

TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 85/2023 R.G.E.I.

PROMOSSA DA
GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.
(Cod.Fisc.: 10581450961)
- mandataria di BANCO BPM SPA -

CONTRO

Giudice Esecutore: Dott.ssa Cristina NICOLO'

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Grosseto, 12/09/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. e Per. Agr. Alessandro MORI



Il sottoscritto Perito Agrario Alessandro MORI, nato a Grosseto il 18/03/1971, codice fiscale MRO LSN 71C18 E202 J, iscritto all'Albo dei Periti Agrari della Provincia di

Grosseto al n.452, libero professionista con studio professionale a Grosseto in viale Goffredo Mameli n.16B, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di redigere Perizia Estimativa dei beni di proprietà della ditta esecutata.

In data 09/02/2024 lo scrivente accettava e giurava quale CTU nella procedura in oggetto a seguito del verbale di udienza ricevuto in data 08/02/2024 con il quale l'Ill.mo Signor Giudice Esecutore Dott.ssa Cristina NICOLÒ lo nominava, congiuntamente al custode, disponendo di assolvere ai compiti per l'esperto, quali:

- 1) **Verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (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);

fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;

accertare 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;

- 2) **segnalare** tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);
- 3) **effettuare** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;

se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;

segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; **segnalare**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere 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; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

- 4) **predisporre** l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) **acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute 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;

indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

indicare 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, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire 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, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

- 6) **predisporre** la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192(come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;
- 7) **descrivere, 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 indicando la caratura millesimale

contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lostato attuale dell'impianto elettrico e termico;

- 8) **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

dire, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere 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: procedere, 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) **accertare** se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

- 10) **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

- 11) **determinare** il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

ADEMPIMENTI

- A) **Segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al Giudice dell'Esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- B) fornire compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione;
- C) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, **almeno trenta giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c,

assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;

- D) **depositare**, almeno **tre** giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c, il suo elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, **in modalità telematica PCT**. A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima, nonché gli allegati identificati di seguito; si invitano gli esperti a indicare al momento del deposito dell'elaborato nel pct nell'apposita scheda "dati catastali", sezione "descrizione" anche i dati catastali (FOGLIO, P.LLA, SUB);
- E) **intervenire in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c, per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico, portando una copia semplice del proprio elaborato;**
- F) **allegare** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti

volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

G) **allegare** alla relazione:

- a. planimetrie catastali;
- b. visure catastali per attualità;
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria (ove esistenti);
- d. certificazione energetica;
- e. servizio fotografico (come indicato al punto F e con la precisazione che le fotografie non devono essere modificate rispetto alla forma nativa dello scatto (non effettuare scansioni di foto), salvo eventuali variazioni per il rispetto della privacy. Gli originali devono essere a colori);
- f. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
- g. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

H) **consultare gli atti** che compongono il fascicolo informatico della procedura tramite fornitore pubblico o privato del servizio.

L'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso gli Uffici pubblici i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice); l'esperto è in particolare autorizzato ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei registri immobiliari) o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; l'esperto è altresì autorizzato a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

Le operazioni saranno eseguite in maniera continuativa, senza alcuna sospensione, salvo che questa sia disposta dal giudice, e in nessun caso saranno sospese o anche solo ritardate su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice.

Con la perizia di stima l'esperto ha facoltà di depositare anche la richiesta di liquidazione di un acconto nella misura stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c.

Entro trenta giorni dalla aggiudicazione l'esperto ha l'onere di depositare la richiesta del saldo della liquidazione del proprio compenso.

PREMESSA - BENI OGGETTO DI STIMA

I beni oggetto d'esecuzione sono tutti quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare del 26/06/2023 rep.1145/2023 trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Grosseto, di cui alla Nota di trascrizione presentazione n.9 del 07/07/2023, Reg. Gen. n.11237 e Reg. Part. n.8659.

a favore

GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A., con sede legale in Roma (ROMA) in via Curtatone n.3, con Codice Fiscale 10581450961, quale mandataria di BANCO BPM SPA.

contro



E precisamente, come risulta da ATTO GIUDIZIARIO – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE repertorio n.1145/2023 del 26/06/2023, di cui alla Nota di trascrizione presentazione n.9 del 07/07/2023, Reg. Gen. n.11237 e Reg. Part. n.8659.

Il tutto meglio rappresentato nella documentazione agli atti (All.1).

Piena proprietà di 1/1 di unità immobiliare ad uso ufficio / studio privato posta in Comune di Scansano (GR), **via XX Settembre 25**, censita al NCEU di detto Comune al foglio **191**, particella **482**, sub. **10**, categoria **A/10**, classe **U**, consistenza **5 vani**, superficie totale di **133 mq.** - escluse aree scoperte **133 mq.** e rendita di **€1.007,09**.

RISPOSTA AL 1° QUESITO:

Il sottoscritto in merito alla documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c. rileva che le ricerche catastali operate per la redazione della presente perizia offrono il seguente quadro ed i beni risultano facilmente identificabili all'Agenzia delle Entrate – Territorio - del Comune censuario di Grosseto al:

Catasto Fabbricati

Foglio n.191 - particella n.482, sub. 10

(categoria A/10, classe U, consistenza 5 vani, con superficie totale di 133 mq. - escluse aree scoperte 133 mq. e rendita catastale di Euro 1.007,09).

Il tutto meglio rappresentato nella documentazione catastale (All.2).

VISURA VENTENNALE RELATIVA

PRECISAZIONI CATASTALI:

I beni sotto descritti sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Scansano al Fgl.191 part.492 sub 10, cat A/10, classe U, rendita €1.007,09, vani 5, superficie totale mq.133, indirizzo via XX Settembre n.25, piano S1-S2.

Dati derivanti da:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/03/2023 Pratica GR0029534 in atti dal 28/03/2023 n.29534.1/2023.

VARIAZIONE del 09/11/2015; inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 19/06/2023, Pratica n.72753, in atti dal 19/06/2023 (n.5568.1/2023).

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 23/12/1996:

Foglio 191 part.482 sub 10 graffato con la particella 507 sub 1.

Dati derivanti da:

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO del 23/12/1996 in atti 23/12/1996 MAGAZZINI, UFFICIO PRIVATO (n.B01406.1/1996).

VARIAZIONE del 21/02/1995 in atti dal 23/02/1995 FRAZIONAMENTO (n.10757.1/1995).

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992:

Foglio 191 part.482 sub 9, graffato con la part,507.

Dati derivanti da:

VARIAZIONE del 01/01/1992, variazione del quadro tariffario

Impianto meccanografico del 30/06/1987.

GRAVAMI.

ISCRIZIONI CONTRO:

- **Ip.n. 3529 del 25.11.2009 r.g.17134 - Ipoteca volontaria di €..82.000,00 a favore BANCA POPOLARE DI NOVARA SPA con sede in Novara (NO) C.F.01848410039, (domicilio ipotecario eletto presso Via Negroni 12 Novara), contro [REDACTED] a garanzia di mutuo di €. 41.000,00, esigibile in anni 10, gravante su beni oggetto di relazione ventennale.**

Atto notaio Baldassarri Roberto del 24.112009, rep.31640/18138.

