

STORIA CATASTALE DEI BENI PIGNORATI NELL'E.I. N. 293 DEL 2016

In riferimento ai beni oggetto di esecuzione immobiliare n. 293 del 2016 del Tribunale di Grosseto, si precisa quanto segue.

Leggendo il pignoramento immobiliare rep. n. 3029 del 07/12/2016, trascritto presso l'agenzia delle entrate, ufficio provinciale di Grosseto, il 22/12/2016 r.p. n. 11697 e r.g. n. 16149, lo stesso individua i seguenti beni da pignorare.

Fabbricato posto in Comune di Follonica (GR) Via del Fonditore 898, sviluppatosi ai piani terreno e primo con annessa corte circostante; il tutto censito al:

- Catasto fabbricati del Comune di Follonica (GR) al foglio 22 particella 607 sub. 13, D/7, rendita euro 6.183,00;
- Catasto fabbricati del Comune di Follonica (GR) al foglio 22 particella 607 sub. 14, C/2, mq 390 rendita euro 866,10;
- Catasto fabbricati del Comune di Follonica (GR) al foglio 22 particella 607 sub. 15, C/2 classe 1, mq 235 rendita euro 521,88.

A seguito di modello di aggiornamento DOCFA avente prot. n. GR0042876 del 26/07/2018, i beni censiti ai sub. 13 e 14 sono stati variati acquisendo i seguenti identificativi:

- Catasto fabbricati del Comune di Follonica (GR) al foglio 22 particella 607 sub. 16, D/7, rendita euro 8.106,20, sito in Via del Fonditore n. 904, 920, 930 e Via del Turismo n. 156, 172 e 180, piani S1, T e 1;

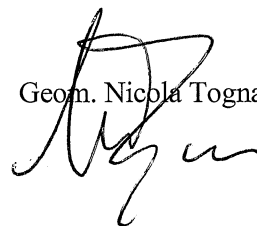
A seguito di modello di aggiornamento DOCFA avente prot. n. GR0043134 del 27/07/2018, il bene censito al sub. 15 è stato variato acquisendo i seguenti identificativi:

- Catasto fabbricati del Comune di Follonica (GR) al foglio 22 particella 607 sub. 17, C/3 classe 2, mq 235, rendita euro 825,30, sito in Via del Fonditore n. 898, piano T.

I nuovi identificativi come sopra descritti, risultano corrispondere a quelli a tutt'oggi in atti alla data del 23/07/2024.

Grosseto 23/07/2024

Geom. Nicola Tognarini



07/08/18

5

STUDIO TECNICO
Geom. Nicola Tognarini
Via Oberdan n. 11
58100 Grosseto

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

Procedura di esecuzione immobiliare n. 293/2016 R.G.E.I.



Giudice dell'Esecuzione

DOTT.SSA CLAUDIA FROSINI

Perizia di stima a firma del C.T.U.

GEOM. NICOLA TOGNARINI



INDICE

Quesito 1	pag. 5
Quesito 2	pag. 7
Quesito 3	pag. 11
Quesito 4	pag. 12
Quesito 5	pag. 13
Quesito 6	pag. 14
Quesito 7	pag. 20
Quesito 8	pag. 20
Quesito 9	pag. 21
Quesito 10	pag. 22
Quesito 11	pag. 22
Quesito 12	pag. 22



RELAZIONE TECNICA DI STIMA

redatta dal Geom. NICOLA TOGNARINI su incarico del Giudice Dott.ssa Claudia Frosini del Tribunale di Grosseto per l'Esecuzione Immobiliare n. 293/2016 R.G.E.I. promossa da BANCA

Il sottoscritto Geom. Nicola Tognarini, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Grosseto al n. 1351, con studio in Grosseto Via Oberdan n. 11, nominato C.T.U. da codesto Tribunale all'udienza in data 14 Dicembre 2017, ha effettuato i sopralluoghi e le verifiche al fine di procedere alla redazione della perizia tecnica rispondendo ai seguenti quesiti:

1) **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, comma 2 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultra ventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

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

3) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca individuazione; 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) **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) **indichi**, l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) **indichi**, la conformità o meno della costruzione alla autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alla



STUDIO TECNICO
Geom. Nicola Tognarini
Via Oberdan n. 11
58100 Grosseto

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;

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

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

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

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

12) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa 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).



1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, comma 2 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultra ventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

Immobili oggetto di esecuzione:

A. Unità immobiliare edificata nel Comune di Follonica (GR), Via del Fonditore n. 904, 920 e 930, oltre Via del Turismo n. 156, 172 e 180, piani S1-T-1, identificata al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 22, particella 607, sub. 16, categoria D/7, rendita € 8.106,20;

EX 26 13 C 16

B. Unità immobiliare edificata nel Comune di Follonica (GR), Via del Fonditore n. 898, piano T, identificata al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 22, particella 607, sub. 17, categoria C/3, classe 2, consistenza 235 mq, rendita € 825,30;

EX 15?

Formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione contro n. 2400/498 del 12/02/2005 nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, a seguito di atto notarile pubblico stipulato dal Notaio Paola Maria



Letizia Usticano in data 11/02/2005 rep. n. 27616/7615, a favore di Monte dei Paschi di Siena – Banc [redacted], contro [redacted], gravante sulle unità immobiliari originariamente censite al foglio 22, particella 607, sub. 2, 4, 5 e 7 per importo [redacted] ni;

- Iscrizione contro n. 16582/4663 del 27/09/2007 nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, a seguito di atto notarile pubblico stipulato dal Notaio Paola Maria Letizia Usticano in data 26/09/2007 rep. n. 30693/9603, a favore di [redacted], contro [redacted], gravante sull'unità immobiliare originariamente censita al foglio 22, particella 607, sub. 11 per importo capitale [redacted]
- Iscrizione contro n. 5082/561 del 03/05/2013, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Grosseto con atto avente [redacted] contro [redacted] gravante sulle unità immobiliari originariamente censite al foglio 22, particella 607, sub. 13, 14 e 15;
- Trascrizione contro n. 8094/5872 del 15/07/2013, nascente da verbale di pignoramento immobiliare a seguito di atto del Tribunale di Grosseto avente rep. n. 1500 del 04/06/2013 a [redacted] gravante sulle unità immobiliari originariamente censite al foglio 22, particella 607, sub. 13, 14 e 15;
- Trascrizione contro n. 16149/11697 del 22/12/2016, nascente da verbale di pignoramento immobiliare a seguito di atto del Tribunale di Grosseto avente rep. n. 3029 del 07/12/2016 a [redacted]



gravante sulle unità immobiliari originariamente censite al foglio 22, particella 607, sub. 13, 14 e 15.

Considerazione importante:

A seguito delle ricerche condotte è emerso che, il Comune di Follonica, conseguentemente alla richiesta di rilascio di attestazione di conformità in sanatoria inerente la P.E. n. 1254/2010, ha imposto e ottenuto alla Ranieri S.R.L., di costituire vincolo di pertinenza a mezzo di atto notarile stipulato in data 16/12/2010 presso lo studio del Notaio Paola Maria Letizia Usticano; il tutto come si evince anche dalle considerazioni indicate nel titolo abilitativo di attestazione di conformità in sanatoria poi rilasciato; tale atto non risulta essere mai stato trascritto, in quanto lo stesso non emerge dalle visure ipotecarie effettuate.

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

A seguito dei sopralluoghi effettuati nelle date 28/03/2018 e 16/04/2018 si provvede a descrivere gli immobili oggetto di pignoramento:

Le n. 2 unità immobiliari oggetto della presente perizia sono parte di un capannone edificato in una zona periferica della città di Follonica a destinazione d'uso artigianale/industriale.

L'area in cui ricade il fabbricato risulta essere ben servita da trasporti pubblici, viabilità cittadina e servizi al consumo di prima necessità. L'immobile è raggiungibile percorrendo strade urbane ed extra urbane secondarie e le percorrenze verso i centri abitati limitrofi sono Follonica centro 4 km circa, porto turistico del Puntone 9 km circa, Bagno di Gavorrano 10 km circa, Scarlino 10 km circa e Piombino 28 km circa; inoltre percorrendo circa 4 km è possibile immettersi nella SS1 Aurelia,



strada di grande scorrimento, tramite la quale si possono raggiungere tutti i principali centri abitati provinciali e non.

Il fabbricato si compone di struttura portante in travi e pilastri prefabbricati, tamponature in pannelli prefabbricati di colorazione esterna rosa/crema, infissi esterni in alluminio a doppio vetro e solaio di copertura piano.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano essere così composte:

- **A.** Unità immobiliare edificata nel Comune di Follonica (GR), Via del Fonditore n. 904, 920 e 930, oltre Via del Turismo n. 156, 172 e 180, piani S1-T-1, identificata al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 22, particella 607, sub. 16, categoria D/7, rendita € 8.106,20 (ex sub. 13 e 14);

L'immobile risulta essere una porzione di capannone progettata e realizzata per lo specifico utilizzo a salumificio e lo stesso ospita numerosi ambienti utilizzati per la trasformazione e commercializzazione dei prodotti alimentari.

Partendo dal piano più basso, l'unità immobiliare ospita, al piano interrato, un ampio locale tecnico, accessibile dalla corte esclusiva tramite scala esterna in metallo; esso internamente si compone di n. 3 ambienti delimitati da pareti in cemento armato, tramezzature in blocchi di cemento e porte taglia fuoco. **L'intero piano interrato risulta possedere una superficie lorda di 107,00 mq e netta di 89,00 mq.**

Il piano terreno si compone di numerosi ambienti destinati alla lavorazione, trasformazione e stagionatura dei prodotti alimentari, una zona destinata alla vendita dei prodotti finiti, alcuni ambienti adibiti a spogliatoi, bagni e area riposo per i dipendenti, un ufficio ed alcuni locali destinati a magazzino.

I locali adibiti alla lavorazione dei prodotti si compongono di stanze, tramezzate tramite pannellature metalliche coibentate, aventi pavimentazione in ceramica, porte interne in metallo



coibentato e a chiusura ermetica, in quanto la maggior parte delle stanze risulta essere adibita a locali per la stagionatura, aventi impianti per il controllo della temperatura. Tutti i locali risultano essere dotati di griglie per la raccolta dell'acqua, realizzate per facilitare il lavaggio e la pulizia di ogni singolo ambiente; inoltre il locale posto frontalmente all'accesso carrabile identificato dal civico n. 172 di Via del Turismo, risulta essere dotato di una pedana per il carico e lo scarico delle merci.

La zona vendita risulta possedere pavimentazione in gres, pareti interne intonacate e tinteggiate e infissi in legno doppio vetro, mentre l'ufficio, gli spogliatoi ed i locali w.c. si compongono di pavimentazione in gres e porte interne in PVC. I locali adibiti ad uso magazzino, aventi anche accesso carrabile, si compongono di tramezzature in pannellature metalliche coibentate, pavimentazione in gres, infissi interni in parte in PVC ed in parte in metallo coibentato ed il tutto risulta possedere una dotazione impiantistica inferiore rispetto alla zona adibita ad uso laboratorio.

In totale il piano terreno risulta possedere una superficie lorda pari a 1.216,00 mq ed una superficie calpestabile così suddivisa:

- 1) Laboratori mq. 586,40 per un numero totale di ambienti pari a 35;**
- 2) Negozio mq. 87,95 per un numero totale di ambienti pari a 1;**
- 3) Ufficio mq. 20,70 per un numero totale di ambienti pari a 1;**
- 4) Servizi per il personale/w.c. mq.77,60 per un numero totale di ambienti pari a 19;**
- 5) Magazzini mq. 349,30 per un numero totale di ambienti pari a 11.**

L'immobile dispone di un piano ammezzato tra il terreno ed il primo, ospitante n. 2 ambienti accessibili, uno tramite la scala esterna in metallo di collegamento tra il piano terreno ed il primo, mentre l'altro ambiente risulta essere accessibile direttamente dall'interno dei locali adibiti a magazzini, tramite ulteriore scala in metallo. **Va precisato che tali ambienti dovranno essere oggetto di interventi di messa in sicurezza tramite l'inaccessibilità degli stessi a seguito delle difformità urbanistiche che configurano e al fine di non sovraccaricare la pavimentazione di cui si compongono, realizzata tramite pannelli sandwich isolati. La superficie lorda dei due ambienti**



risulta essere pari a mq. 1.092,00, mentre quella calpestabile risulta essere pari a mq. 1.004,50.

Al piano primo, accessibile tramite scala esterna in metallo, trovano posto n. 2 locali ad uso ufficio con bagno annesso, oltre una porzione adibita ad uso foresteria per dipendenti e sorveglianza, quest'ultima area suddivisa in n. 7 locali, oltre ripostiglio, n. 2 disimpegni e n. 3 bagni. Le finiture risultano essere composte di pavimentazione in gres, infissi esterni in alluminio, porte interne in legno tamburato e pareti interne intonacate e tinteggiate.

La superficie lorda del piano primo risulta essere pari a mq. 205,00, mentre quella calpestabile risulta essere pari a mq. 183,00.

Ultima porzione di proprietà esclusiva della sopra indicata unità immobiliare è una corte posta al piano terreno, dotata di n. 5 accessi carrabili e n. 2 pedonali, costituita da pavimentazione in parte in battuto di cemento ed in parte in blocchetti di calcestruzzo permeabile. Sulla corte esclusiva risultano essere presenti n. 2 tettoie realizzate in struttura portante metallica e pannelli sandwich.

La superficie delle tettoie risulta essere pari a mq. 301,00, mentre la porzione di corte scoperta possiede una superficie pari a mq. 1.184,00.

Tutte le porzione di cui il bene si compone, appaiono in buono stato manutentivo e non si ravvisano stati di ammaloramento o degrado evidenti.

La sopra descritta unità immobiliare confina con Via del Turismo, Via del Fonditore, unità immobiliare intestata alla Ranieri S.R.L., [REDACTED] se altri.

- **B. Unità immobiliare edificata nel Comune di Follonica (GR), Via del Fonditore n. 898, piano T, identificata al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 22, particella 607, sub. 17, categoria C/3, classe 2, consistenza 235 mq, rendita € 825,30;**



L'immobile risulta essere una porzione di capannone artigianale/industriale attualmente adibito ad uso laboratorio, composto da tamponature esterne in parte realizzate tramite pannelli metallici coibentati ed in parte in struttura metallica e pannelli di vetro; solaio di copertura realizzato tramite struttura portante in metallo e pannelli sandwich isolati, con andamento a doppia falda. Internamente l'unità immobiliare si compone di un piccolo ingresso, corridoio, spogliatoio, archivio, n. 2 bagni, magazzino e n. 3 locali laboratorio. Gli ambienti risultano essere suddivisi da tramezzature realizzate in parte in cartongesso ed in parte con pannelli di PVC, mentre gli infissi interni risultano essere in materiale plastico.

