

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 8/2017

promossa da

Contro

GIUDICE della ESECUZIONE: Dott.ssa Claudia Frosini

Custode Giudiziario: Avv. Mirko Bonari

C.T.U.: Geom. Andrea Terramoccia

RELAZIONE PERITALE
relativa alla stima di beni immobili

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto **Geometra Andrea Terramoccia**, libero professionista con Studio in Porto S. Stefano, Via Panoramica n°17, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Grosseto al n. 892, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

In data 11/05/2017 lo scrivente compariva davanti all'Ill.mo Giudice Dott.ssa Claudia Frosini delegato alle esecuzioni e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico ed aver prestato il giuramento di rito, veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

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

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

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

hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

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

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

6° QUESITO: **Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, **accerti** (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico - edilizia da richiedere agli uffici pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto 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° QUESITO: **Dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

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

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

Esecuzione Immobiliare n. 08/2017

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

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

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

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 15/05/2017 tramite il primo sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di stima destinata a negozio congiuntamente al custode nominato per la procedura, Avv. Mirko Bonari e contestualmente veniva redatto verbale di accesso ed immissione in possesso del bene oggetto di causa. Successivamente è stato effettuato accesso ad atti amministrativi presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio - Servizi Catastali; le altre operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono state quindi completate in date successive.

PREMESSA

Sulla base di VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto al Registro Particolare n. 11702 e al Registro Generale n. 16155 in data 22/12/2016, oggetto della procedura esecutiva n. 8/2017, promossa da _____, (_____) nei confronti di _____, risulta:

Esecuzione Immobiliare n. 08/2017

- Piena proprietà per 1/1 dell'unità immobiliare (NEGOZIO), sita nel Comune di Follonica (GR), Via del dell'Agricoltura n. 1 - Follonica Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 20, particella 499, sub 3**, zona censuaria 1, cat. D/8, rendita Euro 22.567,80, Piano Primo Sottostrada, Terra e Primo.

1. QUESITO N. 1

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

1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa, essendo presente in atti CERTIFICAZIONE NOTARILE E SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE redatta dal Notaio Dott. [] in data 11/01/2017, alla quale si è ritenuto altresì opportuno affiancare ispezione ipotecaria di convalida ed aggiornamento effettuata in data 02/01/2018.

1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalla documentazione in atti e da ulteriori indagini effettuate, a carico dei beni di cui trattasi, e per quanto di interesse della presente procedura, si rileva sussistere diritto di proprietà così come di seguito ascrivibile:

- Unità immobiliare (NEGOZIO), sita nel Comune di Follonica (GR), Via del dell'Agricoltura n. 1 - Follonica Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 20, particella 499, sub 3**, zona censuaria 1, cat. D/8, rendita Euro 22.567,80, Piano Primo Sottostrada, Terra e Primo;

Esecuzione Immobiliare n. 08/2017

- _____ con sede in _____ (_____): piena proprietà per 1/1.

Si precisa inoltre che il bene pignorato risulta, al ventennio, libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:

TRASCRIZIONI CONTRO

- Registro Particolare n. 11702 - Registro Generale n. 16155 del 22/12/2016, pignoramento per atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, contro _____, favore _____, grava sull'intero cespite. Atto dell'Ufficiale Giudiziario di Grosseto Repertorio n. 3009 del 12/12/2016.

Oggetto: N.C.E.U. Comune di Follonica Fg.20 p.lla 499 sub 3 cat. D/8;

- Preliminare di Compravendita ai rogiti del notaio _____ del 29/12/2011 Repertorio n. 37958, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 12/01/2012 al n. 318 del Registro Particolare ed al n. 433 del Registro Generale, a favore della _____ con sede in _____ e contro la _____ con sede in _____.

Oggetto: immobili siti in Comune di Follonica e censiti al Foglio 20 p.lla 499 sub 1 e 2;

- Atto di Cessione di Pignoni ai rogiti del Notaio _____ i del 14/06/2011 Repertorio n. 37261, trascritto presso la Conservatoria in data 23/05/2012 al n. 4425 del Registro Particolare ed al n. 5737 del Registro Generale, a favore della _____ con sede in _____ e contro l' _____ con sede in _____.

Oggetto: immobile sito in Follonica e censito al Foglio 20 p.lla 499.

ISCRIZIONI CONTRO

- Registro Particolare n. 2395 - Registro Generale n. 11551 del 29/06/2006, ipoteca volontaria, importo 1.000.000,00 euro finanziamento di 500.000,00 euro per ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo estinguibile in 10 anni . Atto scaduto, contro _____ , favore _____ , grava sull'intero cespite. Atto Notaio _____ Repertorio n. 29601/12443 del 28/06/2006.

Oggetto: N.C.E.U. Comune di Follonica - Via dell'Agricoltura Fg.20 p.la 499;

- Registro Particolare n. 5579 - Registro Generale n. 21190 del 11/12/2007, ipoteca volontaria, importo 2.000.000,00 euro finanziamento di 1.000.000,00 euro per ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario estinguibile in 15 anni, contro _____ L., favore _____ , grava sull'intero cespite. Atto notaio _____

Repertorio n. 30960/9784 del 10/12/2007.

Oggetto: N.C.E.U. Comune di Follonica - Via dell'Agricoltura n.1 - Fg.20 p.la 499 sub 1 cat. C/1 di mq. 1230 - Fg.20 p.la 499 sub 2;

- Registro Particolare n. 989 - Registro Generale n. 6290 del 20/05/2016, ipoteca legale, importo 180.144,68 euro finanziamento di 90.072,34 euro per ipoteca su concessione amministrativa - ipoteca su concessioni amministrative (quando ammessa da leggi speciali), contro _____ favore _____ , grava sull'intero cespite. Atto di _____

Repertorio 616/5116 del 19/05/2016.

Oggetto: N.C.E.U. Comune di Follonica Fg.20 p.la 499 sub 3 cat. D/8;

- Registro Particolare n. 1993 - Registro Generale n. 12824 del 11/10/2017, ipoteca giudiziaria, importo 250.000,00 euro a seguito decreto ingiuntivo di 179.458,67 euro per ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo, contrc _____ favore _____ , grava sull'intero cespite. Atto Giudiziario del Tribunale di Grosseto del 16/05/2017 Reperto n. 479 - DECRETO INGIUNTIVO contro 1/1 Piena Proprietà _____ con sede in _____

Oggetto: N.C.E.U. Follonica fg.20 p.la 499 sub.3 cat. D/8.

Esecuzione Immobiliare n. 08/2017

1.3 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Sulla base della certificazione notarile presente in atti, nonché da verifica effettuata dallo scrivente presso i competenti uffici, per la proprietà di cui trattasi si indica il seguente quadro sinottico della provenienza al ventennio:

- Unità immobiliare (NEGOZIO), sita nel Comune di Follonica (GR), Via del dell'Agricoltura n. 1 - Follonica Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 20, particella 499, sub 3**, zona censuaria 1, cat. D/8, rendita Euro 22.567,80, Piano Primo Sottostrada, Terra e Primo;

- **attuale proprietà:** Alla _____, pervenuto con trascrizione Registro Particolare n. 1877 - Registro Generale n. 2736 del 23/02/2000 per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio _____ del 31/01/2000 repertorio n. 16971 contro la Piena Proprietà della :
_____ c.r. con sede in F _____

in precedenza la proprietà del bene era giunto a:

- Alla _____ l., come sopra generalizzata, l'area su cui sorgono gli immobili (in catasto già Fg.20 p.lle 499, 1358 e 1359) risultava così pervenuta:
 - * in parte (la p.lle 499) per Atto di vendita ai rogiti del Notaio _____ del 23/12/1991 Repertorio n. 26234, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 18/01/1992 al n. 1325 del Registro Particolare ed al n. 1458 del Registro Generale;
 - ** in parte (le p.lle 1358 e 1359) per Atto di vendita ai rogiti del Notaio _____ del 19/03/1993 Repertorio n. 30493, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 07/04/1993 al n. 2541 del Registro Particolare ed al n. 3643 del Registro Generale.