TRASCRIZIONI CONTRO PREGIUDIZIEVOLI:

- **Trascr. n.8659 del 07.07.2023 r.g.11237 - Verbale di pignoramento immobili.** A favore **BANCO BPM SPA** con sede in Milano (MI) C.F. 09722490969 (domicilio ipotecario eletto presso avv. Gabriella Capone, viale Matteotti Grosseto) contro [REDACTED], gravante su beni di cui sopra
Atto Uff. Giud. UNEP presso il Tribunale di Grosseto del 26.06.2023, rep.1145/2023.

I BENI OGGETTO DI VISURA SONO PERVENUTI IN PIENA PROPRIETA' ALLA SIGRA ESPOSITO STEFANIA CON:

- **Trascr. n. 6142 DEL 20.07.1996. R.G.8812 - Compravendita.** La società **F.LLI AMADORI ENZO EDO & C. S.N.C.** con sede in Scansano (GR) C.F. 00101060531 vende alla società [REDACTED] con sede in Scansano (GR) [REDACTED] la piena proprietà su beni in Scansano di cui sopra
Atto notaio Roberto Baldassarri del 19.07.1996, rep. 28069
- **Trascr. n. 1972 del 20.02.2007. r.g. 3263. Assegnazione a socio per scioglimento di società.** La società [REDACTED] con sede in Scansano (GR) [REDACTED] si scioglie e assegna la piena proprietà su beni in Scansano censiti al Foglio 191 part.482 sub 10 alla socia [REDACTED]
Atto notaio Roberto Baldassarri del 29.12.2006, rep. 22812

Come da visura del 09/09/2024 aggiornata alla data del 19/04/2024, il tutto meglio rappresentato nella documentazione (All.3).

RISPOSTA AL 2° QUESITO:

Espletate le verifiche preliminari di cui all'art.567 2° comma del C.P.C., il sottoscritto procedeva in data 22/03/2024 ad eseguire il primo sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente esecuzione a seguito di preventivo accordo con il Custode Giudiziario Dott.ssa Avv. Monica Dominici, il tutto come risulta dal Verbale di Immissione in Possesso.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Il bene oggetto dell'esecuzione è di proprietà della Sig.ra:

– [REDACTED] e residente in [REDACTED], Codice Fiscale: [REDACTED]

Più dettagliatamente, consiste in:

- Piena proprietà di 1/1 di unità immobiliare ad uso ufficio / studio professionale privato posta in Comune di Scansano (GR), **via XX Settembre 25**, al piano S1 e S2, con accesso da vano condominiale e da corte esclusiva, ai quali si accede dalla suddetta pubblica via suddetta.

Catasto Fabbricati

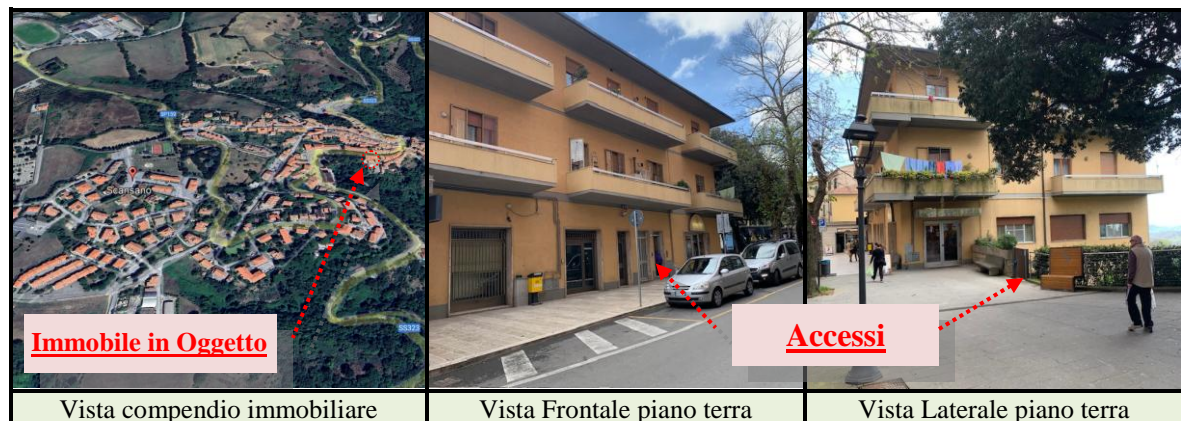
1. **Foglio n.191 - particella n.482, sub. 10**
(Categoria **A/10**, classe **U**, consistenza **5 vani**, superficie totale di **133 mq.** - escluse aree scoperte **133 mq.** e rendita di **€.1.007,09**).

L'unità immobiliare ad uso ufficio / studio professionale privato oggetto della presente è rappresentata da porzione di più ampio fabbricato, con ingresso da via XX Settembre n.25, dove attraverso vano scala condominiale si accede al piano S1 seminterrato; inoltre all'unità immobiliare è possibile accedere attraverso scala esterna ubicata in aderenza al fabbricato collocata su corte esclusiva recintata, alla quale si accede attraverso cancellata metallica, che si apre sull'area pubblica prospiciente alla suddetta via.

L'unità immobiliare è costituita da ampio openspace, con accesso sia dal pianerottolo (disimpegno) del vano scale condominiale, sia attraverso la corte privata, e risulta suddiviso attraverso pareti mobili / arredate in quattro ampi ambienti utilizzati quali centro elaborazione dati, reception, saletta di attesa e sala riunioni oltre ad archivio; corredato altresì di locale studio al quale si accede attraverso la reception oppure dal secondo ingresso posto sul suddetto pianerottolo (disimpegno del vano scala).

L'involucro dell'immobile è rappresentato da una struttura in muratura in pietra e laterizio, opportunamente intonacata internamente ed esternamente, i solai sono struttura mista in latero cemento, nell'unità immobiliare in questione è stata posta in opera una controsoffittatura in pannelli di cartongesso, intervallati da gruppi illuminanti a neon.

La proprietà immobiliare oggetto della presente vanta diritti condominiali sul locale tecnico posto al piano S2 seminterrato al quale sia accede attraverso scala e vano condominiale in prosecuzione della scala privata esterna.



UFFICIO / STUDIO PROFESSIONALE

Comune di Scansano - via XX Settembre 25, piano S1 e S2

Trattasi di unità immobiliare uso ufficio / studio professionale posto nel centro del nucleo abitato di Scansano, più precisamente in via XX Settembre n.25, quanto oggetto di valutazione si sviluppa interamente al piano S1, con una superficie commerciale di circa 121 mq. ed è costituita da ampio openspace, con accesso sia dal pianerottolo (disimpegno) del vano scale condominiale, sia attraverso la corte privata della superficie di circa 100 mq. e risulta suddiviso attraverso pareti mobili / arredate in quattro ampi ambienti utilizzati quali centro elaborazione dati, reception, saletta di attesa e sala riunioni oltre ad archivio; corredato altresì di locale studio al quale si accede attraverso la reception oppure dal secondo ingresso posto sul suddetto pianerottolo (disimpegno del vano scala).

