima |
|--|-----------|---------------|-----------------------|
| superficie piste | 14.000,00 | 10,00 € | 140.000,00 € |
| superficie scuderie : box e sellerie | 2.700,00 | 250,00 € | 675.000,00 € |
| superficie bar e servizi | 135,00 | 300,00 € | 40.500,00 € |
| superficie tettoia ricovero attrezzi | 95,00 | 150,00 € | 14.250,00 € |
| superficie concimaia | 90,00 | 100,00 € | 9.000,00 € |
| superficie cabina elettrica | 78,00 | 100,00 € | 7.800,00 € |
| superficie alloggio custode (part 515 sub 2) | 81,93 | 800,00 € | 65.544,00 € |
| superficie n. 3 vecchie tribune (compresa la part. 516) | 250,00 | 250,00 € | 62.500,00 € |
| superficie tettoia vecchie tribune | 65,00 | 100,00 € | 6.500,00 € |
| superficie tribuna nuova (part. 517) | 272,00 | 1.000,00 € | 272.000,00 € |
| superficie tunnel passaggio impianti | 165,00 | 100,00 € | 16.500,00 € |
| superficie gruppo pesage | 230,00 | 400,00 € | 92.000,00 € |
| superficie boxes | 100,00 | 100,00 € | 10.000,00 € |
| superficie tensostruttura tondino | 75,00 | 50,00 € | 3.750,00 € |
| superficie totalizzatori | 144,00 | 300,00 € | 43.200,00 € |
| superficie tensostrutture totalizzatori | 200,00 | 100,00 € | 20.000,00 € |
| superficie gruppo uffici | 436,00 | 700,00 € | 305.200,00 € |
| superficie gruppo bar | 210,00 | 400,00 € | 84.000,00 € |
| superficie tettoia bar | 175,00 | 100,00 € | 17.500,00 € |
| superficie tenda bar | 150,00 | 75,00 € | 11.250,00 € |
| superficie gruppo ristorante e servizi | 674,00 | 300,00 € | 202.200,00 € |
| superficie gruppo falegnameria e servizi | 100,00 | 150,00 € | 15.000,00 € |
| superficie gruppo ingresso | 55,00 | 250,00 € | 13.750,00 € |
| superficie giardini e parterre | 15.000,00 | 10,00 € | 150.000,00 € |
| superficie gruppo fabbricati zona "ex TRIS" | 385,00 | 250,00 € | 96.250,00 € |
| superficie tettoia zona "ex TRIS" | 120,00 | 100,00 € | 12.000,00 € |
| superficie aree scoperte zona "ex TRIS" | 2.500,00 | 10,00 € | 25.000,00 € |
| superficie fabbricati zona "FOSSO MARTELLO" | 3.360,00 | 150,00 € | 504.000,00 € |
| superficie aree scoperte "FOSSO MARTELLO" | 26.600,00 | 10,00 € | 266.000,00 € |
| | | TOTALE | 3.180.694,00 € |

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%;
- Che nel complesso immobiliare sono presenti difformità urbanistiche e catastali;

- dello stato manutentivo degli immobili, come descritto al punto 2.1.1;
- della non completa disponibilità del bene visto che alcune porzioni del complesso immobiliare sono **occupate** con contratti di locazione come descritto al punto 9.1;
- che la destinazione d'uso è esclusivamente strutturata a ippodromo per le corse dei cavalli, ed il compendio immobiliare del Casalone ricade in un'area per la quale lo strumento urbanistico vigente prevede interventi di riqualificazione urbanistica finalizzati alla realizzazione di “**servizi alla struttura dell'Ippodromo del Casalone**”;
- che il settore dell'ippica è in costante declino e in profonda crisi;
- che gran parte delle strutture e dei fabbricati esistenti, per tipologia e natura, non sono funzionali e difficilmente convertibili ad altre attività sportive;
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;

ai fini della presente valutazione, si ritiene congruo applicare una diminuzione in percentuale pari al 30% del valore sopra stimato, come segue:

$$\text{COMPLESSO IPPODROMO DEL CASALONE: } € 3.180.694,00 \times 0,30 = € 954.208,20$$

TERRENI

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 zona, l'ubicazione dei terreni, le qualità colturali, lo scopo della stima ed il mercato della domanda e dell'offerta.