La superficie lorda dell'immobile risulta essere pari a mq. 251,00, mentre quella calpestabile risulta essere pari a mq. 235,00.

Completa la proprietà una corte esclusiva posta frontalmente al fabbricato, costituita da pavimentazione in battuto di cemento e dotata di accesso carrabile, **la cui superficie risulta essere pari a mq. 106,00.**

Tutte le porzione di cui il bene si compone, appaiono in buono stato manutentivo e non si ravvisano stati di ammaloramento o degrado evidenti.

La sopra descritta unità immobiliare confina con Via del Fondito, unità immobiliare intestata alla Ranieri S.R.L., [REDACTED]

Per quanto concerne la descrizione impiantistica delle unità immobiliari, si rimanda alla specifica perizia redatta da tecnico abilitato, facente parte della presente esecuzione immobiliare.

3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca individuazione; 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;

Gli immobili descritti nel pignoramento immobiliare risultano essere un fabbricato posto in Comune di Follonica (GR), Via del Fonditore n. 898, sviluppatosi ai piani terreno e primo con annessa corte circostante; il tutto censito al catasto fabbricati del Comune di Follonica al foglio 22 particella 607 subalterno 15, C/2, classe 1, mq 235, rendita € 521,88; foglio 22 particella 607 subalterno 14, C/2, mq 390, rendita € 866,10; foglio 22 particella 607 subalterno 13, D/7, rendita €. 6.183,00.

Conseguentemente alle verifiche condotte e alle variazioni catastali effettuate in occasione della stesura della presente consulenza, gli immobili risultano essere a tutt'oggi così individuati:

A. Unità immobiliare edificata nel Comune di Follonica (GR), Via del Fonditore n. 904, 920 e 930, oltre Via del Turismo n. 156, 172 e 180, piani S1-T-1, identificata al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 22, particella 607, sub. 16, categoria D/7, rendita € 8.106,20 (già foglio 22, particella 607, subalterni 13 e 14);

B. Unità immobiliare edificata nel Comune di Follonica (GR), Via del Fonditore n. 898, piano T, identificata al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 22, particella 607, sub. 17, categoria C/3, classe 2, consistenza 235 mq, rendita € 825,30 (già foglio 22, particella 607, subalterni 15);

Pertanto i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato gli immobili rappresentando la storia catastale del compendio pignorato.

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



A seguito dei sopralluoghi e delle verifiche catastali condotte, si è provveduto ad eseguire le seguenti variazioni:

- I beni precedentemente identificati catastalmente al foglio 22 particella 607 subalterni 13 e 14, sono stati oggetto di aggiornamento catastale che ha comportato l'allineamento della rappresentazione grafica con il reale stato dei luoghi, oltre alla loro fusione in un unico subalterno così da allineare la situazione catastale con quella urbanistica a fronte delle criticità meglio descritte alla risposta del quesito n. 6; pertanto il nuovo identificativo catastale dei beni risulta essere:

Comune di Follonica, foglio 22, particella 607, sub. 16, categoria D/7, rendita € 8.106,20;

- Il bene precedentemente identificato catastalmente al foglio 22 particella 607 subalterno 15 è stato oggetto di aggiornamento catastale che ha comportato l'allineamento della rappresentazione grafica con il reale stato dei luoghi, oltre alla variazione della categoria catastale a fronte del suo differente utilizzo dichiarato dalla proprietà a seguito di lavori di ristrutturazione autorizzati presso l'ufficio tecnico comunale con S.C.I.A. n. 184/2014; pertanto il nuovo identificativo catastale del bene risulta essere:

Comune di Follonica, foglio 22, particella 607, sub. 17, categoria C/3, classe 2, consistenza 235 mq, rendita € 825,30.

5) indichi, l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Follonica risultano essere il Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. N. 30 del 10/06/2011 e S.S.V.V., mentre l'attuale destinazione d'uso dei locali oggetto di esecuzione risulta essere quella artigianale e le destinazioni d'uso ammesse nell'area, così come previsto nel piano delle funzioni, facente parte del regolamento urbanistico comunale, sono:

- attività produttive industriali e artigianali che possono comprendere spazi per produzione, riparazione, vendita al chiuso o all'aperto o esposizione, spedizione, uffici a servizio



dell'attività, deposito e stoccaggio merci e materiali, laboratori di ricerca, poli scientifici e tecnologici, servizi alle imprese;

- Attività complementari alla produzione compatibili con l'artigianato;

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 alla 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;

A seguito di ricerche condotte presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale sono state rintracciate le seguenti pratiche edilizie riferite ai beni oggetto di esecuzione:

- Pratica edilizia n. 783 del 2001 avente protocollo di presentazione n. 29099 del 21/12/2001; a tale pratica, riferita alla costruzione del fabbricato principale, è associata la concessione edilizia n. C/01/783 del 01/07/2002, a cui è seguita variante di consistenza finale avente protocollo n. 20801 del 30/10/2006;
- Attestazione di agibilità n. 23 del 2007, avente protocollo n. 8112 del 16/04/2007;
- D.I.A. n. 419 del 2007, avente protocollo n. 8404 del 18/04/2007, presentata per autorizzare lavori di adeguamento della centrale termica e realizzazione di pensiline a cui è seguita presentazione di consistenza finale avente protocollo di presentazione n. 21812 del 15/10/2008;
- Attestazione di conformità in sanatoria n. 1254 del 2010 avente protocollo n. 24293 del 25/11/2010, per cui è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. A/2010/1254 in data 20/12/2010; tale sanatoria autorizzava l'utilizzo degli uffici a foresteria tramite la propedeutica stipula di atto notarile per la costituzione di vincolo di pertinenza;



STUDIO TECNICO
Geom. Nicola Tognarini

Via Oberdan n. 11
58100 Grosseto

- S.C.I.A. n. 464 del 2012 avente protocollo di presentazione n. 8808 del 10/05/2012, autorizzante interventi di ampliamento di superficie utile lorda e individuazione unità immobiliari;
- S.C.I.A. n. 184 del 2014 avente protocollo di presentazione n. 4707 del 20/02/2014, autorizzante interventi di modifiche interne e prospettiche;
- S.C.I.A. n. 779 del 2016 avente protocollo n. 21431 del 30/06/2016, autorizzante interventi di modifiche interne e prospettiche.

Preliminarmente alla verifica della conformità delle porzioni di cui l'immobile si compone, risulta necessario soffermarsi su alcuni aspetti urbanistici che sono stati esposti nelle sopra citate pratiche edilizie:

Il corpo di fabbrica, così come originariamente autorizzato, nasce come **unica unità immobiliare**; al fine di comprendere tale considerazione è sufficiente soffermarsi su quanto autorizza la pratica edilizia di costruzione n. 783 del 2001 e cioè:

- costruzione di un fabbricato ad uso artigianale senza distinzione di unità immobiliari, caratterizzato da "lavorazione della carne a ciclo continuo" descrivendo che i prodotti entreranno da un accesso posto in Via del Turismo e usciranno da altro vano posto in Via del Fonditore, il tutto grazie ad un collegamento diretto di tutti gli ambienti, così come rappresentato nelle tavole grafiche facenti parte della pratica edilizia, senza la predisposizione di locali aventi un accesso dedicato e separati dal resto del corpo di fabbrica, a meno della centrale termica e degli uffici, e quindi non disponendo della caratteristica primaria che identifica due unità immobiliari separate e cioè la reale e fisica divisione degli stessi in due corpi non comunicanti tra di loro;
- in sede di attestazione di agibilità il progettista predispone un unico stampato per tutto il fabbricato e descrive l'immobile come un'attività artigianale a salumificio senza, anche in questo caso, distinguere unità immobiliari separate, anzi dichiarando che l'immobile risulta possedere un unico identificativo catastale (all'epoca sub. 11) comprendente tutti gli ambienti che compongono la struttura.



Tale concetto non viene mai messo in discussione nelle successive pratiche edilizie, fino alla presentazione della S.C.I.A. n. 464 del 2012; all'interno di tale documento il tecnico oltre a richiedere l'incremento della superficie utile lorda, dichiara di **individuare** le unità immobiliari di cui il fabbricato si compone, identificazione n. 3, di cui n. 2 localizzate in corrispondenza del fabbricato originario, mentre la terza originata dall'incremento di superficie utile lorda.

Il concetto di individuazione prevede una preesistente divisione che viene solamente identificata ma, per quanto precedentemente esposto, tale preesistenza non esiste.

Sempre all'interno della S.C.I.A. n. 464 del 2012 non è possibile interpretare il concetto di individuazione, esposto dal tecnico progettista, come frazionamento in quanto anche in tale occasione, all'interno delle tavole grafiche allegate alla pratica edilizia, non si prevedono, ancora una volta, ambienti separati e autonomamente utilizzabili ma solo ambienti collegati tra di loro tramite aperture interne al fabbricato. Inoltre visionando lo stampato inerente il pagamento degli oneri concessori, risultano essere stati pagati solamente gli oneri riferiti all'incremento di superficie utile lorda e non quelli previsti per il frazionamento, così come disposto dalla normativa vigente all'epoca e cioè dall'art. 120 della L.R.T. 1/2005.

Soffermandoci invece sull'incremento di superficie utile lorda autorizzato sempre con la S.C.I.A. n. 464 del 2012, tale aumento di S.U.L., previsto dalla L.R.T. n. 24/2009 successivamente modificata dalla L.R.T. n. 40/2011, è stato utilizzato per la costituzione di una unità immobiliare autonoma, che in questo caso risulta essere effettivamente non comunicante con il resto del corpo di fabbrica e non osservando violazioni alle sopra citate norme in riferimento ad un uso autonomo, risulta legittimo poterla individuare come unità immobiliare separata (immobile identificato come sub. 17).

Pertanto, per quanto sopra esposto, il corpo di fabbrica verrà trattato come composto da n. 2 unità immobiliari e nella fattispecie dagli immobile identificati catastalmente rispettivamente ai sub. 16 (ex . sub. 13 e 14) e sub. 17 (ex. sub. 15).



Verifica conformità urbanistica

A seguito delle verifiche condotte in sede di sopralluogo, viste le autorizzazioni edilizie sopra citate e le dichiarazioni in esse contenute, effettuate dal tecnico progettista, direttore lavori e committente, si sono riscontrate le seguenti difformità urbanistiche riferite alla porzione d'immobile identificata catastalmente con il sub. 16:

1. Lievi difformità delle tramezzature interne e degli infissi esterni, poste negli ambienti localizzati sia al piano interrato, che terreno e primo;

2. Conformazione e andamento difforme della scala esterna a servizio dell'accesso al piano primo, posta esternamente sulla corte esclusiva;

3. Contro soffittatura interna con altezza netta di m. 3,20 anziché m. 4,00 come autorizzata con P.E. 783 del 2001, posta al piano terreno nella porzione d'immobile precedentemente identificata catastalmente al sub. 13;

4. La difformità descritta al punto 3, ha comportato la creazione di un sovrastante ambiente avente altezza utile superiore a m. 1,55 dichiarati, reso accessibile da apertura posta in facciata e raggiungibile tramite la scala in acciaio localizzata esternamente sulla corte esclusiva;

5. Avvenuta contro soffittatura della quasi totalità degli ambienti che compongono la porzione d'immobile precedentemente identificata catastalmente al sub. 14;

6. L'ambiente ricavato sopra alla contro soffittatura descritta al punto 5 ed avente altezza utile pari a m. 2,85, è stato reso accessibile tramite scala interna;

7. Sulla corte esclusiva posta sul retro, è stata rilevata la presenza di una grande tettoia di dimensioni m. 13,00 x 18,00 circa, per la cui installazione non sono state rintracciate autorizzazioni edilizie;

8. La superficie permeabile della corte, che deve essere percentualmente garantita in base alla superficie fondiaria, in conformità all'art. 17 delle norme tecniche di attuazione del regolamento urbanistico, così come rappresentate nell'ultima pratica edilizia che ne ha richiesto la verifica, e cioè la S.C.I.A. n. 464 del 2012, non corrispondono con pavimentazioni ritenute realmente permeabili ma con pavimentazioni realizzate in battuto di cemento impermeabile;



In riferimento alla porzione d'immobile identificata catastalmente con il sub. 17, sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche sulla base delle autorizzazioni edilizie rintracciate e delle dichiarazioni in esse contenute, effettuate dal tecnico progettista, direttore lavori e committente:

9. Lievi difformità di alcune tramezzature interne, infissi esterni e differente altezza netta delle contro soffittatura interna;

10. Mancata verifica dello standard urbanistico riferito alla dotazione di parcheggi per la sosta stanziale, così come previsto dalle norme tecniche di attuazione facenti parte del regolamento urbanistico comunale;

11. Assenza di documentazione attestante l'agibilità;

Sanabilità degli illeciti

Le seguenti considerazioni sono state condotte sulla base delle normative attualmente vigenti in materia:

- Le difformità descritte ai punti 1, 2, 3 e 5 sono sanabili a seguito di presentazione di accertamento di conformità, così previsto dagli artt. 36 del D.P.R. 380/2001 e 209 della L.R. 65/2014;
- Le difformità descritte ai punti 4 e 6 non risultano regolarizzabili in quanto, configurano un incremento di superficie utile lorda così come descritta all'art. 10 del D.P.G.R. 64/R/2013, avendo gli ambienti un'altezza netta superiore a m 1,80; pertanto si dovrà procedere a rendere inaccessibili tali locali, provvedendo alla tamponatura delle aperture che ne consentono l'accesso e allo smontaggio della scala interna al fabbricato, il tutto anche in considerazione della stabilità della contro soffittatura sotto il profilo della resistenza ai carichi di esercizio dettati da una eventuale accessibilità, ritenuta inadeguata successivamente ai sopralluoghi condotti, essendo la stessa costituita da struttura portante in acciaio e pannellature metallica coibentate; il tutto anche a conferma di quanto esposto da soggetto accompagnatore presente in sede di sopralluogo, dipendente della società



conduttrice, il quale segnalava che alcuni pannelli si erano nel tempo danneggiati, ed erano precipitati al piano inferiore;

- La difformità descritta al punto 7 non risulta regolarizzabile in quanto configurante un incremento di superficie utile lorda così come descritta all'art. 10 del D.P.G.R. 64/R/2013 e pertanto si dovrà procedere al suo smontaggio;
- Per quanto riguarda la difformità descritta al punto 8; si dovrà procedere all'individuazione di aree della corte aventi pavimentazione realmente permeabile in misura sufficiente a garantire la percentuale minima richiesta, anche in collaborazione con la proprietà del capannone adiacente identificato al foglio 22 particella 607 sub. 3, 8 e 9, facente parte del medesimo lotto edificabile, in quanto il regolamento urbanistico prevede che la superficie permeabile sia rispettata in riferimento non alle singole unità immobiliari ma alla superficie fondiaria complessiva.