Il tutto meglio rappresentato nella planimetria stato dei luoghi (All.4). L'unità immobiliare nel suo insieme si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, corredata di ogni dotazione, con una distribuzione interna ben congeniata, con finiture normali, sia nelle pavimentazioni, che nelle scelte cromatiche e di finitura, nonché per gli infissi di porte e finestre.

Nell'unità sono presenti impianti elettrico, idraulico, di climatizzazione e termico dotato di elementi radianti di buona fattura. Note specifiche sugli impianti se reperiti, saranno meglio illustrati nella opportuna certificazione energetica (All.5).

La proprietà immobiliare oggetto della presente vanta diritti condominiali sul locale tecnico posto al piano S2 seminterrato al quale sia accede attraverso scala e vano condominiale in prosecuzione della scala privata esterna.

Il tutto per una superficie commerciale convenzionale totale di circa 139 mq. (come meglio rappresentato di seguito, in fase di valutazione), ed una superficie catastale convenzionale dichiarata escluse aree scoperte di circa 133 mq..

APPREZZAMENTI GENERALI

Si può riferire che le condizioni della porzione di fabbricato oggetto della presente valutazione e nel dettaglio dell'unità immobiliare uso ufficio / studio professionale meglio sopra indicate sono in buono stato di uso e manutenzione, sono evidenti dalla documentazione fotografica, le opere di manutenzione che dovranno essere svolte.

Il tutto meglio rappresentato nella documentazione fotografica (All.6).

LA LOCALITÀ E LA ZONA

La zona ove è ubicato il compendio immobiliare è precisamente in **via XX Settembre 25**, a Scansano (GR), all'interno del centro storico, facilmente raggiungibile in auto ed in vicinanza di attività commerciali, negozi di vicinato e del municipio.



Immobile in



RISPOSTA AL 3° QUESITO:

CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE E PIGNORAMENTO

I dati indicati nel pignoramento individuano correttamente il bene, così pure nella nota di trascrizione, i beni sono individuati come segue:

Foglio n.191 - particella n.482, sub. 10

(Categoria A/10, classe U, consistenza **5 vani**, superficie totale di **133 mq.** - escluse aree scoperte **133 mq.** e rendita di **€1.007,09**).

RISPOSTA AL 4° QUESITO:

SITUAZIONE CATASTALE

Il censimento dell'unità immobiliare, oggetto della presente esecuzione, è conforme allo stato dei luoghi ed i beni sono individuati come segue:

Foglio n.191 - particella n.482, sub. 10

(Categoria A/10, classe U, consistenza **5 vani**, superficie totale di **133 mq.** - escluse aree scoperte **133 mq.** e rendita di **€1.007,09**).

RISPOSTA AL 5° QUESITO:

L'unità immobiliare oggetto di stima è collocata all'interno del centro abitato di Scansano ed in base al Piano Operativo vigente, per l'insediamento urbano "centro antico e borghi (U1), sono ammissibili interventi di ristrutturazione edilizia di tipo b (ri-b).

PIANO OPERATIVO

https://scansano.ldpgis.it/normativa/index.php?viewer=ldp&normativa=_po&mappa=po_p_rogetto&sid=

Riepilogo normativa vigente sull'area selezionata

Superficie area: 1504 mq

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA

Sottosistemi ed ambiti:

Insedimenti urbani: centro antico e borghi (U1)

Interventi:

Ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b)

Zona territoriale omogenea:

Zona A

Aree interne al perimetro dei centri abitati

sottosistemi ed ambiti

insediamenti urbani: centro antico e borghi (U1)

- Art. 57 Gli ambiti urbani
- Art. 58 Centro antico e borghi
- Art. 62 Disposizioni per la qualità degli insediamenti
- Art. 63 Sistemazione del suolo e pavimentazioni e trattamento del terreno
- Art. 64 Sistemazione ed attrezzatura di spazi esterni pertinenziali all'interno degli ambiti
- Art. 66 Impianti solari termici e fotovoltaici

interventi

- Art. 18 Individuazione degli interventi
- Art. 19 Disposizioni per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia

ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b)

- Art. 25 Ristrutturazione edilizia
- Art. 27 Ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b)

zona territoriale omogenea

zona A

- > Art. 3 Zone territoriali omogenee e perimetro dei centri abitati

aree interne al perimetro dei centri abitati

- > Art. 3 Zone territoriali omogenee e perimetro dei centri abitati

Art. 3 Zone territoriali omogenee e perimetro dei centri abitati

1. Ai fini dell'applicazione dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444, nelle Tavole del PO le Zone territoriali omogenee sono individuate attraverso perimetrazione e sigla di colore nero (la sigla della zona è posizionata in basso a sinistra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso), così grave come definite all'art. 2 del citato D.M.:

- > Zone A: le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;

- > Zone B: le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A; si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.;
- > Zone C: le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alle precedenti zone B;
- > Zone D: le parti del territorio destinate ad insediamenti industriali o ad essi assimilati;
- > Zone E: le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui, fermo restando il carattere agricolo delle stesse, il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C e ad essi assimilabili; al loro interno sono identificate le zone E1 che corrispondono all'ambito appartenente ai Territori ad Elevato Rischio di Abbandono (T.E.R.A.), come individuato dal P.T.C. della Provincia di Grosseto.
- > Zone F: le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

2. Nelle Tavole del PO, in scala 1:2.000 - attraverso una linea tratteggiata a puntini - si individua il perimetro dei *centri abitati*, distinto da quello del *territorio urbanizzato*, definito in via transitoria ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 e riportato nella Tavola del Piano Strutturale in scala 1:25.000. *Il perimetro dei centri abitati*, comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi, con esclusione degli insediamenti sparsi e delle aree esterne, anche se interessate dal processo di urbanizzazione.

Tale perimetro del centro abitato ha anche valore di centro edificato ai sensi dell'art. 18 della L.865/1971, mentre è da considerarsi distinto dalla perimetrazione del centro abitato ai sensi dell'art.4 del D.lgs. n. 285/1992 e s.m.i.

Art. 18 Individuazione degli interventi

1. Si definisce *intervento* un evento intenzionale che determina un cambiamento di stato fisico o distato d'uso o di diritto in un immobile. Gli interventi significativi dal punto di vista della pianificazione territoriale e urbanistica e delle procedure di controllo edilizio si distinguono in:

- > interventi edilizi, ossia tipi di intervento che determinano cambiamenti dello stato fisico di un immobile; i tipi di intervento edilizio sono definiti dalla legislazione nazionale e regionale vigente e sono ulteriormente specificati nel presente Piano Operativo ai successivi articoli;
- > interventi di trasformazione urbanistica, ossia atti che determinano cambiamenti dell'assetto urbano, con conseguenti modifiche anche nello stato di diritto dei suoli; sono interventi di trasformazione urbanistica quelli di nuova urbanizzazione, nonché quelli di ristrutturazione urbanistica o di sostituzione di cospicui insediamenti con nuovi insediamenti e con diverse funzioni;
- > interventi di cambio d'uso, ossia che determinano modificazioni dello stato d'uso di un immobile, sia esso un edificio o un'area;

> interventi che comportano significativi movimenti di terra, ossia le rilevanti modificazioni morfologiche del suolo non a fini agricoli ed estranei all'attività edificatoria.