2. QUESITO N. 2

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

2.1 DESCRIZIONE STATO DEI BENI PIGNORATI

Espletate le previste operazioni di sopralluogo effettuate in seguito a preventivo accordo con la parte esecutata, si è rilevato lo stato attuale dell'immobile oggetto della presente procedura, che risulta così come di seguito descrivibile.

Trattasi di proprietà ubicata nella zona periferica di Follonica facente parte dell'area industriale recentemente urbanizzata. Questa risulta ubicata in Via dell'Agricoltura n. 1 ed è raggiungibile prima tramite la Strada Provinciale n. 152 che si interseca con Via del Commercio, strada necessaria per l'accesso alla zona industriale, poi tramite Via del Fenditore, Via Archimede fino al raggiungimento di Via dell'Agricoltura, dove attualmente insistono molteplici attività di varia tipologia.

La zona su cui è ubicata la proprietà oggetto della presente relazione peritale risulta ampiamente urbanizzata e discretamente asservita da parcheggi pubblici, con la presenza di molteplici fabbricati costruiti su lotti posti lungo Via del Fenditore e la stessa Via dell'Agricoltura formando così le vie principali della zona industriale della cittadina di Follonica.

Nei predetti fabbricati, composti da massimo due/tre piani fuori terra, sono presenti principalmente laboratori artigianali/industriali e uffici.

Nello specifico, la proprietà è composta da un corpo di fabbrica costruito a partire dall'anno 1993 e risulta essere dislocato su due livelli fuori terra ed uno interrato, il tutto asservito da una corte con quattro accessi carrabili su via dell'Agricoltura e su Via Caduti sul Lavoro.

La struttura portante, completamente prefabbricata, è realizzata con pilastri in cemento armato con pluviale interno e impalcati costituiti da travi principali e solai autoportanti. Le pareti verticali esterne sono in pannelli prefabbricati rifiniti in graniglia con ampi infissi vetrati. Sulla copertura, sempre in prefabbricato, sono presenti prese di luce a servizio del piano primo.

Il corpo di fabbrica è composto al piano interrato da unico locale destinato a magazzino/stoccaggio merci con altezza utile interna di ml. 3,76; al piano terra da ampio locale destinato ad esposizione/vendita con piccolo vano ad uso archivio avente altezza interna di ml. 5,80, n. 2 bagni con relativi antibagni ed una

Esecuzione Immobiliare n. 08/2017

pensilina esterna; al piano primo da unico vano destinato ad esposizione/vendita con altezza interna di ml. 3,40. I tre livelli sono tutti collegati internamente tramite scala interna ed un ascensore a servizio dei piani adibiti alla vendita (piano terra e primo). E' altresì presente sulla facciata est un ulteriore scala esterna a servizio dei suddetti livelli.

Detti locali hanno una **superficie lorda** complessiva di circa **mq. 2.917,95** di cui mq. 957,01 al Piano Interrato, mq. 1.000,15 al Piano Terra e mq. 960,79 al Piano Primo, mentre la **superficie utile**, di circa **mq. 2.755,18**, risulta così distribuita:

- Magazzino - Stoccaggio merci (Piano Interrato)	mq.	932,18
- Esposizione - Vendita (Piano Terra)	mq.	838,32
- Archivio (Piano Terra)	mq.	5,26
- Anti Bagno 1 (Piano Terra)	mq.	2,19
- Bagno 1 (Piano Terra)	mq.	2,51
- Anti Bagno 2 (Piano Terra)	mq.	1,48
- Bagno 2 (Piano Terra)	mq.	1,70
- Pensilina (Piano Terra)	mq.	39,36
- Esposizione - Vendita (Piano Primo)	<u>mq.</u>	<u>932,18</u>
	mq.	2.755,18

Complessivamente le strutture portanti, sia quella prefabbricata, sia quella in cemento armato, si presentano allo stato attuale in discrete condizioni statiche/strutturali, mentre internamente i vani sopra descritti si presentano in buon stato manutentivo nonostante la sua non recentissima costruzione.

Al piano interrato e primo sono presenti pavimenti in laminato flottante mentre al piano terra sono presenti pavimenti in maiolica, rivestimenti ceramici alle pareti dei bagni, tinteggiatura di colore chiaro, porte interne in legno tamburato mentre le porte di accesso e gli altri infissi sono P.V.C. e/o alluminio privi di ogni qualsivoglia oscurante.

Dal punto di vista igienico sanitario i vani risultano essere conformi alla normativa vigente sia per quanto concerne le altezze interne in riferimento all'epoca della costruzione del complesso immobiliare, sia per quanto concerne il rapporto aeroilluminante naturale.

Si precisa inoltre che lo stesso complesso immobiliare è dotato di impianto idrico, elettrico, di aria condizionata, ecc... per il cui dettaglio si rimanda a specifica relazione sugli impianti redatta dall'Ing. Felici, così come si rimanda agli elaborati tecnici ed alla documentazione fotografica allegati, per meglio

inquadrare lo stato attuale del compendio immobiliare in oggetto, così come rilevato alla data del sopralluogo.

L'immobile sopra descritto è inoltre asservito sia da una **corte esclusiva** di mq. **1.697** circa pavimentata con bitume e destinata sia per la sosta auto sia per lo stoccaggio merci.

(Vedi Rilievo e Documentazione Fotografica "Allegato 3 e 5")

2.2 SITUAZIONE CATASTALE

- Unità immobiliare (NEGOZIO), sita nel Comune di Follonica (GR), Via del dell'Agricoltura n. 1 - Follonica Città.

- Identificativi catastali attuali:

Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 20, particella 499, sub 3**, zona censuaria 1, cat. D/8, rendita Euro 22.567,80, Piano Primo Sottostrada, Terra e Primo (categoria catastale D/8 = Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni);

- Intestati attuali:

— con sede in _____ piena proprietà per 1/1;

- Confini catastali attuali:

lato nord con Via Caduti sul Lavoro intestata a Comune di Follonica (Catasto Terreni - foglio 20 - particella Strade); lato est con Via dell'Agricoltura intestata a Comune di Follonica (Catasto Terreni - foglio 20- particella Strade); lato sud con laboratorio per arti e mestieri e mazzino intestati a

_____ a (Catasto Fabbricati - foglio 20 - particella 823 - sub 4 e 5), terreni intestati a _____ .l. (Catasto Terreni - foglio 20 - particella 1352 e 1953); lato ovest con terreni intestati ad _____ (Catasto Terreni - foglio 20 - particella 1361 e 2169); salvo E. e se altri.