In assenza di sufficiente superficie permeabile, si dovrà provvedere ad effettuare interventi edilizi atti alla trasformazione della superficie impermeabile in superficie permeabile;

- Le difformità descritte al punto 9 sono sanabili a seguito di presentazione di accertamento di conformità, così previsto dagli artt. 36 del D.P.R. 380/2001 e 209 della L.R. 65/2014;
- In riferimento alla mancata verifica dello standard urbanistico descritto al punto 10, si rileva che, a seguito di calcolo effettuato, così come previsto dall'art. 15 delle norme tecniche di attuazione facenti parte del regolamento urbanistico comunale, già in vigore anche alla data dell'intervento edilizio, la corte esclusiva attribuita al sub. 17 risulta essere insufficiente al fine di poter rispettare il requisito minimo della dotazione di parcheggi per la sosta stanziale, richiedendo che per tale soddisfacimento si debba utilizzare parte della corte esclusiva dell'immobile identificato al sub. 16. Un trasferimento di porzione di corte del sub. 16 a vantaggio del sub. 17, non risulta attualmente possibile senza l'esecuzione di interventi edilizi e senza cagionare danno all'appetibilità ed utilizzabilità del sub. 16.

Pertanto al fine di poter rispettare gli standard urbanistici e non cagionare danno sotto il profilo del valore o dell'appetibilità commerciale dei beni oggetto di esecuzione, si dovrà procedere alla vendita in unico lotto delle due unità immobiliari;



- In riferimento alla difformità riscontrata al punto 11, si dovrà provvedere alla presentazione dell'attestazione di agibilità e alla predisposizione di tutti gli allegati necessari al conseguimento dell'autorizzazione, se non già predisposti ed in possesso della proprietà.

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

A seguito delle caratteristiche degli immobili oggetto di procedura esecutiva e in considerazione di quanto esposto alla risposta del quesito n. 6, si ritiene di poter vendere gli immobili in un unico lotto:

LOTTO UNICO

- Unità immobiliare A) facente parte di un fabbricato edificato nel Comune di Follonica (GR), Via del Fonditore n. 904, 920 e 930, oltre Via del Turismo n. 156, 172 e 180, piani S1-T-1, identificata al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 22, particella 607, sub. 16, categoria D/7, rendita € 8.106,20; oltre unità immobiliare B) facente parte di un fabbricato edificata nel Comune di Follonica (GR), Via del Fonditore n. 898, piano T, identificata al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 22, particella 607, sub. 17, categoria C/3, classe 2, consistenza 235 mq, rendita € 825,30;

8) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso è 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;

Tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono stati pignorato alla Società Ranieri S.R.L., con sede in Follonica, P.IVA: 01239630534, che sugli identificativi catastali vanta una quota di proprietà di 1/1 indivisa.

9) accerti, se l'immobile è libero o occupato, acquisisca il titolo legittimamente in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito il 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;

A seguito dell'attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Grosseto in data 18/05/2018, conseguentemente alla richiesta di consultazione presentata in data 03/05/2018 avente protocollo n. 10928, risulta che l'immobile originariamente identificato al catasto fabbricati del Comune di Follonica al foglio 22 particella 607, sub. 15, oggi sub. 17, è interessato da un contratto di comodato d'uso gratuito registrato a Grosseto il 18/06/2013 al n. 4613 serie 3. Trattandosi di contratto non opponibile alla procedura, l'immobile risulta essere libero.

Gli immobili originariamente identificati al catasto fabbricati del Comune di Follonica al foglio 22 particella 607 sub. 13 e 14, oggi sub. 16, risultano essere interessati da un contratto di affitto di ramo di azienda registrato a Livorno il 28/09/2015 al n. 7525 serie 1T a firma del Notaio Carsillo Francesco. All'interno di tale contratto si da atto che la durata di tale canone è stabilita in 36 mesi a partire dal 01/10/2015, con possibilità di proroga di anno in anno salvo disdetta anticipata di una delle due parti. L'immobile pertanto, alla data di deposito della perizia, risulta essere occupato.

SCADENZA 1/10/18



10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11) indichi, l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi rimarranno 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;

Vincoli presenti:

- D.lgs 49/2010, "Attuazione della direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione del rischio di alluvioni"
 - Pericolosità da alluvioni fluviali - P1- Pericolosità bassa
 - Rischio - R2

Inoltre come precedentemente esposto, per l'immobile identificato al foglio 22 particella 607 subalterno 16, e più nello specifico per la porzione posta al piano primo adibita a foresteria, risulta esistere un vincolo di pertinenza, costituito tramite atto pubblico stipulato in data 16/12/2010 presso lo studio del Notaio Paola Maria Letizia Usticano, atto mai trascritto.

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).

Al fine di poter procedere alla valutazione dei beni, risulta preliminarmente necessario determinare la superficie lorda ragguagliata delle singole unità immobiliari:

A. Unità immobiliare edificata nel Comune di Follonica (GR), Via del Fonditore n. 904, 920 e 930, oltre Via del Turismo n. 156, 172 e 180, piani S1-T-1, identificata al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 22, particella 607, sub. 16, categoria D/7, rendita € 8.106,20;

Per il calcolo si fa riferimento al D.P.R. 138/98.

La superficie lorda ragguagliata arrotondata dell'immobile è pari a mq. 1.610,00 essa è così distribuita:

- Locale tecnico P.S1	mq. 107,00 x 25% =	26,75 mq
- Laboratorio specializzato P.T.	mq. 633,00 x 100% =	633,00 mq
- Negozio, ufficio, servizi e magazzini P.T.	mq. 583,00 x 100% =	583,00 mq
- Uffici e foresteria P.1	mq. 205,00 x 100% =	205,00 mq
- Tettoia legittima	mq. 67,00 x 30% =	20,10 mq
- Corte esclusiva	mq. 1418,00 x 10% =	141,80 mq
Superficie lorda ragguagliata		1.609,65 mq

Si precisa che i locali posti al piano ammezzato non sono stati considerati nella superficie commerciale in quanto dovranno essere resi inaccessibili ed inutilizzabili; mentre per quanto concerne la tettoia irregolare, dovendo procedere al suo smontaggio, la superficie è stata valutata come corte esclusiva.



B. Unità immobiliare edificata nel Comune di Follonica (GR), Via del Fonditore n. 898, piano T, identificata al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 22, particella 607, sub. 17, categoria C/3, classe 2, consistenza 235 mq, rendita € 825,30;

Per il calcolo si fa riferimento al D.P.R. 138/98.

La superficie lorda ragguagliata arrotondata dell'immobile è pari a mq. 262,00 essa è così distribuita:

- Locali P.T.	mq. 251,00 x 100% =	251,00 mq
- Corte esclusiva	mq. 106,00 x 10% =	10,60 mq
Superficie lorda ragguagliata		261,60 mq

Procedendo con la valutazione, la stessa viene effettuata tramite metodologia del M.C.A., prevista e descritta dalla normativa UNI 11558 e in conformità agli standard di valutazione nazionali ed internazionali.

Sulla base di tale processo sono stati individuati in riferimento al subject (compendio oggetto di valutazione) le principali caratteristiche immobiliari che concorrono alla determinazione del più probabile valore di mercato e sono stati rintracciati di conseguenza n. 3 comparativi facenti parte del medesimo segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Non potendo recuperare le caratteristiche ed i prezzi di immobili simili realmente compravenduti, si è provveduto a reperire i comparativi tra gli immobili attualmente in vendita.

Si segnala di aver avuto difficoltà nel reperire comparativi aventi dimensioni simili a quelli oggetto di valutazione.

Tabella dei dati:

	Comparativo A	Comparativo B	Comparativo C	Subject
Prezzo	€ 226.500,00	€ 450.000,00	€ 390.000,00	X
Data	2	3	6	0
Superficie	338 mq	600 mq	520 mq	1872 mq
Piano	0	0	0	0
Stato Manutentivo	Buono	Buono	Buono	Buono



Considerazioni varie:

- Il saggio di rivalutazione annuo applicato, corrisponde a quello stimato sulla base dell'andamento medio dei prezzi tra il secondo semestre 2016 ed il secondo semestre 2017, pari a -1,05%;
- In considerazione del fatto che i comparativi non sono immobili venduti ma in vendita, si è ritenuto di dover applicare uno sconto finale sulla trattativa pari al 15%.

Applicando le formule previste dal M.C.A., si determina la seguente tabella di valutazione:

	A	B	C
Prezzo	€ 226.500,00	€ 450.000,00	€ 390.000,00
Data	$198,19 \times (0 - 2) = -396,38 \text{ €}$	$393,75 \times (0 - 3) = -1.181,25 \text{ €}$	$341,25 \times (0 - 6) = -2.047,50 \text{ €}$
Superficie	$670,00 \times (1872 - 338) = \text{€}$ 1.027.780,00 €	$670,00 \times (1872 - 600) = \text{€}$ 852.240,00	$670,00 \times (1872 - 520) = \text{€}$ 905.840,00
Piano	0	0	0
Stato Manutentivo	0	0	0
Prezzi Corretti	€ 1.253.883,62	€ 1.301.058,75	€ 1.293.792,50

Divergenza percentuale = $(1.301.058,75 - 1.253.883,62) / 1.253.883,62 \times 100 = 3,76 \% < 5\%$

Valore unitario subject = $(1.253.883,62 + 1.301.058,75 + 1.293.792,50) / 3 \times 0,85 / 1.872 \text{ mq} =$
€ 582,52

In riferimento ai locali adibiti a lavorazione e trasformazione alimenti, al fine di poter correttamente valutare tali ambienti, in considerazione della loro dotazione impiantistica superiore all'ordinarietà, si ritiene di dover applicare un coefficiente di incremento pari al 20% sul valore unitario; pertanto:

- Valore unitario laboratorio specializzato 695,00 €/mq
- Valore unitario rimanenti aree del fabbricato 580,00 €/mq

Si procede a determinare il valore finale dei n. 2 beni vendibili in un unico lotto:

Bene A) 977,00 mq x 580,00 €/mq + 633,00 mq x 695,00 €/mq = 1.006.595,00 €



STUDIO TECNICO
Geom. Nicola Tognarini
Via Oberdan n. 11
58100 Grosseto

Bene B) 262,00 mq x 580,00 €/mq = 151.960,00 €

Valore finale lotto unico = 1.006.595,00 € + 151.960,00 € = 1.158.555,00 € arrotondato a 1.159.000,00 €.

PREZZO BASE LOTTO UNICO

Per quanto precedentemente relazionato e in considerazione del fatto che la Ranieri S.R.L. vanta una quota di proprietà pari ad 1/1 sui beni identificati al lotto unico, si quantifica:

PREZZO BASE LOTTO UNICO: EURO 1.159.000,00

(unmilione centocinquantanovemila euro)

Grosseto 07/08/2018

Il C.T.U.

Geom. Nicola Tognarini

ALLEGATI:

- A) Documentazione Fotografica**
- B) Visure Catastali Storiche**
- C) Estratto di Mappa Catastale**
- D) Planimetrie Catastali**
- E) Elaborato Planimetrico**
- F) Attestazione dell'Agenzia delle Entrate**
- G) Affitto di Ramo di Azienda**
- H) Verbale di Accesso**



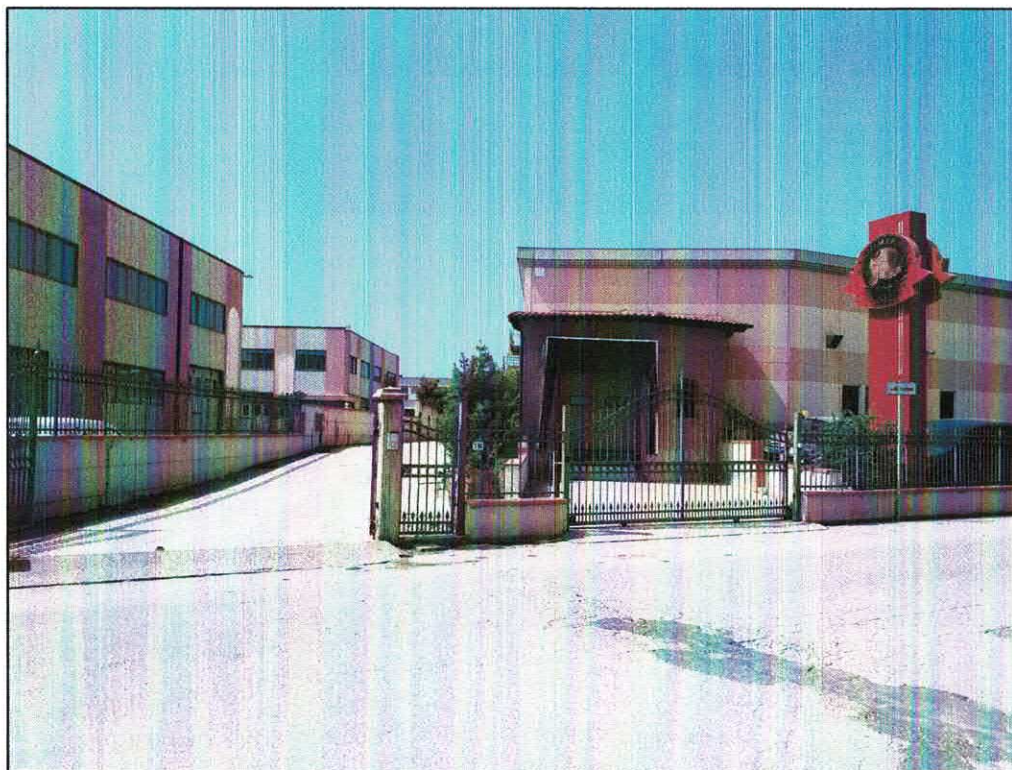
STUDIO TECNICO
Geom. Nicola Tognarini
Via Oberdan n. 11
58100 Grosseto

Perizia di Stima Inerente L'Esecuzione Immobiliare N. 293/2016 R.G.E.I.