2. Per gli edifici, i complessi e gli spazi aperti le Tavole del PO riportano i limiti degli interventi ammessi nella *gestione degli insediamenti esistenti* attraverso perimetrazione e sigla di colore nero (la sigla dell'intervento è posizionata in basso a destra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso), con riferimento allo specifico sottosistema o ambito di appartenenza ed in relazione all'eventuale pregio o valore storico-documentale attribuiti dal piano. Gli interventi di *trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio* sono individuati da apposita perimetrazione e sigla (di colore rosso) che rinvia alla specifica disciplina contenuta nella Parte III delle presenti Norme.

3. Nel caso di pertinenze di edifici e manufatti destinati ad attività e attrezzature di servizio pubbliche, sempreché essi siano privi di particolare pregio o di valore storico-testimoniale, qualora non sia riportata alcuna sigla corrispondente ai limiti di intervento eventualmente definiti dal presente PO, si intendono ammessi tutti gli interventi che si rendano necessari in ragione delle funzioni e delle attività svolte.

4. Per gli edifici, i complessi e gli spazi aperti di antica formazione per i quali sono definite discipline specifiche le Tavole del PO riportano, attraverso perimetrazione e sigla (di colore viola), il riferimento alla Scheda normativa, contenuta al Capo III del Titolo VII (per le aree urbane) oppure al Capo IV del Titolo IX (per il territorio rurale), nella quale sono individuati i limiti di intervento, in relazione al loro valore (storico-architettonico o storico-documentale).

5. Qualora per edifici, complessi e spazi aperti nel territorio rurale non sia riportata alcuna perimetrazione e sigla corrispondente ad un tipo d'intervento, si intendono ammessi tutti gli interventi definiti al Capo III del Titolo IX e riferiti al patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, secondo la destinazione d'uso esistente.

Nel caso di contesti identificati da perimetrazione di colore nero e sigla "ms-na" la definizione specifica degli interventi è rinviata all'elaborazione di una schedatura conoscitiva analoga a quella prodotta per la redazione del Piano Operativo, non essendo stato possibile effettuare il rilievo in quella sede in quanto non autorizzato da parte dei proprietari o loro referenti; fino ad allora per tali contesti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Analogamente per i contesti identificati da perimetrazione di colore nero e sigla "rc-nr" la definizione specifica degli interventi è rinviata all'elaborazione di una schedatura conoscitiva analoga a quella prodotta per la redazione del Piano Operativo, non essendo stato possibile effettuare il rilievo in quella sede in quanto non accessibili; fino ad allora per tali contesti sono ammessi esclusivamente interventi fino al risanamento conservativo (rc), senza cambio di destinazione d'uso.

6. Fermo restando quanto definito al precedente comma 4, ai fini delle presenti Norme l'ammissibilità di un intervento sul patrimonio edilizio esistente comporta l'ammissibilità degli interventi di minore entità che lo precedono nell'articolato che segue. Le tecniche del

restauro e quanto indicato per gli elementi costitutivi dell'organismo edilizio nel risanamento conservativo sono comunque da osservare anche negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici per i quali il PO indica l'intervento di restauro (re) o di risanamento conservativo (rc).

7. Per tutti gli edifici, complessi o spazi aperti sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e quelli volti all'eliminazione di barriere architettoniche, purché non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni oppure di manufatti che alterino la agoma dell'edificio.

8. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione sono consentiti con esclusione degli edifici di particolare valore per i quali il PO indica gli interventi di restauro e risanamento conservativo (re,rc) o di ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a).

Art. 19 Disposizioni per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia

1. Le opere, gli interventi e i manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia di cui alla L.R. 65/2014 es.m.i.:

- a) non devono comportare trasformazione edilizio-urbanistica dei luoghi (art. 10 comma 1 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.);
- b) devono essere destinati a soddisfare esigenze contingenti, quindi non perduranti nel tempo;
- c) devono avere caratteristiche (dimensionali, strutturali, ecc.) tali da consentire la facile amovibilità ed asportabilità;
- d) devono essere privi di fondazioni e di allaccio a pubblici servizi (acqua, luce, gas).

2. Fermo restando il rispetto delle eventuali ulteriori condizioni e limitazioni stabilite dalle presenti Norme in riferimento alle categorie di intervento oppure a specifici contesti e/o edifici e complessi, le opere, gli interventi e i manufatti di cui al comma 1 non rilevano ai fini dei parametri urbanistici ed edilizi così come definiti dal Regolamento regionale nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni di seguito elencate:

- a) elementi di arredo da giardino - manufatti di piccole dimensioni che costituiscono arredo e corredo dei giardini privati: panchine, giochi fissi, statue, fontanelle, vasche e vasi per fiori, ombrelloni, pannelli grigliati, pavimentazioni di limitate dimensioni a segnare percorsi pedonali realizzate in materiali semplicemente appoggiati al suolo con sottofondo in sabbia -;
- b) barbecue o caminetti - strutture di piccole dimensioni, anche dotate di cappa per convogliare i fumi e camino, destinate esclusivamente alla cottura di cibi - con ingombro planimetrico massimo di 2 mq. per ogni unità immobiliare;
- c) gazebo e pergolati - manufatti di arredo di spazi esterni costituiti da montanti verticali e da elementi di connessione fra i montanti, atti a sostenere piante rampicanti o elementi mobili per ombreggiamento (tende avvolgibili e simili) -; sia gli elementi portanti sia gli elementi di connessione orizzontale devono essere realizzati con materiali leggeri, quali legno o metallo ed sezione necessariamente modesta, dovendo portare esclusivamente il peso proprio; tali strutture non possono essere dotate di delimitazioni verticali e non devono avere ingombro planimetrico superiore a 15 mq. per ogni unità immobiliare ed altezza superiore a 2,70 ml.; l'eventuale sporgenza dalla struttura portante (cornice) non

deve essere superiore a 50 cm.; nel caso di attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi la realizzazione di manufatti di ombreggiamento per la sosta delle auto è consentita nella misura di 5,00x2,50 ml. per ogni addetto;

d) piccoli depositi per attrezzi in legno - strutture costituite da un assemblaggio di elementi prefabbricati in legno a costituire un manufatto a pianta quadrilatera, appoggiate ed eventualmente ancorate al suolo - con superficie coperta massima di 12 mq. per ogni unità immobiliare e altezza massima di 2,20 ml.; la copertura deve essere realizzata in legno ed eventualmente rivestita in guaina ardesiata o tegole canadesi; nel caso di pertinenze condominiali è consentito coprire una superficie massima complessiva di 50 mq.;