Per la valutazione dei terreni in oggetto è stata effettuata una ricerca di beni con caratteristiche simili per ubicazioni e tipologia di uso e che quindi prescinde dalla qualità attribuita agli stessi e riportata nella documentazione catastale.

Tenuto ora conto:

- che i terreni sono non edificabili;
 - dello scostamento che normalmente si verifica tra richiesta ed effettiva vendita;
 - lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;
- In applicazione del metodo comparativo sopra descritto si può riferire che nelle zone limitrofe a quella in cui sono ubicati i beni oggetto della presente memoria, per terreni aventi caratteristiche pressoché analoghe, possono essere ritenuti attendibili valori compresi fra i 10,00 €/mq e 20,00 €/mq, di cui si considera il valore mediano pari a:

$$\text{TERRENI} \Rightarrow \text{€/mq. } 15,00$$

12.2 VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso quanto sopra, si stima il più probabile valore attuale del compendio immobiliare oggetto di esecuzione.

STIMA DEL LOTTO N.1:

COMPLESSO IMMOBILIARE "IPPODROMO DEL CASALONE",
Comune di Grosseto (GR), via Aurelia Antica:

TOTALE LOTTO N.1 = € 954.208,20

arrotondabili a € 954.000,00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

STIMA DEL LOTTO N.2:

TERRENO oltre ad accessori di pertinenza, Comune di Grosseto (GR), via Aurelia Antica:

TERRENI qualità SEMINATIVO, **Comune di Grosseto (GR)**

mq. 2.715,00 x 15,00 €/mq = € 40.725,00

arrotondabili a € 40.700,00

(diconsi Euro *quattromialsettecento/00*)

STIMA DEL LOTTO N.3:

TERRENO, Comune di Grosseto (GR), via Aurelia Antica, via D. Lazzaretti:

TERRENI qualità SEMINATIVO ARBORATO, **Comune di Grosseto (GR)**

mq. 2.370,00 x 15,00 €/mq = € 35.550,00

arrotondabili a € 35.500,00

(diconsi Euro *quattromialsettecento/00*)

12.3 VALORE LOTTI – PREZZO BASE

LOTTO n.1

Intera piena proprietà di complesso immobiliare costituita dall'IPPODROMO DEL CASALONE, posto del Comune di Grosseto (GR) in via Aurelia Antica.

I beni immobiliari che costituiscono il compendio dell'Ippodromo del Casalone, composto da terreni, fabbricati, strutture ed impianti, per una superficie complessiva di circa mq. 200.000,00, sono destinati allo svolgimento e alla organizzazione di eventi e manifestazione di natura ippica e delle corse dei cavalli.

Il complesso immobiliare è posto nella zona sud del capoluogo in via Aurelia Antica lungo la quale si sviluppa per un fronte di oltre 600 metri.

Parte del complesso immobiliare è stato realizzato antecedentemente al 1 settembre 1967, nel corso degli anni è stato poi oggetto di molti interventi di ristrutturazione, ampliamento, adeguamento degli impianti alle nuove disposizioni legislative e ai regolamenti del settore di pubblico spettacolo, che hanno inciso sulla consistenza dei fabbricati e dei manufatti, pur mantenendo la medesima destinazione d'uso.

All'interno dell'Ippodromo del Casalone sono presenti le piste coltivate a prato per ospitare le corse, gli allenamenti e le manifestazioni ippiche, le scuderie storiche costituite da box e sellerie, l'area destinata al pubblico composta da tribune, bar, ristorante e sale scommesse, la zona destinata agli uffici, l'area delle scuderie e dei fabbricati denominata "TRIS" (attualmente in locazione alla _____ che ha effettuato sui manufatti delle opere edilizie quali recinti, pergolati e muretti a servizio dell'attività di loro competenza) e l'area dei fabbricati posti nella zona denominata "FOSSO MARTELLO" (attualmente in locazione alla _____) che esercita la propria attività sociale di recupero di animali).