Allegato A: Documentazione Fotografica



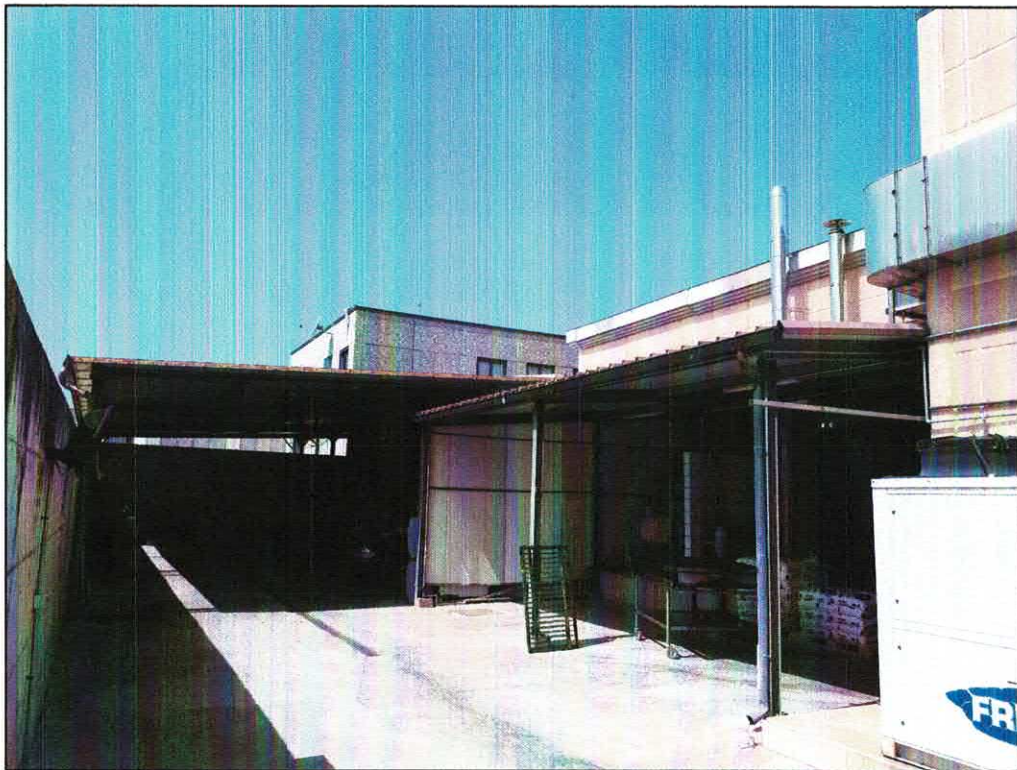
1) Fabbricato



2) Fabbricato



3) Fabbricato



4) Tettoie



5) Fabbricato



6) Fabbricato



7) Fabbricato



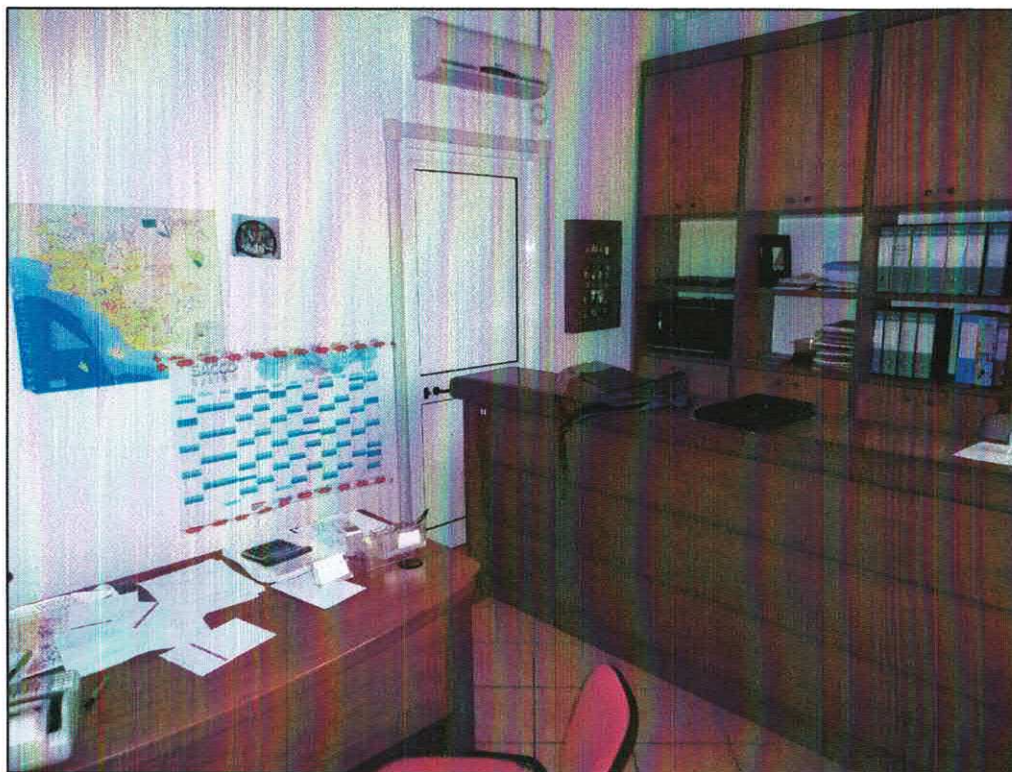
8) Fabbricato



9) Zona Vendita (sub. 16)



10) Laboratorio specializzato (sub. 16)



11) Ufficio P.T. (sub. 16)



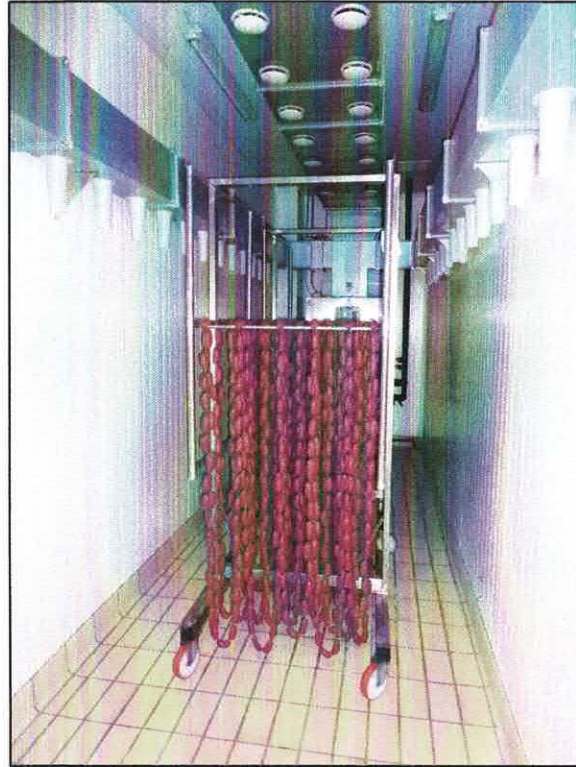
12) Laboratorio specializzato (sub. 16)



13) Laboratorio specializzato (sub. 16)



14) Laboratorio specializzato (sub. 16)



15) Laboratorio specializzato (sub. 16)



16) Laboratorio specializzato (sub. 16)



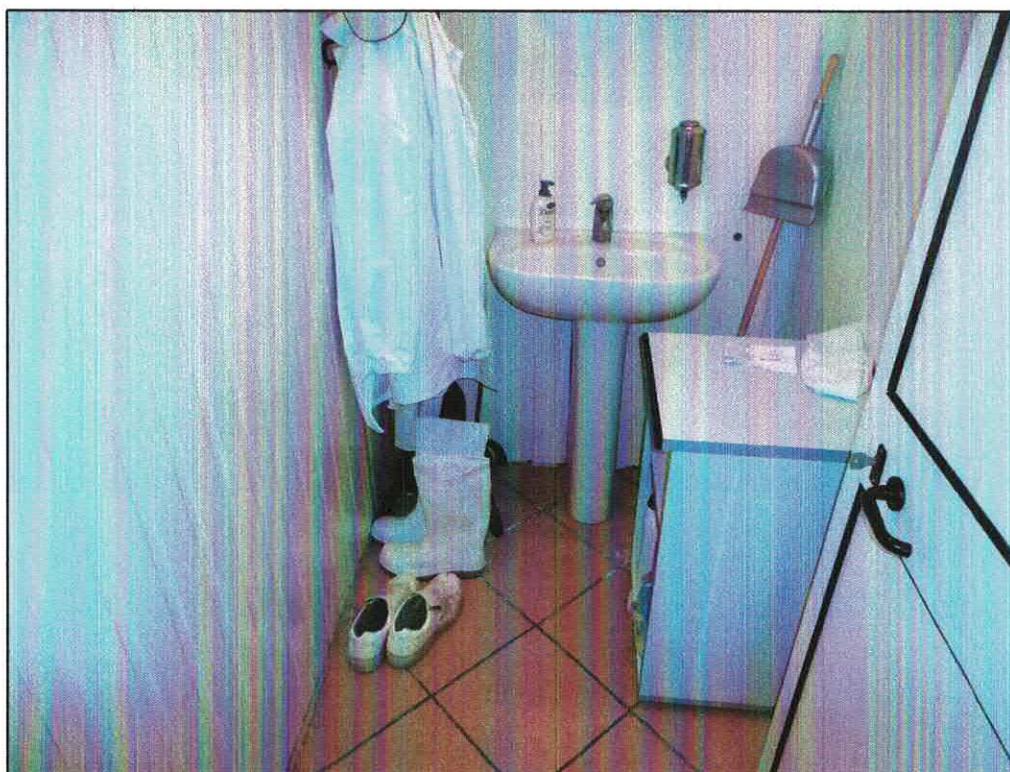
17) Laboratorio specializzato (sub. 16)



18) Laboratorio specializzato (sub. 16)



19) Laboratorio specializzato (sub. 16)



20) Spogliatoio (sub. 16)



21) Bagno (sub. 16)



22) Magazzino (sub. 16)



23) Magazzini (sub. 16)



24) Magazzini (sub. 16)



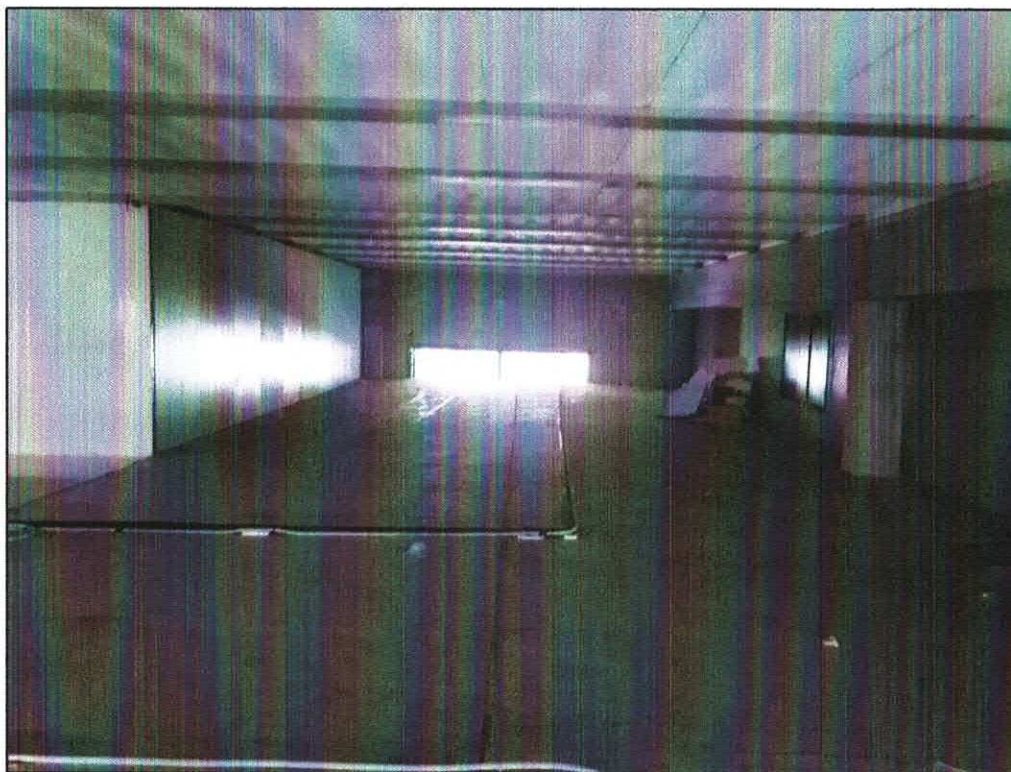
25) Magazzino (sub. 16)



26) Spogliatoio (sub. 16)



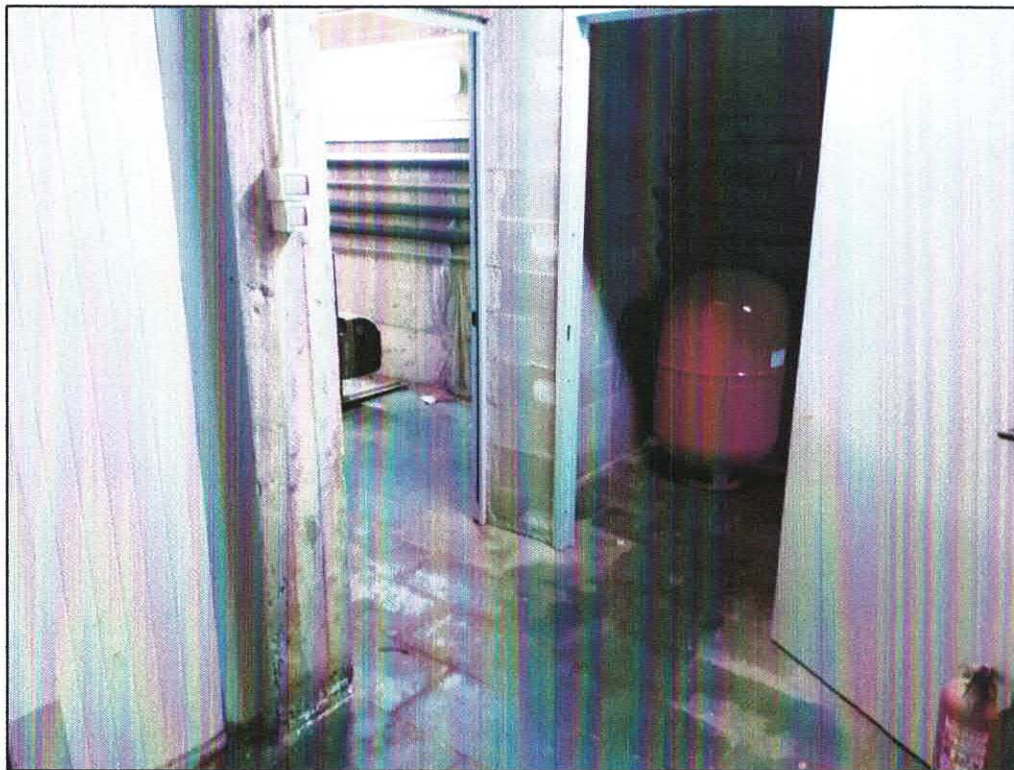
27) Piano Ammezzato (sub. 16)