e) pensiline poste sopra le porte di ingresso ed aperture in genere - strutture sporgenti a sbalzo dalla facciata degli edifici, con funzione di deflettore per la pioggia; con sporgenza massima dalla facciata di 1,50 ml. e larghezza non eccedente 50 cm. dai lati dell'apertura; tali strutture, che non possono avere caratteristiche proprie delle costruzioni edilizie, devono essere realizzate con materiali leggeri (legno, metallo, plastica) e facilmente amovibili, quindi fissate con viti e tasselli su opportune staffe, e possono essere coperte con vetro, legno, tegole canadesi o policarbonato trasparente, escludendo comunque la lamiera, la plastica e la vetroresina di tipo ondulato; l'installazione di tali strutture è comunque esclusa nel caso di edifici per i quali sono previsti gli interventi fino al Restauro e Risanamento Conservativo;

f) tende solari retraibili - strutture sporgenti a sbalzo al prospetto degli edifici con funzione di riparo per l'irraggiamento solare, dotate di dispositivo di chiusura manuale o automatico e struttura retrattile -; tali strutture devono essere realizzate con materiali leggeri (legno, metallo, plastica) e asportabili, quindi fissate con viti e tasselli su opportune staffe, con forma aperta a falda obliqua, a capanna o cupola; le dimensioni di tali installazioni devono essere contenute, non è pertanto ammessa la realizzazione di tendaggi a circoscrivere il perimetro del fabbricato o anche di una sola facciata per esteso. L'installazione di tali manufatti è comunque consentita esclusivamente nelle aree di pertinenza degli edifici.

3. È comunque prescritto:

a) il rispetto delle disposizioni del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs. n. 42/2004) per opere, interventi e manufatti da realizzarsi o installarsi in aree soggette a tutela paesaggistica;

b) il previo conseguimento degli eventuali nulla-osta o atti di assenso comunque denominati, eventualmente prescritti da discipline di settore, per la realizzazione o l'installazione di opere, interventi e manufatti di cui al presente articolo.

Art. 25 Ristrutturazione edilizia

1. Sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

2. In considerazione delle opere specificamente ammesse, in funzione delle specifiche caratteristiche degli edifici oggetto di intervento, la categoria della ristrutturazione edilizia è articolata in più sottocategorie, come esplicitate negli articoli seguenti.

3. Sono sempre ammessi in tutte le sottocategorie nelle quali è articolata la ristrutturazione edilizia:

- gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili alle esigenze dei diversamente abili, anche se comportano aumento dei volumi esistenti, anche in deroga al tipo di intervento individuato dal presente Piano Operativo;
- nelle aree urbane la realizzazione di nuove autorimesse interrato da realizzarsi nel lotto di pertinenza o in aree esterne al fabbricato, purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento e con caratteristiche tali da essere escluse dal computo della SE;
- nel territorio rurale, la realizzazione nel resede di autorimesse pertinenziali totalmente interrato esclusivamente nel caso in cui, in ragione del dislivello dei vari punti della quota originaria dello stato dei luoghi, il percorso di accesso all'autorimessa non necessiti di movimenti di terra significativi, né tantomeno di rampe, comunque vietate, e purché con caratteristiche tali da essere escluse dal computo della SE e con superfici non eccedenti le dotazioni minime di parcheggio definite all'art. 31 delle presenti Norme;
- gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);
- la realizzazione di locali tecnici in aggiunta al volume esistente con dimensioni commisurate alle reali necessità correlate ad interventi riguardanti la modifica di impianti;
- la demolizione senza ricostruzione di parti dell'edificio o dell'intero fabbricato;
- la fedele ricostruzione di edifici crollati per cause di forza maggiore, entro dieci anni dall'evento calamitoso.

Art. 27 Ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b)

1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b) quelli che comportano la complessiva riorganizzazione funzionale e la diversa distribuzione interna del fabbricato e/o delle singole unità immobiliari e che possono comportare anche modifiche dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio e dei sistemi strutturali.

2. In aggiunta a quanto previsto dalla ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a), la ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b) può comportare i seguenti interventi, che possono determinare incremento della Superficie Edificata, purché senza modifica della sagoma dell'edificio:

- le modifiche alle strutture in elevazione ed ai solai, comprese le relative quote d'imposta, con opere che possono prevedere anche l'inserimento di materiali e tecniche diverse da quelle esistenti;
- le modifiche ai collegamenti verticali;
- la realizzazione di scale esterne all'involucro edilizio ad uso di singole unità immobiliari, prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali e purché limitate al

superamento di un solo piano di dislivello e di scale di sicurezza esterne all'involucro edilizio, comunque configurate;

- le modifiche dei prospetti;
- la realizzazione di lucernari;
- gli interventi pertinenziali che comportano la realizzazione, anche in aderenza all'edificio principale, di un volume aggiuntivo non superiore al 20% del volume dell'edificio medesimo, compresa la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento.;
- la demolizione con fedele ricostruzione dell'intero edificio, nella stessa collocazione, sagoma e ingombro planivolumetrico, per i quali sono fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

3. Per gli edifici principali con destinazione d'uso residenziale è inoltre consentita la realizzazione al piano terra di portici o tettoie per una Superficie Coperta aggiuntiva non superiore al 30% della Superficie Coperta complessiva esistente.

4. Negli edifici per i quali gli interventi sono consentiti fino alla ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b), è altresì ammessa, quale ampliamento volumetrico comportante incremento della Superficie Edificata, la chiusura con infissi vetrati di logge o porticati, fermo restando il rispetto delle distanze minime; tale intervento è alternativo e non cumulabile con le addizioni volumetriche di cui al successivo comma 5.

5. La ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b) consente infine, nel caso di edifici a destinazione residenziale, i seguenti interventi che comportano la realizzazione di addizioni volumetriche, al di fuori della sagoma esistente:

a) per tutte le tipologie edilizie residenziali è consentita la sopraelevazione del fabbricato fino ad un massimo di 100 cm., per raggiungere un'altezza media del piano sottotetto pari a:- 2,70 ml., al fine di renderlo abitabile;

- 2,40 ml. al fine di realizzare spazi accessori e di servizio, anche condominiali.

Tali sopraelevazioni sono consentite purché riguardino l'intera copertura dell'edificio, non modificano la tipologia della copertura e che l'intervento sia realizzato contemporaneamente in ogni sua parte. In particolare, per le case bi-familiari con tipologia a terra-tetto l'intervento è subordinato ad un progetto che coinvolga entrambe le proprietà in modo da non creare discontinuità della copertura.

b) per edifici residenziali di massimo due piani con giardino sono consentiti ampliamenti fino ad un massimo di 40 mq. di SE per ogni unità immobiliare, senza incremento dell'altezza massima esistente; tali interventi devono essere coerenti con la tipologia e i caratteri dell'edificio oggetto dell'ampliamento.