PROVENIENZA AL VENTENNIO:

Situazione dell'unità immobiliare:

- o dal 13/05/2013:

Catasto Fabbricati Comune di Follonica (GR), foglio 20, particella 499, sub 3, zona censuaria 1, categoria D/8, rendita Euro 22.567,80, piano Primo Sottostrada, Terra e Primo, con dati derivanti da **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del 13/05/2013 protocollo n. GR0047423 in atti dal

Esecuzione Immobiliare n. 08/2017

- 13/05/2013 - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16482.1/2013);
- dal 30/07/2012:
 Catasto Fabbricati Comune di Follonica (GR), foglio 20, particella 499, sub 3, zona censuaria 1, categoria D/8, rendita Euro 16.722,00, piano Primo Sottostrada, Terra e Primo, con dati derivanti da VARIAZIONE del 30/07/2012 protocollo n. GR0082029 in atti dal 30/07/2012 - FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. 8793.1/2012);
- N.B.: Per ulteriori variazioni verificare gli immobili soppressi: Foglio 20 - p.lla 499 sub 1 e sub 2.*

Foglio 20 - p.lla 499 sub 1

- dal 30/07/2012:
 Catasto Fabbricati Comune di Follonica (GR), foglio 20, particella 499, sub 1, con dati derivanti da VARIAZIONE del 30/07/2012 protocollo n. GR0082029 in atti dal 30/07/2012 - FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. 8793.1/2012);
- dal 24/08/2007:
 Catasto Fabbricati Comune di Follonica (GR), foglio 20, particella 499, sub 1, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 6, consistenza 1230 mq., rendita Euro 37.987,47, piano Primo Sottostrada e Terra, con dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 24/08/2007 protocollo n. GR0164321 in atti dal 24/08/2007 - FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 5875.1/2007);
- dal 02/03/1998:
 Catasto Fabbricati Comune di Follonica (GR), foglio 20, particella 499, zona censuaria 1, categoria D/8, rendita Euro 18.592,45, piano Primo Sottostrada, Terra e Primo, con dati derivanti da VARIAZIONE del 02/03/1998 in atti dal 02/03/1998 - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE (n. B00239.1/1998);
- dal 26/07/1997:
 Catasto Fabbricati Comune di Follonica (GR), foglio 20, particella 499, zona censuaria 1, categoria D/8, rendita Lire 36.000.000, piano Primo Sottostrada, Terra e Primo, con dati derivanti da VARIAZIONE del 26/07/1997 in atti dal 29/07/1997 - DA RENDITA CATASTALE PROPOSTA A RENDITA CATASTALE DEFINITIVA PER SOPRALLUOGO DEL 19/07/1997 (n. 40685.1/1997);

- dal 20/05/1997:
Catasto Fabbricati Comune di Follonica (GR), foglio 20, particella 499, zona censuaria 1, categoria D/8, rendita Lire 36.000.000, piano Primo Sottostrada, Terra e Primo, con dati derivanti da COSTITUZIONE del 20/05/1997 in atti dal 20/05/1997 (n. B01106.1/1997);

***** ***** ***** ***** *****

Foglio 20 - p.lla 499 sub 2

- dal 30/07/2012:
Catasto Fabbricati Comune di Follonica (GR), foglio 20, particella 499, sub 2, con dati derivanti da VARIAZIONE del 30/07/2012 protocollo n. GR0082029 in atti dal 30/07/2012 - FUSIONE -AMPLIAMENTO (n. 8793.1/2012);
- dal 24/08/2007:
Catasto Fabbricati Comune di Follonica (GR), foglio 20, particella 499, sub 2, categoria "in corso di definizione", piano Primo, con dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 24/08/2007 protocollo n. GR0164321 in atti dal 24/08/2007 - FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 5875.1/2007);
- dal 02/03/1998:
Catasto Fabbricati Comune di Follonica (GR), foglio 20, particella 499, zona censuaria 1, categoria D/8, rendita Euro 18.592,45, piano Primo Sottostrada, Terra e Primo, con dati derivanti da VARIAZIONE del 02/03/1998 in atti dal 02/03/1998 - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE (n. B00239.1/1998);
- dal 26/07/1997:
Catasto Fabbricati Comune di Follonica (GR), foglio 20, particella 499, zona censuaria 1, categoria D/8, rendita Lire 36.000.000, piano Primo Sottostrada, Terra e Primo, con dati derivanti da VARIAZIONE del 26/07/1997 in atti dal 29/07/1997 - DA RENDITA CATASTALE PROPOSTA A RENDITA CATASTALE DEFINITIVA PER SOPRALLUOGO DEL 19/07/1997 (n. 40685.1/1997);
- dal 20/05/1997:
Catasto Fabbricati Comune di Follonica (GR), foglio 20, particella 499, zona censuaria 1, categoria D/8, rendita Lire 36.000.000, piano Primo Sottostrada, Terra e Primo, con dati derivanti da COSTITUZIONE del 20/05/1997 in atti dal 20/05/1997 (n. B01106.1/1997);

Esecuzione Immobiliare n. 08/2017

Situazione degli intestati:

- o dal 30/07/2012 intestata a _____, con sede in _____
_____,), diritti e oneri reali Proprietà per 1/1, con dati derivanti da
VARIAZIONE del 30/07/2012 protocollo n. GR0082029 in atti dal 30/07/2012
- Registrazione: FUSIONE - AMPLIAMENTO (n. 8793.1/2012);
- o dal 24/08/2007 intestata a _____, con sede in _____ :
_____), diritti e oneri reali Proprietà per 1/1 fino al 30/07/2012, con
dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 24/08/2007 protocollo n.
GR0164321 in atti dal 24/08/2007 - Registrazione: FRAZIONAMENTO PER
TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 5875.1/2007);
- o dal 31/01/2000 intestata a _____, con sede in _____
_____,), diritti e oneri reali Proprietà per 1/1 fino al 24/08/2007, con
dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/01/2000 -
Trascrizione in atti dal 14/03/2000 - Repertorio n. 16971 - Rogante
_____) - Sede: FOLLONICA - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO
ONEROSO (n. 1877.1/2000);
- o dal 20/05/1997 intestata a _____ con sede in _____
_____),), diritti e oneri reali Proprietà fino al 31/01/2000,
con dati derivanti da COSTITUZIONE del 20/05/1997 in atti dal 20/05/1997 -
Registrazione (n. B01106.1/1997).

*(Vedi Documentazione Catastale "Allegato 1")***3. QUESITO N. 3**

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

3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO

I dati indicati nell'atto di pignoramento, di cui alla nota di trascrizione del 22/12/2016 n. 11702 del Registro Particolare e n. 16155 del Registro Generale, Atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto Repertorio n. 3009 del 12/12/2016, in favore della _____) controc

...), individuano gli immobili correttamente e consentono la sua univoca identificazione.

4. QUESITO N. 4

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

4.1 COMPARAZIONE SITUAZIONE CATASTALE - STATO DEI LUOGHI

Confrontando la situazione catastale dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura così come risulta in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi si rileva, che per unità immobiliare (NEGOZIO), sita nel Comune di Follonica (GR), Via del dell'Agricoltura n. 1 - Follonica Città, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 20, particella 499, sub 3**, zona censuaria 1, cat. D/8, rendita Euro 22.567,80, Piano Primo Sottostrada, Terra e Primo, l'esattezza degli identificativi e dei soggetti intestatari dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione peritale.

Per quanto concerne la corrispondenza planimetrica si sono riscontrate difformità tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato rappresentato riguardanti in:

Piano Interrato:

Diversa altezza indicata in planimetria in h=3,00 ml. e rilevata in h=3,76.