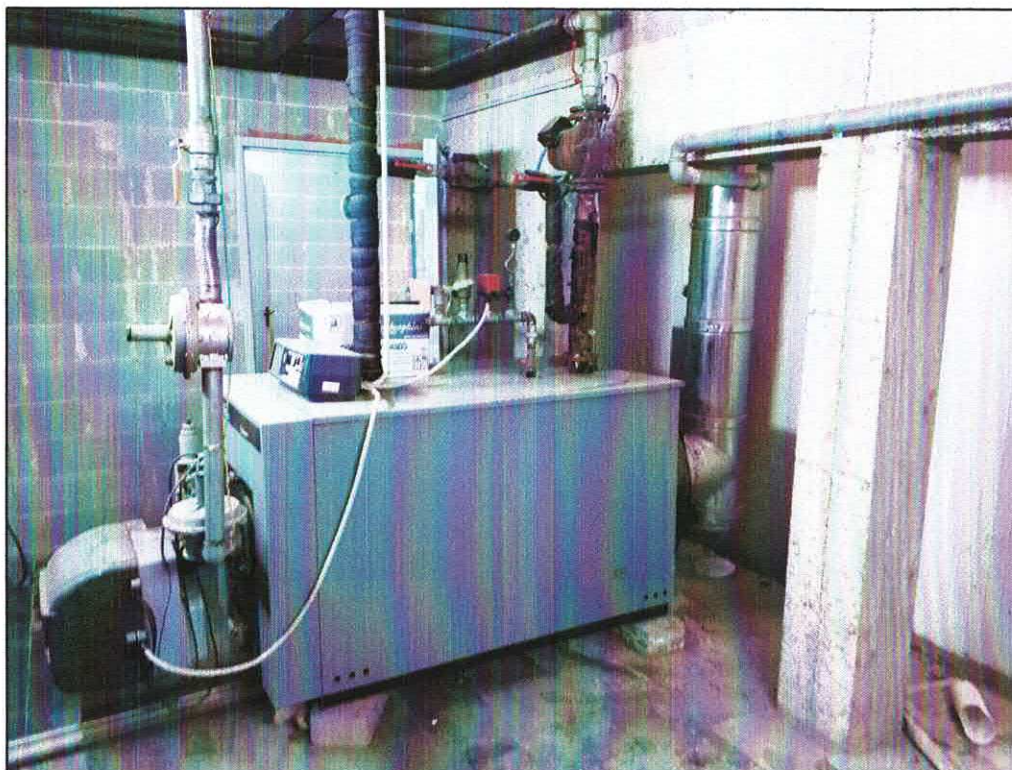
28) Piano Ammezzato (sub. 16)



29) Centrale termica (sub. 16)



30) Centrale termica (sub. 16)



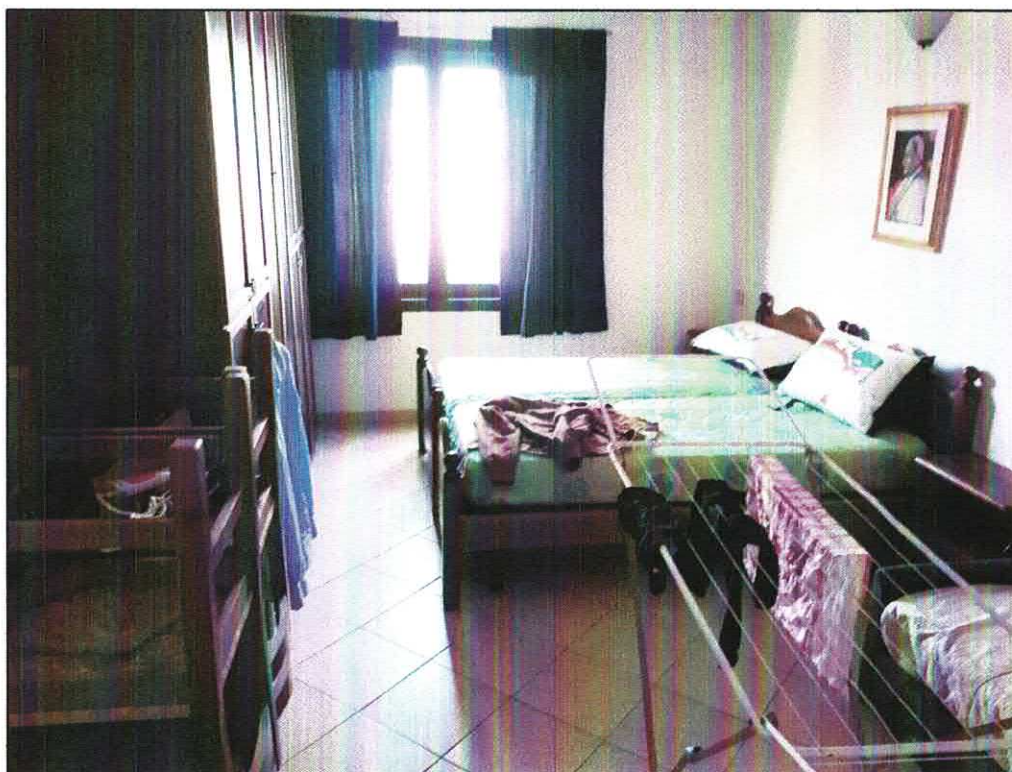
31) Centrale termica (sub. 16)



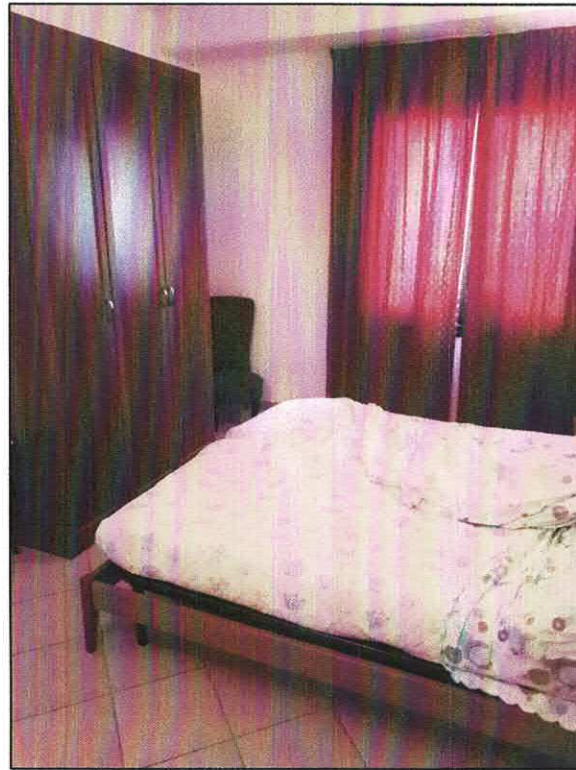
32) Centrale termica (sub. 16)



33) Foresteria P. 1 (sub. 16)



34) Foresteria P. 1 (sub. 16)



35) Foresteria P. 1 (sub. 16)



36) Foresteria P. 1 (sub. 16)



37) Foresteria P. 1 (sub. 16)



38) Ufficio P. 1 (sub. 16)



39) Bagno P. 1 (sub. 16)



40) Corridoio (sub. 17)



41) Laboratorio (sub. 17)



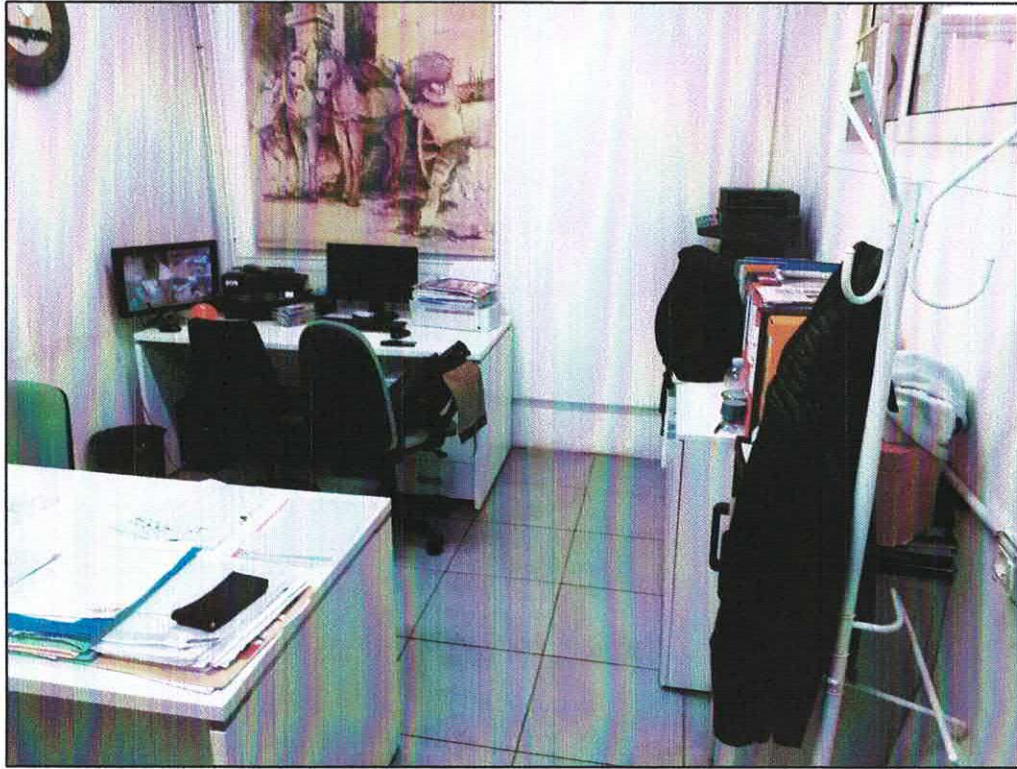
42) Magazzino (sub. 17)



43) Laboratorio (sub. 17)



44) Laboratorio (sub. 17)



45) Archivio (sub. 17)

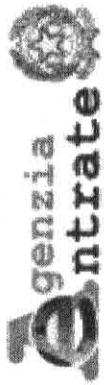


46) Bagno (sub. 17)

STUDIO TECNICO
Geom. Nicola Tognarini
Via Oberdan n. 11
58100 Grosseto

Perizia di Stima Inerente L'Esecuzione Immobiliare N. 293/2016 R.G.E.I.

Allegato B: Visure Catastali Storiche



Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/08/2018

Data: 08/08/2018 - Ora: 10.29.59 Fine

Visura n.: GR0045520 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FOLLONICA (Codice: D656)
Catasto Fabbricati	Provincia di GROSSETO Foglio: 22 Particella: 607 Sub.: 16

INTESTATO

I	RANIERI S.R.L. con sede in FOLLONICA	01239630534*	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	--------------------------------------	--------------	------------------------------

Unità immobiliare dal 26/07/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		22	607	16	I		D/7				Euro 8.106,20	VARIAZIONE del 25/07/2018 protocollo n. GR0042876 in atti dal 26/07/2018 FUSIONE- AMPLIAMENTO- RISTRUTTURAZIONE- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 8621.1/2018)
Indirizzo VIA DEL FONDITORE n. 904 n. 920 n. 930, VIA DEL TURISMO n. 156 n. 172 n. 180 piano: SI-T-I; Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

Situazione degli intestati dal 25/07/2018

N.	RANIERI S.R.L. con sede in FOLLONICA		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	RANIERI S.R.L. con sede in FOLLONICA		VARIAZIONE del 25/07/2018 protocollo n. GR0042876 in atti dal 26/07/2018 Registrazione: FUSIONE- AMPLIAMENTO- RISTRUTTURAZIONE- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 8621.1/2018)		01239630534		(1) Proprieta' per 1000/1000	

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 22 particella 607 subalterno 13
- foglio 22 particella 607 subalterno 14

Unità immobiliari n. I

Ricevuta n. 16250

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **TOGNARINI**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/08/2018

Data: 08/08/2018 - Ora: 10.31.27 Segue

Visura n.: GR0045524 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FOLLONICA (Codice: D656)									
Catasto Fabbricati	Provincia di GROSSETO									
	Foglio: 22 Particella: 607 Sub.: 13									

Unità immobiliare soppressa dal 26/07/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		22	607	13								VARIAZIONE del 25/07/2018 protocollo n. GR0042876 in atti dal 26/07/2018 FUSIONE- AMPLIAMENTO- RISTRUTTURAZIONE- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 8621.1/2018)

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:
- foglio 22 particella 607 sub. 14
- foglio 22 particella 607 sub. 16

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/12/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		22	607	13	1		D/7				Euro 6.183,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/12/2013 protocollo n. GR0164774 in atti dal 30/12/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 81267.1/2013)
Indirizzo	VIA DEL FONDITORE n. 920 piano: T-1-S1;											
Annotazioni	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/03/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		22	607	13	1		D/7				Euro 6.183,00	DIVISIONE del 14/03/2013 protocollo n. GR0026828 in atti dal 14/03/2013 DIVISIONE (n. 9474.1/2013)
Indirizzo	, VIA DEL FONDITORE n. 920 piano: T-1-S1;											

Annotazioni	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)		Segue	
-------------	--	--	-------	--

Situazione degli intestati dal 14/03/2013

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	RANIERI S.R.L. con sede in FOLLONICA		01239630534		(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 25/07/2018	
DATI DERIVANTI DA						
DIVISIONE del 14/03/2013 protocollo n. GR0026828 in atti dal 14/03/2013 Registrazione: DIVISIONE (n. 9474.1/2013)						

Situazione dell'unita immobiliare che ha originato il precedente dal 22/07/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		22	607	12	1		D/7				Euro 8.532,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/07/2009 protocollo n. GR0097948 in atti dal 22/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7494.1/2009)
Indirizzo												
VIA DEL FONDITORE n. 66 n. 68 n. 70, VIA DEL TURISMO n. 14 n. 16 n. 18 piano: T-1-S1;												
Annotazioni												
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												

Situazione dell'unita immobiliare dal 06/10/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		22	607	12	1		D/7				Euro 8.532,00	AMPLIAMENTO del 06/10/2008 protocollo n. GR0229418 in atti dal 06/10/2008 AMPLIAMENTO (n. 8944.1/2008)
Indirizzo												
VIA DEL FONDITORE n. 66 n. 68 n. 70, VIA DEL TURISMO n. 14 n. 16 n. 18 piano: T-1-S1;												
Annotazioni												
classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