Gli interventi di cui ai punti a) e b) sono tra loro alternativi e non cumulabili.

Le addizioni volumetriche di cui al punto b) sono da intendersi escluse nel caso di cambio d'uso a residenza di edifici strumentali agricoli o comunque con uso di rimessa e deposito.

Art. 57 Gli ambiti urbani

1. Gli insediamenti urbani del Comune di Scansano sono costituiti dalle principali aree urbane: Scansano, Pancole, Montorgiali, Bivio Montorgiali, Preselle, Baccinello, Polveraia, Poggioferro e Pomonte.

2. Il PO all'interno degli insediamenti di cui al comma 1, riportati nelle Tavole del PO, attraverso perimetrazione e sigla di colore nero (la sigla dell'ambito è posizionata in alto a sinistra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso), riconosce gli ambiti dotati di differenti caratterizzazioni (insediative, storico-ambientali, funzionali, ecc.), che costituiscono il riferimento per la distribuzione ordinata delle funzioni e per la gestione degli interventi urbanistico-edilizi in essi ammissibili.

3. Gli insediamenti urbani del Comune di Scansano sono articolati dal PO in quattro ambiti:

- U1 - centro antico e borghi
- U2 - città nuova
- U3 - zona produttiva
- U4 - villaggio minerario.

4. Per ciascun ambito sono stabilite regole per quanto riguarda usi ed interventi, che definiscono quanto caratterizzante (cioè quanto sempre ammesso), ammesso (cioè quanto consentito solo a determinate condizioni o solo in casi specificamente individuati) ed escluso, fatto salvo quanto esplicitamente indicato nelle Tavole del PO o nella disciplina di aree specifiche ed, in particolare, per quanto riguarda gli interventi per la tutela degli insediamenti di rilevante pregio e di interesse storico-documentale.

5. Nelle Tavole del PO in scala 1:2.000/1:1.000 sono inoltre riportate con una specifica campitura:

- le aree riservate alla circolazione pedonale (compresi i sottopassi nei centri antichi), non appartenenti a spazi aperti classificati come attrezzature di servizio pubbliche;
- le aree da mantenere libere da manufatti, nelle quali non sono consentiti interventi comportanti la realizzazione di nuovi volumi o l'installazione di nuovi manufatti, ad eccezione di quelli privi di rilevanza urbanistico edilizia; non sono comunque ammesse opere di pavimentazione.

Art. 58 Centro antico e borghi

1. Comprende i centri di antico impianto ed i borghi urbani di matrice antica, che rappresentano il riferimento consolidato per le centralità degli abitati e che mantengono una forte riconoscibilità nel capoluogo Scansano e a Montorgiali. Comprende edifici e complessi edilizi con caratteristiche tipologiche ed architettoniche generalmente di pregio, oltre che di valore storico-documentale e risultano pertanto particolarmente meritevoli di salvaguardia.

2. All'interno dell'ambito U1 le attività ammesse, anche in riferimento alle articolazioni delle destinazioni d'uso principali di cui all'art. 9, sono così disciplinate:

- residenza, che è la funzione da ritenersi prevalente e caratterizzante; lungo gli assi principali dei centri antichi e dei borghi (Via XX settembre, Via IV novembre, Via Marconi, Via Vittorio Emanuele II e Piazza Garibaldi nel capoluogo e via del Corso a Montorgiali) il passaggio alla funzione residenziale per la formazione di nuovi alloggi non è ammesso ai piani terra o ai piani seminterrati degli edifici che non avevano questa destinazione d'uso e che prospettano esclusivamente su aree pubbliche, strade o piazze o che comunque non siano di esclusiva pertinenza della relativa unità immobiliare; per gli edifici posti lungo tali vie e piazze è consentita la trasformazione a destinazione residenziale di unità immobiliari non residenziali al piano terreno solo allo scopo di ripristinare la tipologia originaria degli edifici o per annessi alla residenza spazi prima destinati ad altri usi;
- attività artigianali; sono ammesse limitatamente ad artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e le abitazioni;
- attività commerciali al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato; per tali attività non è richiesto l'adeguamento delle dotazioni richieste per il commercio, relativi al parcheggio di relazione ed alla sosta stanziale, di cui alla L.R. 28/05 e s.m.i.; è in genere sempre consentita l'introduzione di attività commerciali di vicinato ai piani terra degli edifici esistenti, mentre tali attività possono essere consentite ai piani superiori solo se in ampliamento di attività già esistenti al piano terra;
- attività turistico-ricettive;
- attività direzionali e di servizio;
- attrezzature di servizio pubbliche.

È consentita la trasformazione ad esercizi di vicinato o ad attività artigianali, con le limitazioni sopraindicate, di unità immobiliari con altezza interna non inferiore a 2,55 ml. e rapporto aeroilluminante non inferiore ad 1/12 della superficie destinata alla pubblica utenza, fermo restando il rispetto del Reg. CE 852/2004 e fatte salve le disposizioni legate alla sicurezza nei luoghi di lavoro.

Non è in ogni caso ammessa la trasformazione in autorimesse dei fondi posti al piano terra.

3. All'interno dell'ambito del centro antico e borghi U1 sono destinazioni d'uso escluse:

- attività industriali ed artigianali diverse da quelle sopra citate;
- attività commerciali all'ingrosso e depositi;
- attività commerciali di medie superfici di vendita.

4. Gli interventi caratterizzanti l'ambito sono:

- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a).

Sono interventi ammessi, ove esplicitamente indicato dalle Tavole del PO:

- ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b);
- ristrutturazione edilizia di tipo c (ri-c).

5. All'interno dell'ambito U1 i progetti devono documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali, che qualificano il valore degli immobili e dimostrare la compatibilità degli interventi con i suddetti elementi. In particolare:

- per la sostituzione di pluviali e gronde negli edifici a tipologia tradizionale è prescritto l'utilizzo di elementi in rame;
- è fatto obbligo che tutti gli infissi esterni della medesima unità d'intervento abbiano la stessa tinta e tonalità; in presenza di aperture molto grandi sono ammessi eccezionalmente infissi in acciaio, nell'ambito di un complessivo ed organico progetto che coinvolga l'intero prospetto dell'edificio; sono comunque sempre vietate le suddivisioni delle luci del tipo "all'inglese" e l'uso di vetri fumé o a specchio;
- per i dispositivi di oscuramento si devono utilizzare tipi (scuri e persiane o portelloni in legno a battente) e colori ricorrenti, facendo riferimento a modelli tradizionali già utilizzati nel contesto; negli edifici non tradizionali sono ammessi materiali diversi purché compatibili con i caratteri degli edifici, mentre non sono comunque consentiti infissi di colore contrastante con il contesto tradizionale.