Piano Terra:

Lievi modifiche interne consistenti nella difformità dei pilastri, modifiche prospettiche consistenti nella realizzazione di una porta d'ingresso posta sul prospetto ovest e realizzazione di un piccolo locale tecnico posto in aderenza al fabbricato in adiacenza all'ascensore. Diversa altezza indicata in planimetria in h=5,40 ml. e rilevata in h=5,80.

Piano Primo:

Lievi modifiche interne consistenti nella difformità dei pilastri e demolizione di tramezzi di divisione fra la zona vendita e la ex zona magazzino al fine di formare un unico vano destinato alla vendita. Diversa altezza indicata in planimetria in h=3,00 ml. e rilevata in h=3,40.

(Vedi Elaborati Grafici - Rilievo e Stato Sovrapposto "Allegato 3 e 4")

5. QUESITO N. 5

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Effettuate le opportune indagini, esaminati il Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico (approvato per stralci con Delibera C.C. n. 52 del 10/10/2010, approvazione definitiva con Delibera C.C. n. 30 del 10/06/2011, Variante 1° approvata con Delibera C.C. n. 11 del 31/05/2012, Variante n. 2 approvata con Delibera C.C. n. 7 del 05/03/2013, Variante n. 4 approvata con Delibera C.C. n. 47 del 06/10/2014 e Variante n. 7 Approvata con D.C.C. n. 52 del 30 ottobre 2017), nonché il Regolamento Edilizio, vigenti sul territorio comunale di Follonica, si rileva che la proprietà di cui trattasi viene individuata nella Tavola 1 (Inquadramento Generale) del Regolamento Urbanistico come DISCIPLINA DELLE AREE URBANE - ISOLATI PRODUTTIVI normata dall'art. 130 e art. 134 delle Norme Tecniche d'Attuazione che così recitano:

ART. 130 - CLASSIFICAZIONE DEGLI ISOLATI DELL'AREA URBANA: DISPOSIZIONI GENERALI, CONTENUTI E FINALITÀ.

1. Il Regolamento Urbanistico, sulla base di una campagna di rilevazione degli isolati presenti nell'area urbana della città - condotta in conformità con gli indirizzi e le prescrizioni contenute nelle norme del Piano Strutturale - definisce la classificazione di porzioni di territorio riconosciuti come isolati morfologicamente definiti, che costituiscono una precisa regola edificatoria della città.

In alcuni casi sono stati perimetrali gli isolati impropri e/o incompleti, a causa del disordine dell'edificato, con il fine anche tramite le prescrizioni normative di perseguire il riordino urbanistico e insediativo di parti più irregolari e sfrangiate della città.

Tali isolati, articolati in diverse classi, sono costituiti da singoli edifici, complessi edilizi, e consistenze edilizie in genere, sulla base della valutazione combinata della qualità architettonica, delle valenze storico-testimoniali, delle caratteristiche morfo-tipologiche delle costruzioni, singole o aggregate, nonché del loro rapporto con il contesto di riferimento.

La documentazione di analisi di supporto alla classificazione è contenuta nel quadro conoscitivo denominato "Schedatura degli isolati".

ART. 134 - ISOLATI PRODUTTIVI.

1. Nei 'tessuti produttivi' sono individuati gli ambiti denominati:

- A) "Isolati produttivi";
- B) "isolati produttivi di riqualificazione".

A) Isolati produttivi:

2. Negli isolati produttivi sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività industriali o artigianali, con i rispettivi uffici;
- attività terziarie/direzionali;
- laboratori di ricerca con i rispettivi uffici;
- commercio al dettaglio e di piccola distribuzione, limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita;
- pubblici esercizi;
- attività pubbliche o di interesse pubblico.

3. Sono altresì ammesse le seguenti attività o destinazioni d'uso:

- stoccaggio e deposito di merci e/o materiali (all'aperto o al coperto), con i rispettivi uffici;
- attività private di servizio alla persona;
- esposizione e commercializzazione di merci e materiali ingombranti (autoveicoli, motoveicoli, natanti, macchine agricole, arredi e attrezzature da giardino, etc.), con i rispettivi uffici;
- spazi espositivi.

4. Negli "Isolati produttivi" non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza;
- grande e media distribuzione del settore alimentare;
- produzione industriale con processi di lavorazione a rischio di nocività.

5. Sono fatte salve le eventuali specificazioni, articolazioni, limitazioni e/o disposizioni contenute nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" delle presenti norme relativamente alle destinazioni d'uso e/o forme di utilizzazione previste dai precedenti punti 1 e 2.

Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle elencate ai precedenti punti 1 e 2 possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

Per gli edifici legittimi con destinazione prevalente diversa dall'artigianale/industriale, di cui sia comprovata la storicità dal catasto

d'impianto e, nel rispetto di quanto al presente articolo, sono ammesse le categorie di intervento fino alla Ristrutturazione edilizia 'R2' art. 25 delle presenti norme ed il cambio di destinazione d'uso verso la destinazione prevalente.

Per le attività di stoccaggio, deposito, commercio all'ingrosso e al dettaglio, l'efficacia del titolo abilitativo è condizionata all'esistenza di idonea viabilità di accesso al lotto.

Nei limiti dei dimensionamenti consentiti possono essere ricavati spazi per portierato e sorveglianza a servizio delle attività insediate, nella misura strettamente necessaria. Tali spazi non possono costituire unità immobiliari autonome.

Lo spazio di portierato e sorveglianza a servizio delle attività insediate è definito quale alloggio di servizio legato da vincolo pertinenziale, avente la superficie utile lorda compresa fra un minimo di 65 mq. e un massimo di 120 mq, per ogni lotto urbanistico di riferimento a prescindere dalla SUL produttiva esistente. Si precisa che il lotto urbanistico di riferimento è quello risultante dai titoli abilitativi precedentemente rilasciati.

Si precisa altresì che fra l'attività produttiva e l'alloggio di servizio deve essere costituito specifico vincolo pertinenziale registrato e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a spese del richiedente e a cura del Comune. Il vincolo pertinenziale deve precisare che gli alloggi di servizio realizzati ai sensi del presente comma non possono essere ceduti separatamente dall'attività produttiva alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli.

Fra le attività di interesse pubblico ammesse sono comprese anche le associazioni onlus di volontariato, che potranno prevedere, nell'ambito del servizio svolto, la possibilità di organizzare degli spazi all'interno della struttura, da riservare a pernottamento temporaneo alle persone assistite e in difficoltà.

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

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3', R4;
- ampliamenti dei fabbricati esistenti in lotti non saturi fino al raggiungimento dell'indice fondiario di copertura (Rc) massimo del 40%;
- sostituzione edilizia e altri interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati dalle vigenti norme statali e regionali, anche comprensivi di

incremento volumetrico una tantum massimo del 10% della superficie utile lorda (Sul) legittima, nel rispetto delle disposizioni sotto specificate.

Gli edifici e/o complessi edilizi all'interno degli isolati produttivi sono suscettibili di incrementi volumetrici esclusivamente nel seguente caso:

- per consentire una riorganizzazione morfologica funzionale atta a ristabilire un riallineamento di fronti, una maggior superficie libera nel lotto di pertinenza e all'integrazione di funzione amministrative a quelle produttive.

In questo caso l'intervento deve obbligatoriamente riguardare l'intero lotto con il soddisfacimento al suo interno degli standard edilizi.

L'intervento è assoggettato a Piano Unitario e possono essere disposti dal Consiglio Comunale appositi incentivi economici o forme di detassazione, anche mediante riduzione degli oneri di urbanizzazione dovuti.