Situazione degli intestati dal 06/10/2008

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	RANIERI S.R.L. con sede in FOLLONICA		01239630534		(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 14/03/2013	
DATI DERIVANTI DA						
AMPLIAMENTO del 06/10/2008 protocollo n. GR0229418 in atti dal 06/10/2008 Registrazione: AMPLIAMENTO (n. 8944.1/2008)						

Situazione dell'unita immobiliare che ha originato il precedente dal 13/11/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		22	607	11	1		D/7				Euro 7.962,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2007 protocollo n. GR0220742 in atti dal 13/11/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8606.1/2007)
Indirizzo												
VIA DEL FONDITORE n. 66-70 n. 68, VIA DEL TURISMO n. 14-18 n. 16 piano: T-1;												
Annotazioni												
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												



Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/08/2018

Data: 08/08/2018 - Ora: 10.31.27 Fine

Visura n.: GR0045524 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/01/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		22	607	11	1			D/7				Euro 7.962,00	VARIAZIONE del 19/01/2007 protocollo n. GR0010818 in atti dal 19/01/2007 DA IN CORSO DI COSTRUZIONE AD ULTIM (n. 428.1/2007)
Indirizzo , VIA DEL FONDITORE n. 66-70 n. 68, VIA DEL TURISMO n. 14-18 n. 16 piano: 1-1;													
Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)													

Situazione degli intestati dal 19/01/2007

N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI
	FOLLLONICA	CODICE FISCALE	
1	RANIERI S.R.L. con sede in FOLLONICA	01239630534	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 06/10/2008
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 19/01/2007 protocollo n. GR0010818 in atti dal 19/01/2007 Registrazione: DA IN CORSO DI COSTRUZIONE AD ULTIM (n. 428.1/2007)			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 22 particella 607 subalterno 4
- foglio 22 particella 607 subalterno 5
- foglio 22 particella 607 subalterno 7
- foglio 22 particella 607 subalterno 2

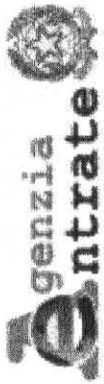
Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 16250

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **TOGNARINI**



Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/08/2018

Data: 08/08/2018 - Ora: 10.31.46 Segue

Visura n.: GR0045525 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FOLLONICA (Codice: D656)									
Catasto Fabbricati	Provincia di GROSSETO									
	Foglio: 22 Particella: 607 Sub.: 14									

Unità immobiliare soppressa dal 26/07/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		22	607	14								VARIAZIONE del 25/07/2018 protocollo n. GR0042876 in atti dal 26/07/2018 FUSIONE- AMPLIAMENTO- RISTRUTTURAZIONE- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 8621.1/2018)

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:
- foglio 22 particella 607 sub. 13
- foglio 22 particella 607 sub. 16

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		22	607	14	1		C/2	1	390 m ²	Totale: 421 m ²	Euro 866,10	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo											VIA DEL FONDITORE n. 904 piano: T;	
Annotazioni											Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)	

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/12/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		22	607	14	1		C/2	1	390 m ²		Euro 866,10	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/12/2013 protocollo n. GR0164774 in atti dal 30/12/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 81267.1/2013)
Indirizzo											VIA DEL FONDITORE n. 904 piano: T;	

Annotazioni	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)									
-------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Segue

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/03/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		22	607	14	I		C/2	I	390 m ²		Euro 866,10	DIVISIONE del 14/03/2013 protocollo n. GR0026828 in atti dal 14/03/2013 DIVISIONE (n. 9474.1/2013)
Indirizzo , VIA DEL FONDITORE n. 904 piano: T; classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												
Annotazioni												

Situazione degli intestati dal 14/03/2013

N.	DATI ANAGRAFICI										CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	RANIERI S.R.L. con sede in FOLLONICA										01239630534	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 25/07/2018
DATI DERIVANTI DA DIVISIONE del 14/03/2013 protocollo n. GR0026828 in atti dal 14/03/2013 Registrazione: DIVISIONE (n. 9474.1/2013)												

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 22/07/2009

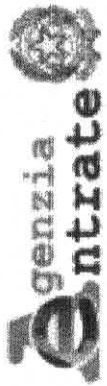
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		22	607	12	I		D/7				Euro 8.532,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/07/2009 protocollo n. GR0097948 in atti dal 22/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7494.1/2009)
Indirizzo VIA DEL FONDITORE n. 66 n. 68 n. 70, VIA DEL TURISMO n. 14 n. 16 n. 18 piano: T-I-SI; Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												
Annotazioni												

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/10/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		22	607	12	I		D/7				Euro 8.532,00	AMPLIAMENTO del 06/10/2008 protocollo n. GR0229418 in atti dal 06/10/2008 AMPLIAMENTO (n. 8944.1/2008)
Indirizzo , VIA DEL FONDITORE n. 66 n. 68 n. 70, VIA DEL TURISMO n. 14 n. 16 n. 18 piano: T-I-SI; classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												
Annotazioni												

Situazione degli intestati dal 06/10/2008

N.	DATI ANAGRAFICI										CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	RANIERI S.R.L. con sede in FOLLONICA										01239630534	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 14/03/2013
DATI DERIVANTI DA AMPLIAMENTO del 06/10/2008 protocollo n. GR0229418 in atti dal 06/10/2008 Registrazione: AMPLIAMENTO (n. 8944.1/2008)												



Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/08/2018

Data: 08/08/2018 - Ora: 10.31.47 Fine

Visura n.: GR0045525 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 13/11/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		22	607	11	I		D/7				Euro 7.962,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2007 protocollo n. GR0220742 in atti dal 13/11/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8606.1/2007)
Indirizzo Annotazioni												
VIA DEL FONDITORE n. 66-70 n. 68, VIA DEL TURISMO n. 14-18 n. 16 piano: T-1; Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/01/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		22	607	11	I		D/7				Euro 7.962,00	VARIAZIONE del 19/01/2007 protocollo n. GR0010818 in atti dal 19/01/2007 DA IN CORSO DI COSTRUZIONE AD ULTIM (n. 428.1/2007)
Indirizzo Annotazioni												
VIA DEL FONDITORE n. 66-70 n. 68, VIA DEL TURISMO n. 14-18 n. 16 piano: T-1; classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

Situazione degli intestati dal 19/01/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	RANIERI S.R.L. con sede in FOLLONICA	01239630534	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 06/10/2008
DATI DERIVANTI DA			
VARIAZIONE del 19/01/2007 protocollo n. GR0010818 in atti dal 19/01/2007 Registrazione: DA IN CORSO DI COSTRUZIONE AD ULTIM (n. 428.1/2007)			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 22 particella 607 subalterno 4
- foglio 22 particella 607 subalterno 5
- foglio 22 particella 607 subalterno 7
- foglio 22 particella 607 subalterno 2

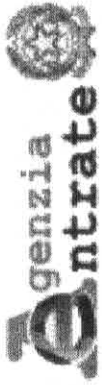
Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 16250

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **TOGNARINI**



Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 08/08/2018 - Ora: 10.30.39 Segue

Visura n.: GR0045522 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/08/2018

Dati della richiesta		Comune di FOLLONICA (Codice: D656)	
Catasto Fabbricati		Provincia di GROSSETO	
		Foglio: 22 Particella: 607 Sub.: 17	
INTESTATO		01239630534* (1) Proprieta' per 1000/1000	
		I RANIERI S.R.L. con sede in FOLLONICA	

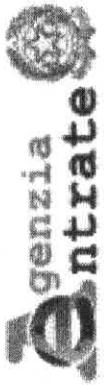
Unità immobiliare dal 27/07/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		22	607	17	1		C/3	2	235 m ²	Totale: 262 m ²	Euro 825,30	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 26/07/2018 protocollo n. GR0043134 in atti dal 27/07/2018 MAGAZZINO-LABORATORIO (n. 8723.1/2018)
Indirizzo Annotazioni												
VIA DEL FONDITORE n. 898 piano: T; classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

Situazione degli intestati dal 26/07/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		22	607	15	1		C/2	1	235 m ²	Totale: 256 m ²	Euro 521,88	Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo Annotazioni												
VIA DEL FONDITORE n. 898 piano: T; Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												

N.		RANIERI S.R.L. con sede in FOLLONICA		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1		RANIERI S.R.L. con sede in FOLLONICA				01239630534		(1) Proprieta' per 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 26/07/2018 protocollo n. GR0043134 in atti dal 27/07/2018		REGISTRAZIONE: MAGAZZINO-LABORATORIO (n. 8723.1/2018)					
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/11/2015									



Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/08/2018

Data: 08/08/2018 - Ora: 10.30.39 Segue

Visura n.: GR0045522 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/12/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			Superficie Catastale
1		22	607	15	1		C/2	1	235 m ²		Euro 521,88	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/12/2013 protocollo n. GR0164774 in atti dal 30/12/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 81267.1/2013)
Indirizzo , VIA DEL FONDITORE n. 898 piano: T;												
Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/03/2013

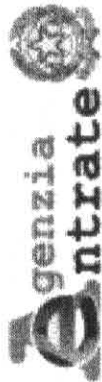
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			Superficie Catastale
1		22	607	15	1		C/2	1	235 m ²		Euro 521,88	DIVISIONE del 14/03/2013 protocollo n. GR0026828 in atti dal 14/03/2013 DIVISIONE (n. 9474.1/2013)
Indirizzo , VIA DEL FONDITORE n. 898 piano: T;												
Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

Situazione degli intestati dal 14/03/2013

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI
1	RANIERI S.R.L. con sede in FOLLONICA		01239630534		(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 26/07/2018
DATI DERIVANTI DA DIVISIONE del 14/03/2013 protocollo n. GR0026828 in atti dal 14/03/2013 Registrazione: DIVISIONE (n. 9474.1/2013)					

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 22/07/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			Superficie Catastale
1		22	607	12	1		D/7				Euro 8.532,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/07/2009 protocollo n. GR0097948 in atti dal 22/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7494.1/2009)
Indirizzo VIA DEL FONDITORE n. 66 n. 68 n. 70, VIA DEL TURISMO n. 14 n. 16 n. 18 piano: T-1-S1;												
Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												



Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/08/2018

Data: 08/08/2018 - Ora: 10.30.39 Segue

Visura n.: GR0045522 Pag: 3

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/10/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		22	607	12	I		D/7				Euro 8.532,00		AMPLIAMENTO del 06/10/2008 protocollo n. GR0229418 in atti dal 06/10/2008 AMPLIAMENTO (n. 8944.1/2008)
Indirizzo													
, VIA DEL FONDITORE n. 66 n. 68 n. 70, VIA DEL TURISMO n. 14 n. 16 n. 18 piano: T-I-SI;													
Annotazioni													
classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)													

Situazione degli intestati dal 06/10/2008

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
	RANIERI S.R.L. con sede in FOLLONICA		01239630534		(1) Proprieta_ per 1000/1000 fino al 14/03/2013	
DATI DERIVANTI DA						
AMPLIAMENTO del 06/10/2008 protocollo n. GR0229418 in atti dal 06/10/2008 Registrazione: AMPLIAMENTO (n. 8944.1/2008)						

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 13/11/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		22	607	11	I		D/7				Euro 7.962,00		VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2007 protocollo n. GR0220742 in atti dal 13/11/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8606.1/2007)
Indirizzo													
, VIA DEL FONDITORE n. 66-70 n. 68, VIA DEL TURISMO n. 14-18 n. 16 piano: T-I;													
Annotazioni													
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)													

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/01/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		22	607	11	I		D/7				Euro 7.962,00		VARIAZIONE del 19/01/2007 protocollo n. GR0010818 in atti dal 19/01/2007 DA IN CORSO DI COSTRUZIONE AD ULTIM (n. 428.1/2007)
Indirizzo													
, VIA DEL FONDITORE n. 66-70 n. 68, VIA DEL TURISMO n. 14-18 n. 16 piano: T-I;													
Annotazioni													
classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)													



Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/08/2018 - Ora: 10.30.39 Fine

Visura n.: GR0045522 Pag: 4

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/08/2018

Situazione degli intestati dal 19/01/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	RANIERI S.R.L. con sede in FOLLONICA	01239630534	(1) Proprieta per 1000/1000 fino al 06/10/2008

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 19/01/2007 protocollo n. GR0010818 in atti dal 19/01/2007 Registrazione: DA IN CORSO DI COSTRUZIONE AD ULTIM (n. 428.1/2007)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 22 particella 607 subalterno 4
- foglio 22 particella 607 subalterno 5
- foglio 22 particella 607 subalterno 7
- foglio 22 particella 607 subalterno 2

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 16250

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **TOGNARINI**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

STUDIO TECNICO
Geom. Nicola Tognarini
Via Oberdan n. 11
58100 Grosseto

Perizia di Stima Inerente L'Esecuzione Immobiliare N. 293/2016 R.G.E.I.

Allegato C: Estratto di Mappa Catastale



STUDIO TECNICO
Geom. Nicola Tognarini
Via Oberdan n. 11
58100 Grosseto

Perizia di Stima Inerente L'Esecuzione Immobiliare N. 293/2016 R.G.E.I.