6. Per tutti i tipi di intervento sono esclusi in quanto considerati incongrui:

- le costruzioni in aggetto, pensiline e balconi; gli aggetti non potranno essere modificati alterando la sporgenza preesistente e i balconi esistenti propri dell'organismo edilizio debbono essere mantenuti o ripristinati nel loro aspetto originario;
- tettoie di qualsiasi tipo;
- la modifica della conformazione geometrica delle coperture (inclinazione e quota delle falde) e il rialzamento dei sottotetti;
- canne fumarie prefabbricate in cemento o materiale analogo lasciato a vista; i nuovi camini dovranno ispirarsi alle caratteristiche materiche e formali di quelli esistenti di fattura tradizionale;
- architravi o archi in cemento nelle aperture delle facciate;
- persiane in alluminio anodizzato color ottone o argento;
- dispositivi di oscuramento del tipo avvolgibili e rotolanti, ad esclusione dei fondi commerciali al piano terra;
- nuove scale esterne, mentre scale esterne in sostituzione di corpi scala esterni incongrui potranno essere realizzate con soluzione architettonica tradizionale a rampa unica appoggiata al fronte dell'edificio, con muro esterno pieno e intonacato, compreso il parapetto, con pianerottolo di arrivo scoperto;
- gradini in cemento o rivestiti in marmo nelle scale esterne esistenti.

Art. 62 Disposizioni per la qualità degli insediamenti

1. Tutti gli interventi previsti dal PO devono perseguire la realizzazione di assetti compatibili nell'uso delle risorse e appropriati sotto il profilo formale e funzionale. È per questo richiesto che i progetti di intervento documentino esaurientemente lo stato dei luoghi e delle risorse, realizzando il più alto grado possibile di contestualizzazione degli stessi e di coerenza con i parametri per la qualità degli insediamenti definiti nel presente Capo, sulla base dei quali dovranno essere valutati.

Art. 63 Sistemazione del suolo e pavimentazioni e trattamento del terreno

1. Negli ambiti urbani sono elementi caratterizzanti le sistemazioni del suolo le opere di pavimentazione, piantumazione e trattamento del terreno, per le quali si forniscono alcuni criteri per la progettazione, sia per gli interventi pubblici, che per quelli privati.

2. In tutti gli interventi si dovrà mirare al massimo contenimento della impermeabilizzazione del suolo nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- nei nuovi interventi urbanistici e edilizi e negli interventi di recupero e di ristrutturazione, la realizzazione di parcheggi pubblici e privati deve garantire la più estesa possibile permeabilità delle aree, attraverso la scelta di materiali e superfici che consentano l'assorbimento delle acque meteoriche, e garantire altresì una dotazione di alberi ad alto fusto distribuiti nell'area in numero minimo di un albero ogni 80 mq. di parcheggio;
- in tutti gli ambiti urbanizzati, ferme restando le quantità minime del 25% di verde sistemato a prato e/o con piantumazioni, è richiesta una superficie permeabile non inferiore al 35%, che può essere raggiunta con il concorso di pavimentazioni speciali, poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscono il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche. Le sistemazioni tradizionali ancora conservate, come ad esempio la lastricatura dell'aia o del marciapiede fronte casa, dovranno essere mantenute e/o reintegrate secondo l'originaria configurazione, comunque con l'esclusione di gettato in cemento o finitura con asfalto.

Art. 64 Sistemazione ed attrezzatura di spazi esterni pertinenziali all'interno degli ambiti

1. Gli interventi di sistemazione ed attrezzatura di spazi esterni pertinenziali sono riferiti a quelle aree che, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole del PO, costituiscono le aree di pertinenza degli edifici all'interno dei centri abitati.

2. Ad esclusione degli edifici o complessi per i quali è indicato l'intervento di restauro e risanamento conservativo (re, rc) ed a condizione che vengano rispettate le dimensioni minime delle superfici permeabili come definite dalle presenti Norme, è ammessa la realizzazione di piscine ad uso privato e dei volumi tecnici necessari per il loro corretto funzionamento, che dovranno comunque essere completamente interrati o collocati all'interno di edifici esistenti.

La costruzione delle piscine dovrà inoltre osservare le seguenti prescrizioni:

- la superficie della vasca non dovrà superare 100 mq.;
- la piscina dovrà essere rivestita internamente con elementi di colore neutro e congruo all'ambiente (grigio scuro e/o grigio-verde oppure compreso nelle tonalità del verde petrolio), escludendo in ogni caso il colore azzurro e bianco; è ammessa tipologia di rivestimento in pietra locale, sempre di colore scuro; la forma dovrà essere in armonia con il contesto; la forma dell'invaso potrà adeguarsi alle caratteristiche del sito allo scopo di minimizzare i movimenti di terra;
- per le piscine a servizio di residenze private, la pavimentazione dell'area perimetrale dovrà essere realizzata in materiale congruo all'ambiente; nel caso di piscine a servizio di strutture turistico-ricettive valgono comunque le disposizioni della L.R. n. 8 del 09/03/2006 e s.m.i. e relativi Regolamenti attuativi;
- l'approvvigionamento idrico non dovrà in alcun modo dipendere dalla rete acquedottistica pubblica; inoltre l'uso dell'acqua di eventuali pozzi privati dovrà essere limitato esclusivamente al riabboccamento del livello dovuto alla perdita di esercizio.

3. Il sistema di illuminazione delle aree di pertinenza all'interno dei centri abitati dovrà essere concepito in virtù del criterio del contenimento dell'inquinamento luminoso; sono da

privilegiare pertanto soluzioni che prevedono la predisposizione di elementi illuminanti installati sulle pareti dei fabbricati con luce schermata verso l'alto, elementi a stretto contatto con il terreno o direttamente in esso collocati e comunque sempre opportunamente schermati verso l'alto.

4. Per ciò che riguarda le nuove recinzioni o la sostituzione di quelle esistenti, è consentita la realizzazione di recinzioni con forme e disegno semplice in ferro o legno verniciato e muretto di sostegno in muratura in pietra e/o mattoni a faccia vista o intonacata, oppure con siepi vive; esclusivamente per le parti non visibili da spazi pubblici sono ammesse anche recinzioni in rete metallica zincata o plastificata sostenuta da profilati metallici leggeri e siepe viva all'interno del resede. La recinzione potrà avere altezza massima di 2,00 ml., che nel caso di dislivello alla base dovrà essere misurata alla quota inferiore.

5. Negli spazi esterni pertinenziali all'interno dei centri abitati sono sempre ammesse le opere, gli interventi e i manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia, come definiti all'art. 19 delle presenti Norme.

6. Nelle aree libere e negli spazi pertinenziali non sono consentiti occupazioni di suolo per esposizione o deposito e realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto.

Art. 66 Impianti solari termici e fotovoltaici

1. Nel Comune di Scansano, tenendo conto delle vocazioni del territorio e nel rispetto dei valori paesaggistici, storici e architettonici, che lo caratterizzano sono ammessi:

- impianti solari termici sulle coperture degli edifici;
- impianti fotovoltaici sulle coperture degli edifici, ad eccezione dei tessuti Centro antico e borghi U1, corrispondenti ai centri storici di Scansano e Montorgiali;
- impianti fotovoltaici che utilizzano i suoli a destinazione industriale e artigianali esistenti o di previsione.