L'entità, i requisiti e le casistiche per l'applicazione di tali incentivi sono disposte con apposito provvedimento consiliare a cui seguirà atto d'obbligo con la parte finalizzato anche al mantenimento delle destinazioni d'uso conseguite

7. Sugli edifici e/o complessi edilizi all'interno degli isolati produttivi sono comunque consentiti:

- l'accorpamento delle unità immobiliari;
- la realizzazione di scantinati e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio, con possibilità di eccedere la sagoma della proiezione dell'edificio entro il limite massimo del 20% della superficie utile lorda del piano interrato o seminterrato di riferimento.

8. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, nonché le addizioni funzionali o volumetriche eventualmente consentite, da eseguirsi sugli edifici e/o complessi edilizi di cui al presente articolo, perseguono per quanto possibile il miglioramento qualitativo dei medesimi dal punto di vista architettonico e funzionale.

Tali interventi concorrono per quanto possibile alla riqualificazione o alla valorizzazione dello spazio pubblico.

9. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia, nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati dalle vigenti norme statali e regionali (anche comprensivi di incremento volumetrico una tantum, ove consentito):

- comportano una adeguata qualificazione architettonica dell'edificio, ed in particolare dei prospetti;

- rivolti agli spazi pubblici, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea;
- devono determinare il miglioramento dei livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio dal punto di vista della sicurezza antisismica, del contenimento dei consumi energetici, dell'abbattimento delle barriere architettoniche etc.;
- contribuiscono alla valorizzazione o alla riqualificazione dello spazio pubblico, anche attraverso la caratterizzazione o riconfigurazione delle aree di pertinenza dell'edificio.

10. Fermo restando il rispetto delle disposizioni sopra elencate, per gli interventi urbanistico-edilizi di seguito elencati è prescritto il rispetto delle condizioni e dei parametri di cui ai successivi punti 11 e 12;

- a) incremento del numero di unità immobiliari, nei limiti specificati al successivo punto 11;
- b) pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica;
- c) realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato, senza limiti di superficie (Snr), anche fuori della proiezione dell'edificio e/o complesso edilizio;
- d) realizzazione di volumi secondari (VS) di pertinenza fuori terra (locali di servizio, tettoie, volumi tecnici, autorimesse, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti;
- e) realizzazione di volumi tecnici interrati;
- f) interventi urbanistico-edilizi su consistenze legittime esistenti - volumi secondari (VS) e/o 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) - nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt.128 e 129;
- g) sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.

Gli interventi di cui sopra sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscono un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico. Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.

Per favorire la realizzazione di interventi comportanti la creazione di autorimesse pertinenziali interrate possono essere disposti dal Consiglio Comunale appositi

incentivi economici o forme di detassazione, anche mediante riduzione degli oneri di urbanizzazione dovuti. L'entità, i requisiti e le casistiche per l'applicazione di tali incentivi sono disposte con apposito provvedimento consiliare.

11. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti artigianali devono in ogni caso garantire il rispetto delle seguenti condizioni:

a) le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute:

- in ragione della superficie utile lorda (Sul) ricostruita, negli interventi comportanti demolizione e ricostruzione (parziale o totale) delle consistenze edilizie esistenti. In caso di parziale demolizione e ricostruzione, sulla porzione residua deve essere verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
- in ragione della superficie utile lorda (Sul) aggiuntiva, negli interventi di ristrutturazione edilizia o negli ampliamenti da realizzarsi mediante ampliamento volumetrico. Sulla porzione residua deve essere altresì verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
- in ragione della superficie utile lorda (Sul) interessata, negli interventi comportanti modifica della destinazione d'uso. Sulla porzione residua deve essere verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;

b) l'inserimento di esercizi commerciali o di attività ad essi assimilate comporta il reperimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione.

12. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti artigianali devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri:

- Rapporto di copertura: Rc max 50%;
- Altezza massima: Hmax ml 10,00;
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 50%.

Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini, si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 11, comma 18, art. 13 comma 4, e art. 14 comma 2, delle presenti norme.

E' permessa un'altezza maggiore di quella sopra indicata per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, e per gli altri speciali impianti necessari alle attività produttive.

13. Sono ammessi interventi di completamento dei lotti liberi, con la realizzazione di nuove costruzioni, nel rispetto di quanto riportato nelle relative Schede di Indirizzo in Allegato A.

B) Isolati produttivi di riqualificazione.

1. Nei 'tessuti produttivi' sono individuati gli ambiti denominati "Isolati produttivi di riqualificazione". Tali aree sono state individuate per la loro morfologia e soprattutto per la loro localizzazione frontale rispetto alla Via Aurelia.

La disciplina riferita alle aree di cui sopra è definita da quanto riportato:

- nei commi precedenti del presente articolo, con la precisazione che in caso di sostituzione edilizia e altri interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati dalle vigenti norme statali e regionali, l' incremento volumetrico una tantum massimo è pari al 15% della superficie utile lorda (Sul) legittima.
- al successivo Art. 139 in relazione al raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia, urbanistica e della sostenibilità ambientale che deve attuarsi attraverso un sistema di progettazione e verifica di tipo prestazionale.

Inoltre la proprietà di cui trattasi viene individuata nella Tavola 2 (Disciplina Dei Suoli e Degli Insediamenti) del Regolamento Urbanistico come DISCIPLINA DELLE AREE - TESSUTI CON FUNZIONI PREVALENTEMENTE ARTIGIANALE (TA) normata dall'art. 139 delle Norme Tecniche d'Attuazione che così recita:

ART. 139 -TESSUTI CON FUNZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA.

1. Sono le parti dei tessuti insediativi a carattere produttivo artigianale, in prevalenza realizzate nel corso degli anni '60 e '70 del XX secolo, nelle quali alle tipologie edilizie destinate alla produzione industriale ma prevalentemente artigianale, dove fanno da complemento in misura significativa edifici per uffici e/o unità immobiliari ad uso residenziale, in genere utilizzate dalla famiglia del titolare dell'azienda insediata, a cui recentemente nei lotti liberi si sono aggiunti complessi indipendenti ad uso residenziale e/o uffici.

Comprendono in genere edifici di scarsa qualità estetica e costruttiva fra loro disomogenei.

Si riscontra la mancanza di attività terziarie, pubblici esercizi, attività artigianali e di servizio.

I tessuti con funzione prevalentemente produttiva di cui al presente articolo, sono individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000, così come le specifiche porzioni dei tessuti produttivi di tipo promiscuo, sono identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000.

2. All'interno dei 'tessuti con funzione prevalentemente produttiva' sono individuati due classi di isolati: "isolati produttivi" e "isolati produttivi di riqualificazione".

3. All'interno dei tessuti con funzione prevalentemente produttiva gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:

- al miglioramento degli equilibri insediativi;
- alla riqualificazione degli assetti insediativi e degli spazi pubblici, anche mediante miglioramento dei valori estetici e dei livelli prestazionali dei singoli edifici e/o complessi edilizi, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea;
- a determinare una maggiore integrazione con i tessuti adiacenti o limitrofi, consentendo l'insediamento di attività complementari alla produzione compatibili con la residenza e l'artigianato.

4. Le singole attività private di pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande possono installare, sulle aree private di proprietà o su aree private di terzi sulle quali le singole attività possiedono idoneo titolo, gazebo di tipologia indicata all'art.30 delle presenti norme e della superficie massima di 24,50 mq, pari cioè a due moduli della dimensione lineare di 3,50 ml x 7,00 ml.