Allegato D: Planimetrie Catastali

Agencia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. GR0042876 del 26/07/2018

Planimetria di u.i.u. in Comune di Follonica

Via Del Fonditore

civ. 904-920-9:

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 22

Particella: 607

Subalterno: 16

Compilata da:

Tognarini Nicola

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Grosseto

N. 01351

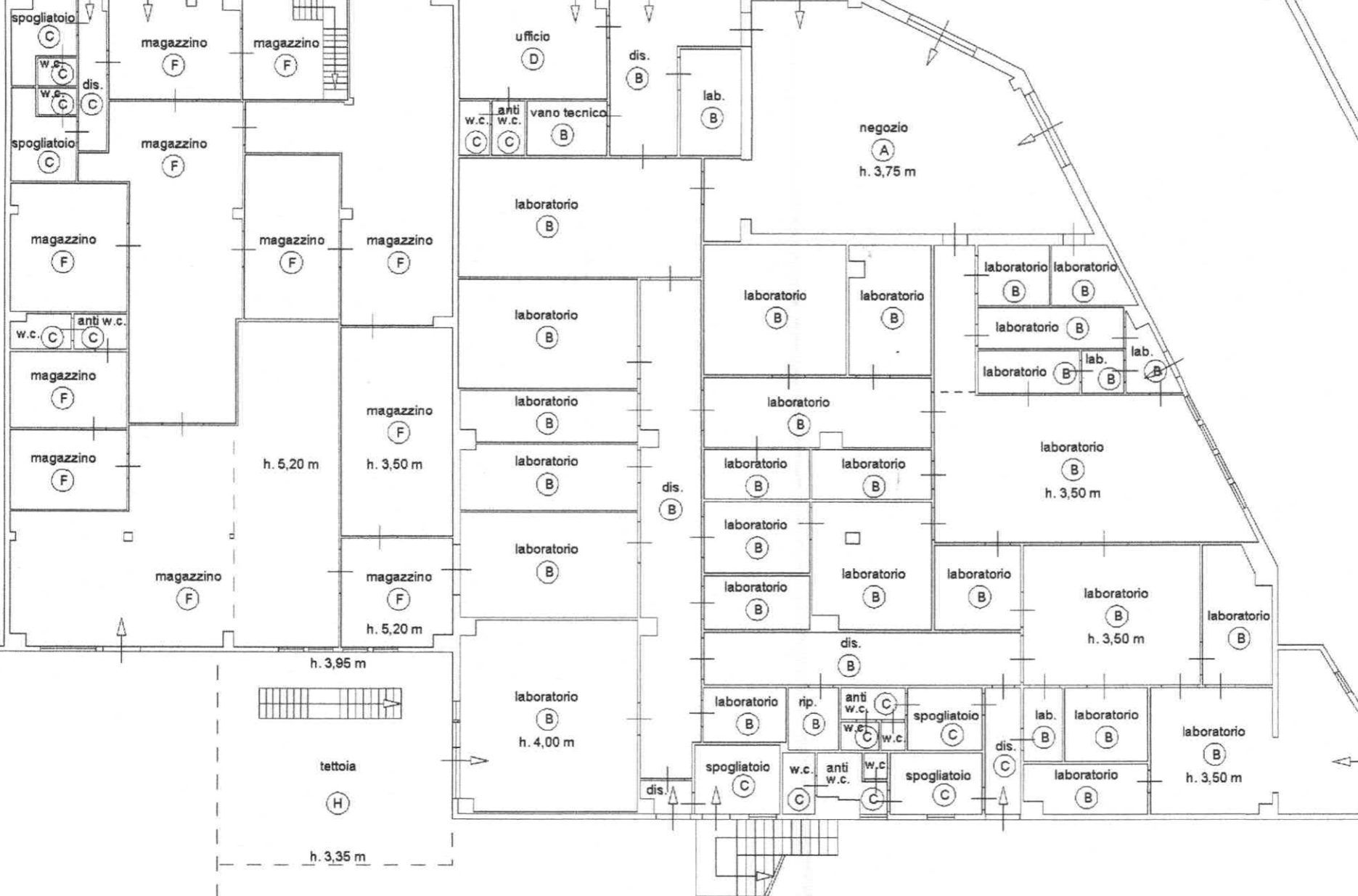
Scala 1: 200

altra u.i.

Via del Fonditore

Piano Terreno h. 3,20 m

corte esclusiva



altra u.i.

Via del Turismo

h. 4,50 m

h. 3,95 m

tettoia

tettoia

h. 3,35 m

laboratorio h. 4,00 m

laboratorio h. 3,50 m

laboratorio h. 3,50 m

laboratorio h. 3,50 m

h. 5,20 m

h. 3,50 m

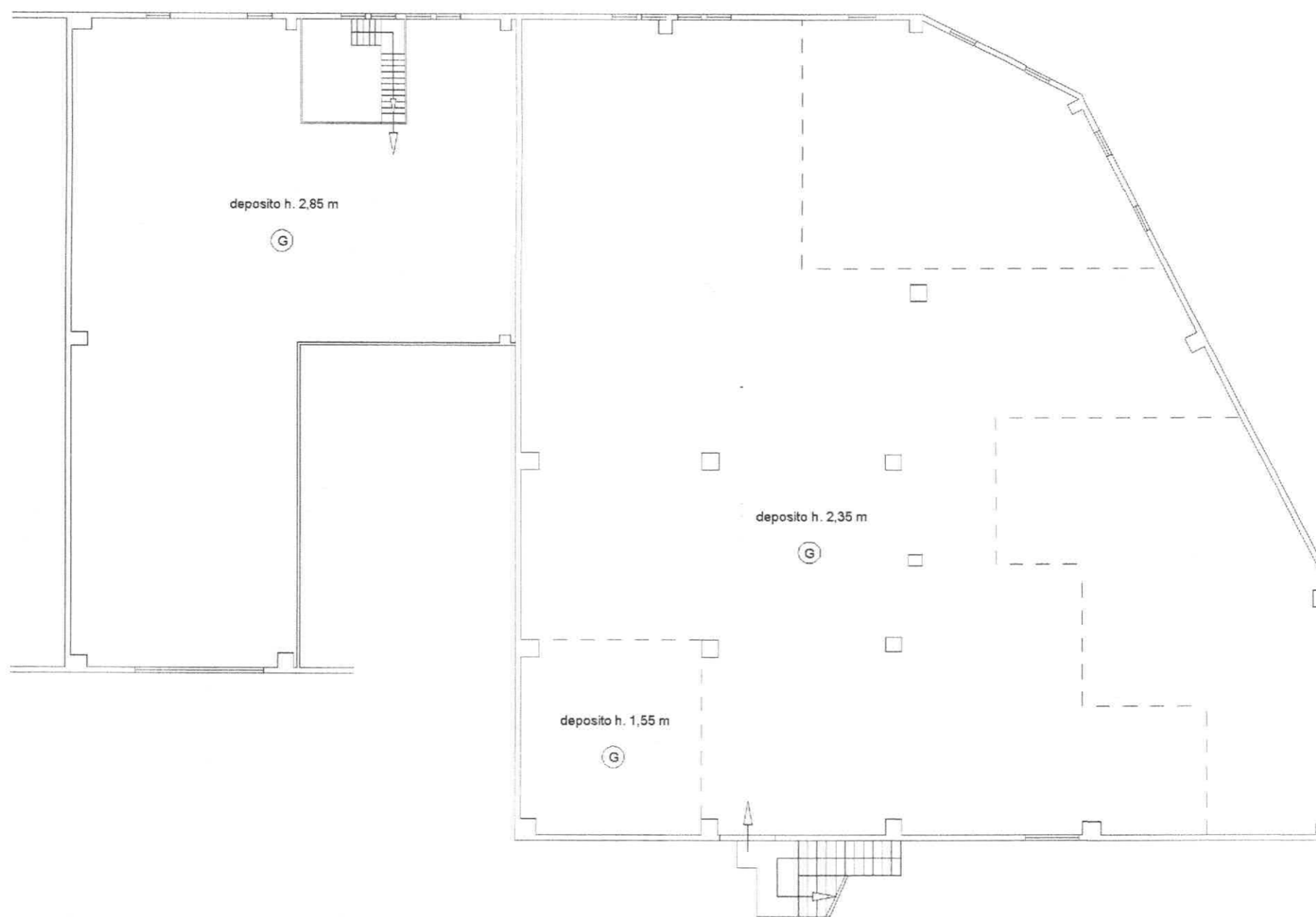
h. 5,20 m

h. 3,70 m

Data: 08/08/2018 - n. GR0045535 - Richiedente TOGNARINI NICOLA - Ultima Planimetria in atti
 Foglio di acq.: A3(297x420) - Patt. di scala: 1:1

Data: 08/08/2018 - n. GR0045535 - Richiedente TOGNARINI NICOLA - Ultima Planimetria in atti

Piano Ammezzato tra Terreno e Primo



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto**

Dichiarazione protocollo n. GR0042876 del 26/07/2018

Planimetria di u.i.u. in Comune di Follonica

Via Del Fonditore

civ. 904-920-93

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 22
Particella: 607
Subalterno: 16

Compilata da:
Tognarini Nicola

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Grosseto

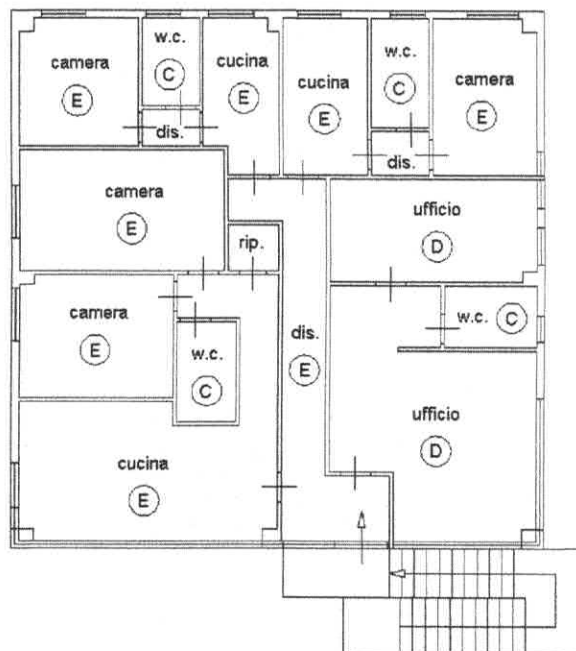
N. 01351

Scheda n. 3

Scala 1:200

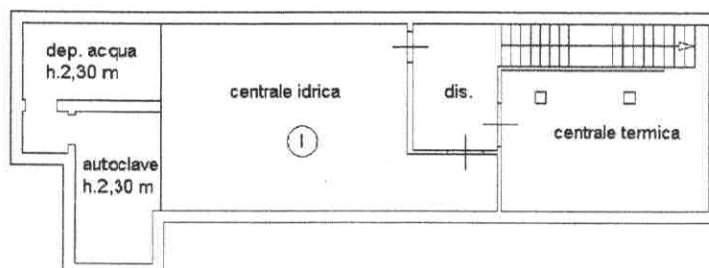
Piano Primo

h. 2,75 m



Piano Primo Sottostrada

h. 2,60 m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/08/2018 - Comune di FOLLONICA(D656) - < Foglio: 22 Particella: 607 > - Sub: 16
VIA DEL FONDITORE n. 904 n. 920 n. 930, VIA DEL TURISMO n. 156 n. 172 n. 180 piano: S1-T-1;



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. GR0043134 del 27/07/2018

Planimetria di u.i.u. in Comune di Follonica

Via Del Fonditore

civ. 898

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 22

Particella: 607

Subalterno: 17

Compilata da:

Tognarini Nicola

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Grosseto

N. 01351

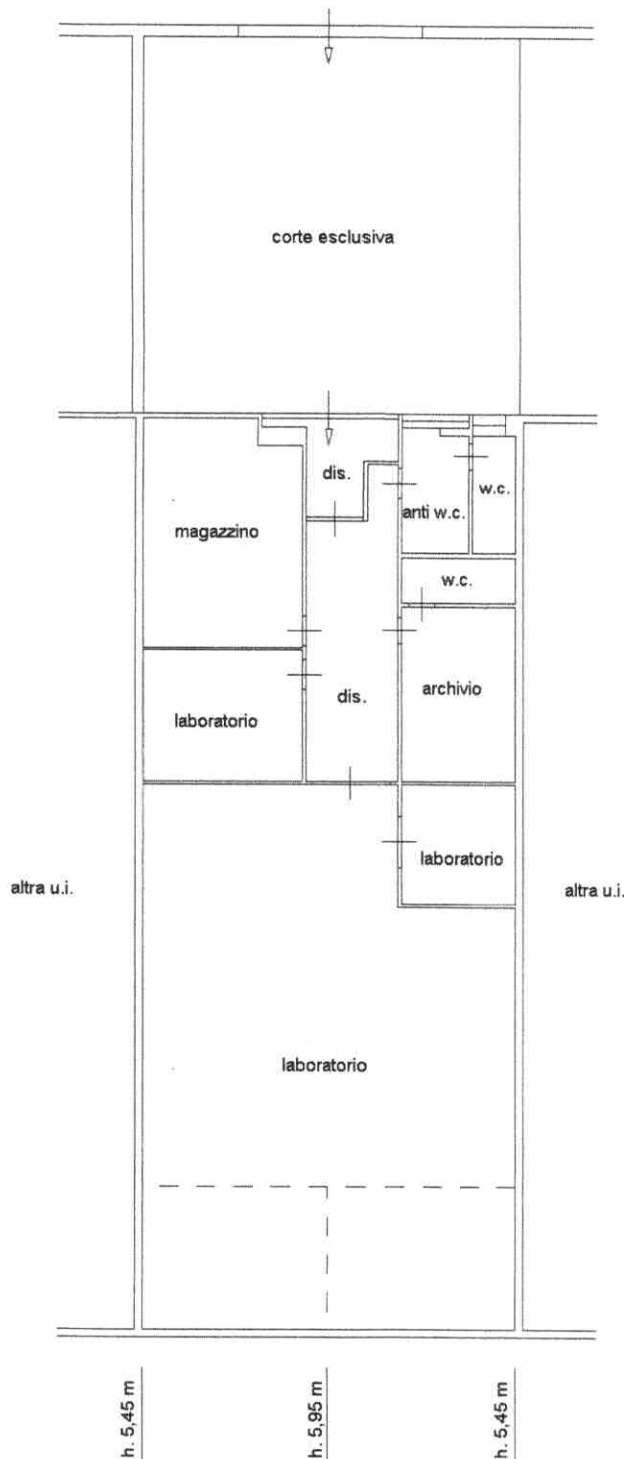
Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano Terreno

h. 3,20 m

Via del Fonditore



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/08/2018 - Comune di FOLLONICA(D656) - < Foglio: 22 Particella: 607 > - Sub: 17
 VIA DEL FONDITORE n. 898 piano: T;



STUDIO TECNICO
Geom. Nicola Tognarini
Via Oberdan n. 11
58100 Grosseto

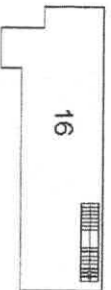
Perizia di Stima Inerente L'Esecuzione Immobiliare N. 293/2016 R.G.E.I.