Dal punto di vista urbanistico, come meglio evidenziato nel paragrafo 5, il complesso immobiliare ricade ai sensi dell'**Art. 105 Aree "RC / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali"**, *scheda normativa "RC_10A Casalone" – Servizi alla struttura dell'Ippodromo del Casalone*, ovvero la destinazione d'uso è strettamente e rigidamente connessa all'attività delle corse e delle manifestazioni ippiche.

Le unità immobiliari in oggetto risultano censite al N.C.E.U. del Comune di Grosseto (GR):

- al foglio **109** part. **211** sub **1** graffato con la part. **515** sub **1** - ctg D/6 - r.c. € 88.818,00 (**FABBRICATI E LOCALI SPORTIVI**),
- al foglio **109** part. **515** sub **2** - ctg A/3 – cl. 1 – cons. 5 vani – sup. cat. 84 m² - r.c. € 426,08 (**ABITAZIONE CIVILE**);
- al foglio **109** part. **516** - ctg D/6 - r.c. € 1.605,00 (**FABBRICATI E LOCALI SPORTIVI**);
- al foglio **109** part. **517** - ctg D/6 - r.c. € 5.673,00 (**FABBRICATI E LOCALI SPORTIVI**);
- *Confini catastali*: via Aurelia Antica; p.lla 573; p.lla 574; s.s.a.;

- *Quota di proprietà: intera piena proprietà (1/1)*
- *Stato d'uso:* porzioni del complesso sono **occupate** con contratti di locazione (vedi relazione)

N.B.⇒ Il complesso immobiliare oggetto di interesse è rappresentato catastalmente e urbanisticamente con corrispondenza NON AGGIORNATA.

N.B.⇒ Il complesso immobiliare in oggetto ricade nel R.U.C. nell'Area di Recupero RC_A – Casalone – Servizi alla struttura dell'Ippodromo del Casalone

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:

€ 954. 000,00

diconsi: euro novecentocinquantaquattromila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO n.2

Intera piena proprietà di appezzamento di TERRENO sito in via Aurelia Antica, Comune di Grosseto (GR).

Il terreno *de quo* è censito al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 109 p.lla 93, qualità SEMINATIVO di classe 1 e superficie catastale pari a mq. 2.715,00 (are 27 ca. 15).

Alla data della presente memoria il terreno è **occupato** in quanto utilizzato come area di deposito e/o parcheggio di caravan e altri mezzi in forza di contratto di locazione a favore dell'..... Si accede al suddetto parcheggio mediante cancello

automatico dalla via Aurelia Antica; l'area è dotata di n. 45 posti per automezzi tipo camper ed è corredata di colonnine di ricarica di energia elettrica e punti di adduzione d'acqua a servizio del rimessaggio degli automezzi; è inoltre presente una struttura in legno con ombreggianti utilizzata per ospitare gli automezzi.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune di Grosseto risulta che il terreno in oggetto è destinato ad art. 93 “**Verde privato vincolato**”, corrispondente alla **zona omogenea “E”** del D.M. 1444/68, come definito dall'**art. 2** del Regolamento Urbanistico Comunale (*cfr. Allegato n. 5 – C.D.U.*).

L'unità immobiliare risulta censita al N.C.T. del Comune di Grosseto (GR) al foglio **109** - part. **93** – qualità SEMINATIVO - cons. mq. 2.715,00 (are 27 ca. 15).

- *Confini catastali:* Via Aurelia Antica; part. 197; part. 100; s.s.a.;
- *Quota di proprietà: intera piena proprietà (1/1)*
- *Stato d'uso: occupato* con contratto di locazione fino al 31.12.2023 con tacito rinnovo di ulteriori tre anni salvo disdetta come da contratto indicato.