In alternativa al gazebo, per particolari condizioni di morfologia delle aree di pertinenza e del fabbricato, è ammessa la realizzazione di tettoie o porticati, aperti su tre lati, ancorate al fabbricato principale e della superficie massima di 24,50 mq.

Le superfici attinenti ai gazebo, tettoie o porticati, devono essere utilizzate solo ed esclusivamente per il posizionamento di tavoli e sedie, finalizzati all'ospitalità dei clienti.

Sono altresì consentite una tantum addizioni funzionali per l'ampliamento di pubblici esercizi o di esercizi commerciali di vicinato, legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che:

- l'incremento complessivo non superi i mq 36,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;
- non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme per i singoli tessuti.

Le addizioni funzionali di cui trattasi sono da intendersi aggiuntive agli incrementi volumetrici una tantum ammessi.

5. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dalle presenti norme sulla base della classificazione degli isolati ad essi attribuita.

Tali interventi devono essere finalizzati al perseguimento di edilizia sostenibile con caratteri di qualità dello spazio fisico e dell'ambiente, rispettando i principi di ecoefficienza e di ecocompatibilità.

Le valutazioni dei progetti e la loro rispondenza ai principi della Edilizia sostenibile sono effettuate sulla base delle Linee Guida regionali di cui alla Delibera GRT n.322 del 28.02.2005 e alla delib. GRT n.218 del 03.04.2006 e alle loro successive modifiche ed integrazioni secondo il sistema di valutazione in esse contenuto.

In particolare, il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia, urbanistica e sostenibilità ambientale deve attuarsi attraverso un sistema di progettazione e verifica di tipo prestazionali che, previo parere della competente A.S.L. e del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, potrà derogare dai parametri fissati per le altezze dei vani commerciali e per l'aero-illuminazione degli medesimi.

Le opere edilizie devono rispondere a specifici requisiti secondo parametri oggettivi e misurabili, in base ai quali verranno verificati i livelli di prestazione delle stesse.

Inoltre ricade nella:

- Tav. A - Carta della Pericolosità Geomorfologica come "AREE URBANIZZATE NON RILEVATE";
- Tav. B - Carta della Pericolosità Idraulica come "CLASSE DI PERICOLOSITÀ I2";
- Tav. C - Carta della Vulnerabilità delle Falde come "AREE URBANIZZATE NON RILEVATE";

(Il tutto fatto salvo Errori e/o Omissioni)

6. QUESITO N. 6

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

6.1 SITUAZIONE EDILIZIA

A seguito di indagini effettuate presso il Comune di Follonica, al fine di accertare l'eventuale presenza di pratiche edilizie inerenti le proprietà di cui trattasi, è emerso che per le stesse sono state rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

- 1) Concessione Edilizia n. 1046 del 07/06/1993 prot. n. 1981 del 29/01/1993 (Pratica n. 9427/1993) per la costruzione di un capannone ad uso magazzino ed esposizione mobili - zona industriale in Via dell'Agricoltura rilasciata al Sig. _____ in qualità di Amministratore Unico della _____ " con sede legale in _____
- 2) Comunicazione inizio lavori prot. n. 018414 del 17/09/1993;
- 3) Proroga al termine dei lavori del 07/01/1997;
- 4) Concessione Edilizia n. 1046/a del 02/01/1998 prot. n. 25407 (Pratica n. 209/1997) per opere non ancora terminate al capannone industriale autorizzato con C.E. n. 1046 del 07/06/1993 rilasciata al Sig. _____ in qualità di Amministratore Unico della _____ " con sede legale in _____
- 5) Autorizzazione Edilizia del 04/03/1998 (Pratica n. 9427/b) quale variante in C.O. per modifiche interne ed esterne al capannone industriale rilasciata alla ditta _____ " con sede legale in _____
- 6) Istanza di agibilità prot. n. 008268 del 24/03/1998 (Pratica n. 8/1998) presentata dal Sig. _____ in qualità di Amministratore Unico della _____ " con sede legale in _____
- 7) D.I.A. presentata dal Sig. _____ in data 07/06/2007 e registrata con n. 610/07 per opere di ristrutturazione con frazionamento;
- 8) D.I.A. presentata dal Sig. _____ in data 21/08/2007 prot. n. 18734 per variante di consistenza finale della pratica n. 610/07;

Esecuzione Immobiliare n. 08/2017

- 9) D.I.A. presentata dal Sig. in data 01/07/2008 e registrata con n. 562/08 per realizzazione ascensore e suddivisione locale esposizione;
- 10) D.I.A. presentata dal Sig. in data 07/10/2010 e registrata con n. 1083/2010 per modifiche interne al piano terra e primo;
- 11) Deposito dello stato finale delle opere per varianti non essenziali che non comportano la sospensione dei lavori alla D.I.A. n. 1083/10 presentata dal Sig. in data 31/07/2012 prot. n. 14936.

Vedi Documentazione Urbanistica "Allegato 2")

6.2 COMPARAZIONE SITUAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA - STATO DEI LUOGHI

Ponendo a confronto lo stato attuale dei luoghi con la documentazione urbanistica RILASCIATA che è stato possibile reperire, si evidenziano difformità nella proprietà oggetto della presente relazione peritale meglio identificate nelle planimetrie allegate.

Le difformità riscontrate tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato legittimo consistono:

Piano Interrato:

Lievi modifiche interne consistenti nella demolizione di tramezzi al file di eliminare il vano denominato "Filtro a prova di fumo" oltre alla difformità sul vano scala di collegamento al piano terra. Diversa altezza indicata in planimetria in h=3,60 ml. e rilevata in h=3,76.

Piano Terra:

Lievi modifiche interne consistenti nella difformità dei pilastri, modifiche prospettiche consistenti nella realizzazione di una porta d'ingresso posta sul prospetto ovest e realizzazione di un piccolo locale tecnico posto in aderenza al fabbricato in adiacenza all'ascensore.

Piano Primo:

Lievi modifiche interne consistenti nella difformità dei pilastri e demolizione di tramezzi di divisione fra la zona vendita e la ex zona magazzino al fine di formare un unico vano destinato alla vendita.

Vedi Elaborati Grafici - Rilievo - Stato Sovrapposto "Allegato 3 e 4")

6.3 REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA

Rilevato quanto ai precedenti punti ed alla luce delle vigenti normative, si indica l'Unità Immobiliare (Foglio 20 - Particella 499 - sub 3) come **NON CONFORME E ILLEGITTIMA** da un punto di vista urbanistico-edilizio.

Per le difformità descritte si ritiene che sia possibile, fatta salva diversa interpretazione degli enti competenti, ed opportuna una regolarizzazione che può aver luogo tramite presentazione di procedura di sanatoria (Attestazione di conformità) ai sensi della legge vigente in materia, con applicazione all'attualità dell'art. 36 D.P.R. 380/01 e dell'art. 209 L.R.T. 65/2014 o ai sensi dell'art. 136 della L.R.T. 65/2014 e successive modifiche e integrazioni. La sanzione pecuniaria irrogata dall'amministrazione comunale sarà non inferiore a €. 1.000,00, dovranno essere conteggiate a parte le spese tecniche per la predisposizione delle pratiche.

Detto quanto sopra è opportuno precisare che tali difformità NON COMPROMETTONO, sotto il profilo urbanistico, LA VENDITA DEI BENI, situazioni eventualmente superabili da un eventuale aggiudicatario, fatta salva diversa interpretazione dell'ufficio competente.