Allegato E: Elaborato Planimetrico

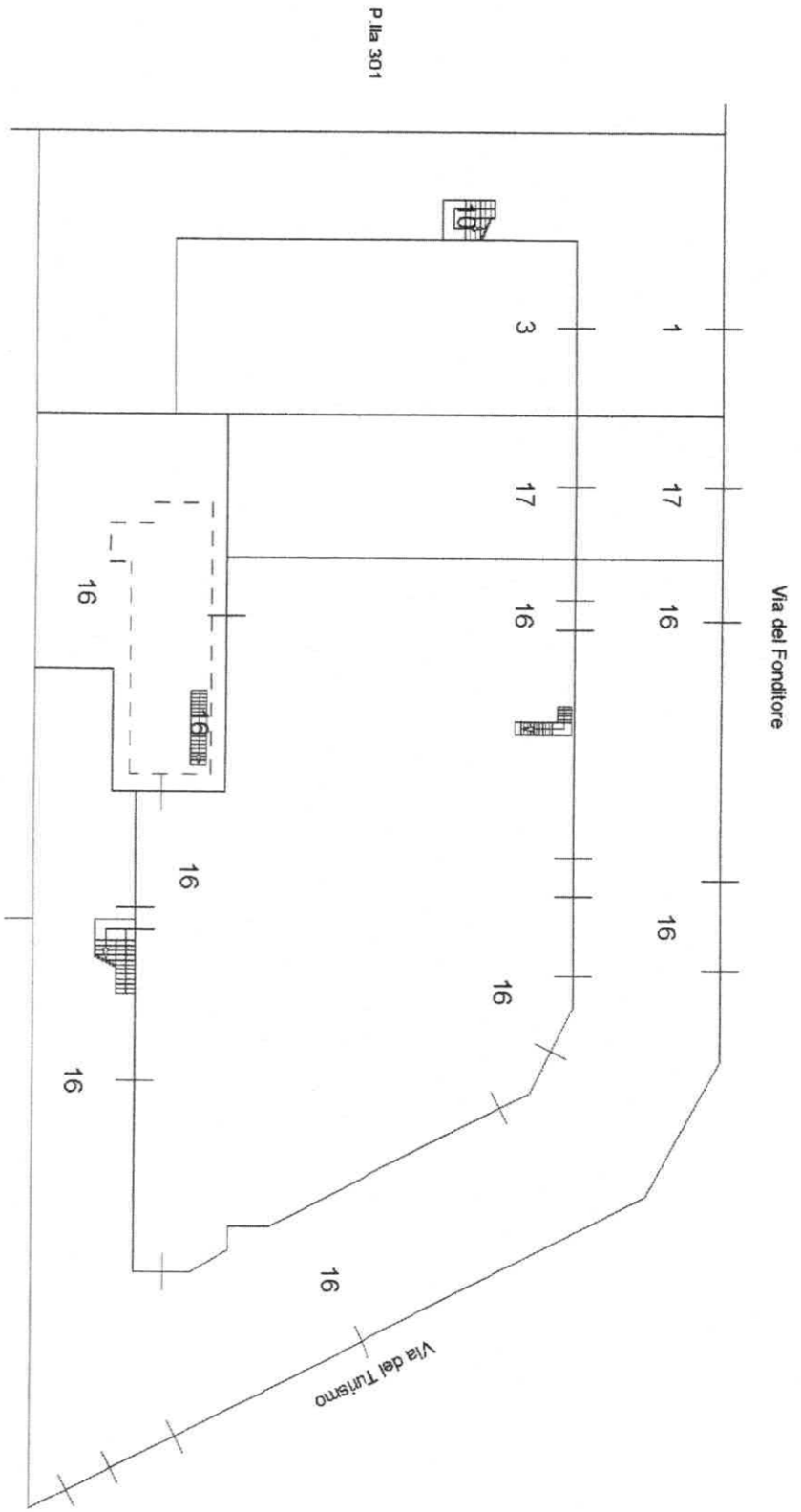
ELABORATO PLANIMETRICO		Compilato da: Tognarini Nicola	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Grosseto	N. 01351
Comune di Follonica		Sezione:	Foglio: 22	Particella: 607	Protocollo n. GR0043134 del 27/07/2018
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n.	del	Scala 1 : 500

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Grosseto

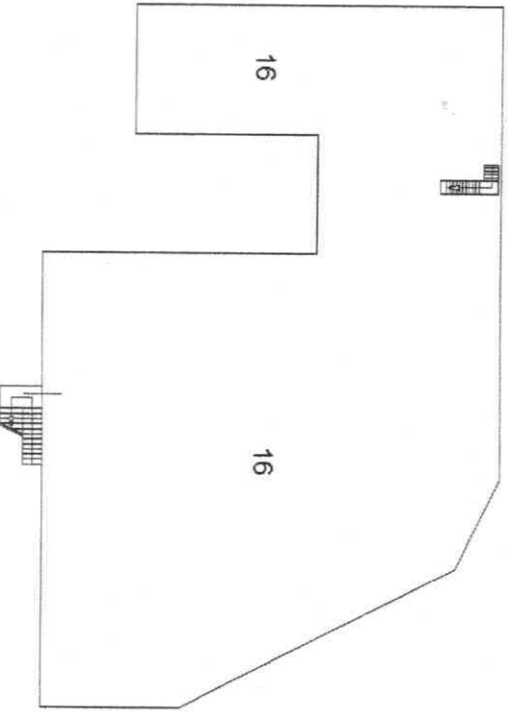
Data: 08/08/2018 - n. GR0045526 - Richiedente - Ultima Planimetria in atti
 Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1



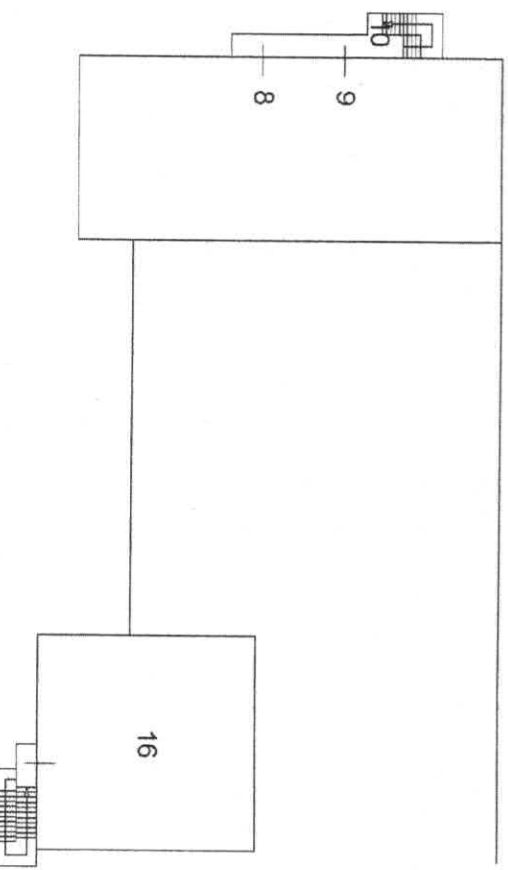
Piano Primo Sottotrada



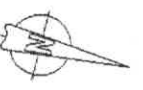
Piano Terreno



Piano Ammezzato tra Terreno e Primo



Piano Primo

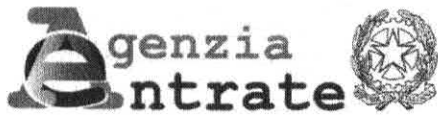


STUDIO TECNICO
Geom. Nicola Tognarini
Via Oberdan n. 11
58100 Grosseto

Perizia di Stima Inerente L'Esecuzione Immobiliare N. 293/2016 R.G.E.I.

Allegato F: Attestazione dell'Agenzia delle Entrate

Grosseto, 18 maggio 2018



Direzione Provinciale di Grosseto

Ufficio Territoriale di Grosseto

Al C.T.U. Tognarini Nicola

GROSSETO

Il sottoscritto delegato dal Direttore dell'Ufficio, in relazione alla richiesta pervenuta in data 03 maggio 2018 prot. n. 10928 ad istanza del Sig. Tognarini Nicola in qualità di C.T.U. nella procedura esecutiva n. 293/2016 viste le risultanti del sistema informatico dell'anagrafe tributaria e premesso che l'Ufficio non può effettuare ricerche con i dati catastali degli immobili risalendo ai contratti di locazione, affitto e/o comodato presenti per gli stessi, ma che i dati consultabili sono solo quelli relativi ai contribuenti

ATTESTA

che a nome della Ranieri S.r.l. P. IVA 01239630534, come dante causa, esiste un contratto di comodato registrato a Grosseto il 18/06/2013 al n. 4613 serie 3 avente per oggetto l'immobile oggetto della procedura sito in Follonica ed individuato catastalmente al foglio 22, particella 607, sub 15, che si allega in copia.

Esiste, inoltre, un contratto di affitto di ramo d'Azienda comprendente gli immobili della procedura registrato il 28/09/2015 a Livorno al n. 7525 serie 1T a firma del Notaio Carsillo Francesco di Livorno.

IL CAPO TEAM (*)
LUCIA GIACOBBE

(*) Firma su delega del Direttore Provinciale Alessio Cecchi

Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Territoriale di Grosseto - Piazza Ferretti, 1 - 58100 Grosseto
Tel. 0564/44771 - Fax 0564/447733 - dp.grosseto.utgrosseto@agenziaentrate.it

AGE.AGEDP-GR.REGISTRO UFFICIALE.0012319.18-05-2018-U

C.P.6/2018

TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

VERBALE D'INVENTARIO

RANIERI S.R.L.

VIA DEL TURISMO N. 178

FOLLONICA (GR)

Addi 1 agosto 2023 alle ore 9.10 lo scrivente dottor Giacomo Cerboneschi liquidatore giudiziario del concordato preventivo "Ranieri s.r.l." omologato dal tribunale di Grosseto con sentenza del 21 aprile 2023, assistita dal nominato (provvedimento autorizzativo del 6 luglio 2023) esperto stimatore, ovvero:

- dottor Andrea Petreni nato a Siena il 14 dicembre 1974 residente in Buonconvento (Si) via Piemonte n. 5 con studio in Siena Via dei Montanini n. 63;

procede, ex art. 172 l.f., alla inventariazione dei beni mobili di proprietà della società Ranieri s.r.l., invitando il presente esperto stimatore a provvedere alla contestuale valorizzazione economica dei beni indicando altresì la descrizione qualitativa di quanto rinvenuto.

Allo stesso viene richiesto, quale quesito estimativo, di provvedere alla valutazione del compendio mobiliare ivi rinvenuto in base (ex art. 518/1 c.p.c.) al presumibile valore di realizzo in sede di vendita giudiziaria.

L'esperto stimatore accetta l'incarico estimativo e pronuncia la seguente formula di rito ex art. 193 c.p.c.: "giuro di bene e fedelmente adempiere all'incarico estimativo affidatomi al solo scopo di far conoscere agli organi

della procedura, la verità".

Talchè viene formando il presente processo verbale delle operazioni svolte.

Alle ore 9.30 la scrivente ed i presenti si recano in Follonica Via del Turismo

178, ivi giunti in loco si rinvencono i seguenti beni:

1) Vetrina refrigerata Costau € 350,00

2) ~~scabbellatura~~ scabbellatura in acciaio a ripiani; 2 scaff. colore verde chiaro; banco acciaio 2 ripiani; Tavolo legno quadrato; 4 sedie similpelle nera; Banca metallo verde chiaro; € 85,00.

3) Corrello acciaio 2 ripiani; Bilancia Biserba N° 2; Arredo 2 ante acciaio spogliatoio; Tavolo acciaio circa 3x2 mt; Lavandino in acciaio 2 vasche; Tavolo rettango. acciaio 2 ripiani 3x1 mt circa; N° 2 tavoli con ripiano materiale plastico bianco struttura in acciaio; N° 7 correlli con ruote in acciaio € 520,00

4) ~~Correlli pasta~~ Banco in acciaio x scolatura porchette; 12 Cassoni acciaio x carne macinate; legatrice RISCO; 4 Tavoli acciaio di cui uno con piano in plastica bianca; lavandino in acciaio 2x1 mt; lavandino in acciaio 1,5x1 mt; Tavolo in acciaio 2x1 mt con frontale a sbarco; Banco in acciaio mt 4x25 con ripiano € 2.300,00.

5) Tavolo in acciaio; lavandino in acciaio^{N.2}; Broccia di storico marca MANCINI 036 metriche; Bilancia Biserba € 6.800,00

6) N°4 ARMADI spogliatoio in acciaio; Tavolo in acciaio con 2 ripiani; 27 Correlli salumi; 12 Correlli salumi bassi; 1 Tavolo legno; 1 Tav. acciaio; 3 scaffolature acciaio; 1 Scala acciaio; 1 Vaso acciaio; 1 TAV. Acciaio; 6 scaffoli acciaio x salumi; 4 scaffoli acciaio; 17 ripiani acciaio e legno x stagionatura € 6.700,00

7) (ufficio piano 1) 2 armadi, 2 scrivanie; (ufficio piano Terra) Banco reception con piano lavoro e armadio e 16 ante chiuse e ripiani e Giorno; Cassettiera a cassetti; Cassetta so cassetti; scrivanie legno stratificata con appendice ad angolo € 750,00

8) al piano terra l'opificio è stato predisposto con strutture prefabbricate utili alla detenzione dei salumi, alla loro stagionatura e lavorazione. I vari piani sono corredati di porte, soffitti e strutture perimetrali, completi di impianti di aspirazione e stagionatura. Non sono compresi i compressori esterni (refrigeratore e Bruciatore)

Generatore con Bruciatore

L'opificio è percorso da guidovia x il trasporto dei salumi € ~~22.500,00~~ 66.500,00

9) etichettatrice Brserba inaffianata di cui non è possibile provare il funzionamento, stante l'interclusione con altri macchinari, talché non è possibile verificare la completezza degli elementi utili al suo funzionamento.

€ 3.800,00

Alle ore 11.30 l'ufficio si sposta localita' Pian d'Alme
all'interno di Andorno non utilizzato dove vengono
rinvenuti n° 4 Bauloni marca ARNISE i quali risultano
complessivamente lavorati € 6.200,00

10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

Lo stimatore evidenzia che i beni inventariati
sono stati rinvenuti non in ~~condizioni~~
funzione e ~~non~~ stante la particolarità dei luoghi,
non è stato possibile verificare la funzionalità e
la presenza di componenti ed elementi utili al
loro corretto funzionamento; i beni vengono
quotati in base all'attuale stato
recuperativo.

Si evidenzia che i beni sopra evidenziati ed elencati vengono valutati in base al loro presumibile valore di realizzo in sede di liquidazione giudiziaria.

In sede inventariale non è stato possibile determinare il corretto funzionamento dei medesimi né se gli stessi risultassero completi di parti o connessioni utili al loro funzionamento.

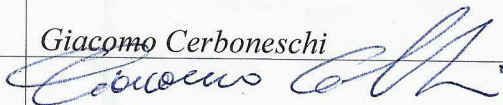
Talchè non si rinvenivano beni utili (ovvero potenzialmente liquidabili) da poter inserire in inventario.

Pertanto si ritengono concluse le operazioni di inventario che hanno determinato una valutazione complessiva di euro 88.005,00

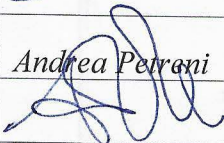
A tal punto, alle ore 11:45..... l'ufficio dichiara definitivamente chiuse le operazioni di inventario. Le stesse vengono riportate, esclusivamente, nel presente verbale, redatto in numero fogli consequenziali, che letto e confermato, viene sottoscritto (ogni foglio) da tutti i presenti.

L.C.S.

Giacomo Carboneschi



Andrea Petrani



DAVID BAUSANI David Bausani