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:

€ 40. 700,00

diconsi: euro quarantamilasettecento/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO n.3

Intera piena proprietà di appezzamento di TERRENO posto tra via Aurelia Antica e via Davide Lazzeretti, Comune di Grosseto (GR).

Il terreno *de quo* è censito al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 109 p.lla 197, qualità SEMINATIVO ARBORATO di classe 1 e superficie catastale pari a mq. 2.370,00 (are 23 ca. 70).

Alla data della presente memoria il terreno è utilizzato come area di esposizione dei prodotti della ditta _____ senza titoli efficaci.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune di Grosseto risulta che il terreno in oggetto è destinato ad art. 93 “**Verde privato vincolato**”, corrispondente alla **zona omogenea “E”** del D.M. 1444/68, come definito dall’**art. 2** del Regolamento Urbanistico Comunale (*cf. Allegato n. 5 – C.D.U.*).

L’unità immobiliare risulta censita al N.C.T. del Comune di Grosseto (GR) al foglio **109** - part. **197** – qualità SEMINATIVO ARBORATO - cons. mq. 2.370,00 (are 23 ca. 70).

- *Confini catastali:* via Aurelia Antica; via Davide Lazzeretti; part. 93;; s.s.a.;
- *Quota di proprietà:* **intera piena proprietà (1/1)**
- *Stato d'uso:* **libero**

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:

€ 35. 500,00

diconsi: euro trentacinquelilacinqucento/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

TRIBUNALE DI GROSSETO
Esecuzione Immobiliare n. 68/2021

Alla presente relazione si allegano

- ALLEGATO N.1 Documentazione catastale
- ALLEGATO N.2 Documentazione urbanistica
- ALLEGATO N.3 Conferimento in società del 30.09.2011 rep. n. 796/582
- ALLEGATO N.4 Documentazione fotografica
- ALLEGATO N.5 Certificato di Destinazione Urbanistica
- ALLEGATO N.6 Contratti di locazione
- ALLEGATO N.7 Atti di provenienza
- ALLEGATO N.8 Area di Recupero RC_10° - CASALONE
- ALLEGATO N.9 D.C.C. n. 59 del 22/03/2011 ed elaborati progettuali

Grosseto, li 30 gennaio 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Pierluigi Melchionna

SOMMARIO

| | Pag |
|---|-----|
| SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI..... | 1 |
| PREMESSA | 3 |
| 1. QUESITO N.1 | 3 |
| 1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE..... | 4 |
| 1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI | 4 |
| 1.3 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE..... | 7 |
| 2. QUESITO N.2..... | 11 |
| 2.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO..... | 11 |
| 3. QUESITO N.3..... | 22 |
| 3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO..... | 22 |
| 4. QUESITO N.4..... | 22 |
| 4.1 INDAGINE CATASTALE..... | 22 |
| 4.2 CORRISPONDENZA CATASTALE..... | 23 |
| 5. QUESITO N.5..... | 31 |
| 5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE | 31 |
| 6. QUESITO N.6..... | 31 |
| 6.1 REGOLARITA' EDILIZIA..... | 34 |
| 7. QUESITO N.7..... | 45 |
| 7.1 DIVISIONE IN LOTTI | 45 |
| 8. QUESITO N.8..... | 45 |
| 8.1 DIVISIBILITA' DEL BENE..... | 45 |
| 9. QUESITO N.9..... | 46 |
| 9.1 STATO LOCATIVO | 46 |
| 10. QUESITO N.10..... | 51 |
| 10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE | 51 |
| 11. QUESITO N.11 | 51 |
| 11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU' | 51 |
| 12. QUESITO N.12..... | 53 |
| 12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO..... | 53 |
| 12.2 VALORE DEGLI IMMOBILI | 57 |
| 12.2 VALORE DEI LOTTI – PREZZO BASE..... | 57 |