7. QUESITO N. 7

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

7.1 DIVISIONE IN LOTTI

Viste le caratteristiche dei beni in esecuzione si ritiene dar luogo ad **UNICO LOTTO** di vendita così come da variazione catastale effettuata sugli stessi dal relatore e così come di seguito costituiti:

LOTTO N. 1 - LOTTO UNICO:

Proprietà sita nel comune di Follonica in Via dell'Agricoltura n. 1 - Follonica Città destinata a negozio, dislocata su tre livelli, due fuori terra ed uno interrato, composta al piano interrato da unico locale destinato a magazzino/stoccaggio merci con altezza utile interna di ml. 3,76; al piano terra da ampio locale destinato ad esposizione/vendita con piccolo vano ad uso archivio avente altezza interna di

ml. 5,80, n. 2 bagni con relativi antibagni ed una pensilina esterna; al piano primo da unico vano destinato ad esposizione/vendita con altezza interna di ml. 3,40. I tre livelli sono tutti collegati internamente tramite scala interna ed un ascensore a servizio dei piani adibiti alla vendita (piano terra e primo). E' altresì presente sulla facciata est un ulteriore scala esterna a servizio dei suddetti livelli.

Detti locali hanno una **superficie lorda** complessiva di circa **mq. 2.917,95** di cui mq. 957,01 al Piano Interrato, mq. 1.000,15 al Piano Terra e mq. 960,79 al Piano Primo, mentre la **superficie utile** è di circa **mq. 2.755,18**.

L'immobile sopra descritto è inoltre asservito da una **corte esclusiva** di **mq. 1.697** circa con quattro accessi carrabili su via dell'Agricoltura e su Via Caduti sul Lavoro e destinata sia per la sosta auto sia per lo stoccaggio merci.

- Identificativi catastali attuali:

Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 20, particella 499, sub 3**, zona censuaria 1, cat. D/8, rendita Euro 22.567,80, Piano Primo Sottostrada, Terra e Primo;

- Confini catastali attuali:

lato nord con Via Caduti sul Lavoro intestata a Comune di Follonica (Catasto Terreni - foglio 20 - particella Strade); lato est con Via dell'Agricoltura intestata a Comune di Follonica (Catasto Terreni - foglio 20- particella Strade); lato sud con laboratorio per arti e mestieri e mazzino intestati a l

(Catasto Fabbricati - foglio 20 - particella 823 - sub 4 e 5), terreni intestati a (Catasto Terreni - foglio 20 - particella 1352 e 1953); lato ovest con terreni intestati ad a e (Catasto Terreni - foglio 20 - particella 1361 e 2169); salvo E. e se altri.

- Quota di proprietà: **piena proprietà per 1/1.**
- Stato d'uso: **non libero** in virtù del contratto di locazione ad uso commerciale registrato in data 15/12/2011 al n. 7850 - serie 3 con decorrenza dal 01/06/2011 - durata anni 6 + 6 - scadenza 31/05/2023 per €. 108.000 annue, oltre ad I.V.A., fino al 31/12/2011. A partire dal 2012 il canone è fissato in €. 120.000 annue, oltre ad I.V.A., ed a decorrere dal 01/01/2013 l'importo annuale del canone sarà aggiornato annualmente in misura del 100% della variazione ISTAT.

Pertanto lo stesso è da ritenersi **opponibile alla presente procedura esecutiva** in quanto registrato in data anteriore (15/12/2011) alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 22/12/2016.

8. QUESITO N. 8

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

8.1 DIVISIBILITA' DEI BENI

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare risulta pignorato come piena proprietà per 1/1 e **non risultano divisibile in natura.**

9. QUESITO N. 9

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

9.1 STATO LOCATIVO

A seguito d'indagine presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Grosseto, sulla proprietà oggetto di pignoramento sita nel Comune di Follonica (GR), Via dell'Agricoltura n. 1 - Follonica, identificata nell'atto di pignoramento al Catasto Fabbricati del medesimo comune al **foglio 20, particella 499 sub 3**, risulta pendente contratto di locazione riferibile, pertanto la stessa è da ritenersi **NON LIBERA** da un punto di vista estimativo.

Infatti risulta che a nome dell'esecutato, _____, dante causa, è stato registrato, presso l'Agenzia delle Entrate di Follonica, contratto di locazione ad uso commerciale in data 15/12/2011 al n. 7850 - serie 3 con decorrenza dal 01/06/2011 - durata anni 6 + 6 - scadenza 31/05/2023 per €. 108.000 annue, oltre ad I.V.A., fino al 31/12/2011. A partire dal 2012 il canone è fissato in €. 120.000 annue, oltre ad I.V.A., ed a decorrere dal 01/01/2013

Esecuzione Immobiliare n. 08/2017

l'importo annuale del canone sarà aggiornato annualmente in misura del 100% della variazione ISTAT.

Pertanto lo stesso è da ritenersi opponibile alla presente procedura esecutiva in quanto registrato in data anteriore (15/12/2011) alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 22/12/2016.

(Vedi Contratto di Modifica di Locazione Commerciale "Allegato 6")

10. QUESITO N. 10

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

10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare **non rientrano** tra i casi previsti dal quesito n. 10.

11. QUESITO N. 11

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

11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'

La proprietà oggetto della presente memoria risulta **libera** da vincoli, diritti e/o servitù di qualsivoglia natura.

12. QUESITO N. 12

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

12.1 STIMA E VALUTAZIONE

Nella consapevolezza di fornire stima nell'ambito particolare di una esecuzione immobiliare, alla data odierna si ritiene opportuno determinare il valore del bene in perizia tramite "procedimento sintetico comparativo", operando così come di seguito indicato:

- a) individuazione, tramite indagini di mercato, del valore medio attuale per unità di misura (mq/mc) di immobili equiparabili per tipologia a quello in oggetto, risultanti all'attualità in perfette condizioni manutentive e situati nella medesima zona;
- b) correzione del valore di riferimento, come sopra individuato, in funzione delle condizioni oggettive rilevate in sito;
- c) correzione della superficie commerciale in funzione delle destinazioni d'uso rilevate in sito;
- d) determinazione del valore dell'immobile in esecuzione come prodotto tra valore/mq e superficie commerciale, eventualmente decurtato di eventuali oneri da sostenere.

Determinazione punto a): Valore medio attuale di mercato rilevato per immobili equiparabili per tipologia a quello in oggetto e risultanti all'attualità in perfette condizioni manutentive (nuovi o pari al nuovo in quanto interessati da completa ristrutturazione):

▪ **Lotto n. 1 - LOTTO UNICO**

€ 860,00/mq di sup. commerciale lorda locali ad uso negozio;

Determinazione punto b): Valori modificati con l'adozione di coefficienti correttivi individuati in funzione delle condizioni oggettive rilevate in sito:

Esecuzione Immobiliare n. 08/2017

▪ **Lotto n. 1 - LOTTO UNICO**

€ 860,00/mq x 0,95 (epoca di costruzione) x 0,95 (condizioni strutturali) x 0,95 (stato di conservazione, manutenzione e finitura) x 0,975 (incidenza spessore murature su effettiva superficie utile locali) = **718,91 €/mq** di sup. commerciale lorda locali ad uso negozio;

Determinazione punto c): Valori modificati con l'adozione di coefficienti correttivi individuati in funzione delle destinazioni d'uso rilevate in sito:

▪ **Lotto n. 1 - LOTTO UNICO**

- Magazzino - Stoccaggio Merci (P.Int.)	mq. 957,01 x 0,60 =	mq. 574,21
- Negozio (P.T.)	mq. 960,79 x 1,00 =	mq. 960,79
- Pensina (P.T.)	mq. 39,36 x 0,30 =	mq. 11,81
- Negozio (P.1.)	mq. 960,79 x 1,00 =	mq. 960,79
- Corte	mq. 1697,00 x 0,10 =	<u>mq. 169,70</u>
	Superficie Commerciale	mq. 2.677,30

Determinazione punto d): Valore dell'immobile calcolato come prodotto tra valore/mq, così come sopra determinato, e superficie commerciale rilevata:

▪ **Lotto n. 1 - LOTTO UNICO**

718,91 €/mq. x 2.677,30 mq. = € 1.924.737,74 **Totale Valore di Mercato**
per superficie lorda locali ad
uso negozio

Lo scrivente, ricavato il valore commerciale del bene, ritiene di poter applicare una riduzione forfetaria pari al 10% rispetto al valore di mercato indicato, in quanto trattasi di vendita coattiva vista anche la particolarità della destinazione d'uso e del mercato immobiliare ad essa collegata.

€ 1.924.737,74 - 10% = € 1.732.263,97 = **€ 1.730.000,00 in cifra tonda**

Piena Proprietà per 1/1

*** Si indica, infine, ritenendolo utile dato di riferimento, il VALORE CATASTALE delle unità immobiliari di cui trattasi, così come calcolabile in base alla vigente normativa:

VALORE CATASTALE

LOTTO N. 1 - LOTTO UNICO

- Negozio (F. 20 p.lla 499 sub 3) (Rendita + 5%) x 60 = € (22.567,80 + 5%) x 60 = € 1.421.771,40

12.2 VALORE LOTTO - PREZZO BASE

Proprietà sita nel comune di Follonica in Via dell'Agricoltura n. 1 - Follonica Città destinata a negozio, dislocata su tre livelli, due fuori terra ed uno interrato, composta al piano interrato da unico locale destinato a magazzino/stoccaggio merci con altezza utile interna di ml. 3,76; al piano terra da ampio locale destinato ad esposizione/vendita con piccolo vano ad uso archivio avente altezza interna di ml. 5,80, n. 2 bagni con relativi antibagni ed una pensilina esterna; al piano primo da unico vano destinato ad esposizione/vendita con altezza interna di ml. 3,40. I tre livelli sono tutti collegati internamente tramite scala interna ed un ascensore a servizio dei piani adibiti alla vendita (piano terra e primo). E' altresì presente sulla facciata est un ulteriore scala esterna a servizio dei suddetti livelli.

Detti locali hanno una **superficie lorda** complessiva di circa **mq. 2.917,95** di cui mq. 957,01 al Piano Interrato, mq. 1.000,15 al Piano Terra e mq. 960,79 al Piano Primo, mentre la **superficie utile** è di circa **mq. 2.755,18**.

L'immobile sopra descritto è inoltre asservito da una **corte esclusiva di mq. 1.697** circa con quattro accessi carrabili su via dell'Agricoltura e su Via Caduti sul Lavoro e destinata sia per la sosta auto sia per lo stoccaggio merci.

- Identificativi catastali attuali:

Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 20, particella 499, sub 3**, zona censuaria 1, cat. D/8, rendita Euro 22.567,80, Piano Primo Sottotrada, Terra e Primo;

- Confini catastali attuali:

lato nord con Via Caduti sul Lavoro intestata a Comune di Follonica (Catasto Terreni - foglio 20 - particella Strade); lato est con Via dell'Agricoltura intestata a Comune di Follonica (Catasto Terreni - foglio 20- particella Strade); lato sud con laboratorio per arti e mestieri e mazzino intestati a _____, _____ (Catasto Fabbricati - foglio 20 - particella 823 - sub 4 e 5), terreni intestati a _____ 1. (Catasto Terreni - foglio 20 - particella 1352 e 1953); lato ovest con terreni intestati ad _____ (Catasto Terreni - foglio 20 - particella 1361 e 2169); salvo E. e se altri.

- Quota di proprietà: **piena proprietà per 1/1.**

- Stato d'uso: **non libero** in virtù del contratto di locazione ad uso commerciale registrato in data 15/12/2011 al n. 7850 - serie 3 con decorrenza dal 01/06/2011 - durata anni 6 + 6 - scadenza 31/05/2023 per €. 108.000 annue, oltre ad I.V.A., fino al 31/12/2011. A partire dal 2012 il canone è fissato in €. 120.000 annue, oltre ad I.V.A., ed a decorrere dal 01/01/2013 l'importo annuale

Esecuzione Immobiliare n. 08/2017

del canone sarà aggiornato annualmente in misura del 100% della variazione ISTAT.

Pertanto lo stesso è da ritenersi opponibile alla presente procedura esecutiva in quanto registrato in data anteriore (15/12/2011) alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 22/12/2016.

PREZZO BASE DEL LOTTO

€ 1.730.000.000,00

DICONSI: EURO UNMILIONESETTECENTOTRENTAMILA/00

Alla presente relazione si allegano:

- ALLEGATO 1: Documentazione catastale;
- ALLEGATO 2: Documentazione urbanistica;
- ALLEGATO 3: Elaborati Tecnici (Rilievo);
- ALLEGATO 4: Elaborati Tecnici (Stato Sovrapposto);
- ALLEGATO 5: Documentazione Fotografica;
- ALLEGATO 6: Contratto di Modifica di Locazione Commerciale.

Grosseto, 29 Gennaio 2018

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
GEOM. ANDREA TERRAMOCCIA**

Esecuzione Immobiliare n. 08/2017

SOMMARIO

	Pag
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI	2
PREMESSA	4
1. QUESITO N. 1.....	5
1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE	5
1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	5
1.3 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE	8
2. QUESITO N. 2	9
2.1 DESCRIZIONE STATO DEI BENI PIGNORATI	9
2.2 SITUAZIONE CATASTALE	11
3. QUESITO N. 3	14
3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO	14
4. QUESITO N. 4	15
4.1 COMPARAZIONE SITUAZIONE CATASTALE - STATO DEI LUOGHI	15
5. QUESITO N. 5	16
5.1 COMPARAZIONE SITUAZIONE CATASTALE - STATO DEI LUOGHI	16
6. QUESITO N. 6	25
6.1 SITUAZIONE EDILIZIA	25
6.2 COMPARAZIONE SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA STATO DEI LUOGHI	26
6.3 REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA	27
7. QUESITO N. 7	27
7.1 DIVISIONE IN LOTTI.....	27
8. QUESITO N. 8	29
8.1 DIVISIBILITA' DEI BENI	29
9. QUESITO N. 9	29
9.1 STATO LOCATIVO	29
10. QUESITO N. 10	30
10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE	30
11. QUESITO N. 11	30
11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'	30
12. QUESITO N. 12.....	31
12.1 STIMA E VALUTAZIONE.....	31
12.2 VALORE LOTTI – PREZZO BASE	33

Esecuzione Immobiliare n. 08/2017

ALLEGATI

- ALLEGATO N. 1** Documentazione Catastale
- ALLEGATO N. 2** Documentazione Urbanistica
- ALLEGATO N. 3** Elaborati Tecnici (Rilievo)
- ALLEGATO N. 4** Elaborati Tecnici (Stato Sovrapposto)
- ALLEGATO N. 5** Documentazione Fotografica
- ALLEGATO N. 6** Contratto di Modifica di Locazione Commerciale