Per tutti gli impianti sono comunque fatte salve le specifiche indicazioni di tutela storico-artistica, paesaggistica e ambientale, che possono definire ulteriori limitazioni.

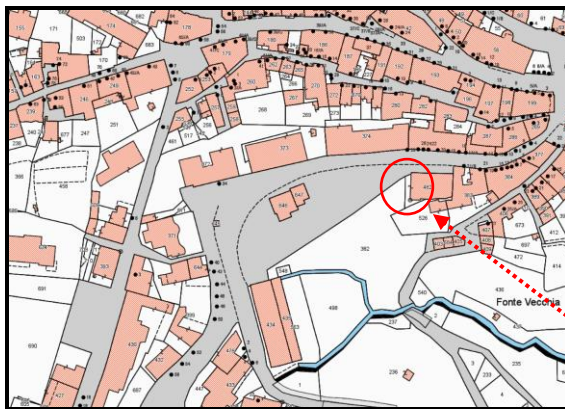
2. Per l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici si dovranno rispettare i seguenti criteri:

- a) In ambito urbano, è sempre da privilegiare la collocazione dei pannelli sulle coperture degli edifici, fermo restando la migliore opportunità di utilizzare quelle dei corpi edilizi secondari, più bassi e poco visibili, appunto allo scopo di minimizzarne la visibilità. Gli elementi posti sulla copertura dovranno essere a questa complanari, in particolare:
- negli edifici esistenti i pannelli dovranno essere di norma collocati in appoggio alla falda, a filo tetto, sul manto di copertura, senza l'impiego di supporti che facciano assumere pendenze ed orientamenti diversi dalla falda stessa; nel caso di coperture piane i pannelli potranno essere installati anche inclinati, purché non si determini un profilo che sporga di oltre 50 cm. dalla sagoma dell'edificio;
 - per le coperture a falda inclinata i pannelli dovranno essere arretrati rispetto al filo di gronda e mantenersi comunque, in qualsiasi punto, ad una quota inferiore rispetto a quella di colmo dell'edificio;
 - per gli edifici di nuova costruzione i pannelli devono essere concepiti come componenti integrate del progetto architettonico e per gli interventi di recupero edilizio in cui sia

previsto il rifacimento del tetto i pannelli dovranno essere integrati all'interno del pacchetto costruttivo;

- in ogni caso e più in particolare per gli edifici prospettanti su piazze o spazi aperti di valore, la non percettibilità degli impianti da quegli stessi spazi dovrà essere dimostrata mediante documentazione fotografica, effettuata con riprese da più angolazioni ed attestata da opportune simulazioni grafiche e fotomontaggi;
- negli impianti solari termici gli eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere installati all'interno delle volumetrie esistenti.

b) gli impianti fotovoltaici destinati alla produzione di energia, nel caso di attività produttive artigianali e industriali, devono prioritariamente essere collocati sulle coperture degli edifici specialistici; gli impianti potranno altresì essere ubicati a terra a fianco degli edifici, quando questi siano dotati di una idonea area di pertinenza, allo scopo principale di minimizzarne la visibilità.



Immobile in Oggetto

RISPOSTA AL 6° QUESITO:

CONFORMITÀ AGLI ATTI CONCESSORI

Dalla ispezione effettuata presso i competenti uffici dell'Amministrazione Comunale di Scansano in data 06/08/2024, che sulla porzione immobiliare oggetto della presente CTU, sono stati eseguiti interventi di cui alle P.E. n.1281 (concessione n.53/85), per trasformazione di magazzino in laboratorio artigianale e costruzione servizi a nome di Amadori F.lli.; successiva alla ditta Amadori Enzo, Edo & C. viene concesso il frazionamento di unità immobiliare urbana di cui alla P.E. n.204/95 del 05/09/1995; inoltre alla suddetta ditta viene concesso frazionamento di unità immobiliare urbana con parziale cambio di destinazione d'uso da magazzino ad uffici P.E. n.62/1996 (concessione n.28/96 del 16/05/1996) volturata ad [REDACTED]. Per l'immobile in oggetto è stata presentata pratica di agibilità n.97 del 07/01/1997 di cui però non è stato rinvenuto il rilascio del certificato. A nome dei precedenti dante causa sono state riscontrate agli atti della suddetta amministrazione alcune Concessioni Edilizie, di cui però non sono stati rinvenuti atti

documentali (Amadori C.E. 24/10/1969 ed Mantellassi C.E. 12/09/1971 e C.E. 06/03/1973)..

Dal confronto tra lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo e la planimetria stato dei luoghi (All.4) agli atti allegata alla pratica di agibilità non si rilevano difformità.

Il tutto meglio rappresentato nella documentazione urbanistica (All.7).

RISPOSTA AL 7° QUESITO:

POSSIBILITÀ DI VENDITA IN UNO O PIÙ LOTTI

Il bene pignorato, tenuto conto che trattasi di una unità immobiliare uso ufficio / studio professionale corredata di corte esclusiva, vista l'ubicazione, nonché la consistenza degli immobili, deve essere considerata come unico lotto.

RISPOSTA AL 8° QUESITO:

DIVISIBILITÀ DEL LOTTO E SUA FORMAZIONE

I beni pignorati potranno essere venduti frazionati, come specificato in risposta al 7° QUESITO.

RISPOSTA AL 9° QUESITO:

DISPONIBILITÀ DEL BENE

Il bene all'attualità è nella disponibilità della Parte Esecuta, e non sono presenti contratti di locazione, come dalla stessa dichiarato in fase di primo accesso all'immobile e riportato nel verbale redatto dal custode.

RISPOSTA AL 10° QUESITO:

PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

Non esistono provvedimenti in tal senso.

RISPOSTA AL 11° QUESITO:

VERIFICA DI SUSSISTENZA VINCOLI, ONERI E DIRITTI

Sugli immobili oggetto di procedura esecutiva non risultano presenti vincoli e/o diritti di alcuna sorta, tranne quelli meglio evidenziati ai precedenti punti, oltre ad un debito per

oneri condominiali non pagati, il cui importo alla data del 05/09/2024 ammonta ad €1.854,64 per rate scadute.

Quanto sopra risulta meglio rappresentato e dettagliato nella comunicazione (All.8) “situazione versamenti del Condominio di via XX Settembre 25 a Scansano – C.F. 92010060538” a firma dell’Amministratore Rag. Roberta Feri.

RISPOSTA AL 12° QUESITO:

CRITERIO DI STIMA

Sono state individuate nel corso della perizia tutte le variabili che vanno a determinare il più probabile valore di mercato, ovvero:
l’ubicazione, le caratteristiche della zona, i servizi e la situazione del mercato corrente.

Si fa notare che le contrattazioni immobiliari risentono di una congiuntura sfavorevole, difatti dalle indagini di mercato svolte, è stato appurato, che il mercato immobiliare in genere e non solo quindi per quelli simili per caratteristiche a quello in esame, si è mostrato in sostanza in “stallo”, a causa della crisi economica degli ultimi anni, nonché all’aumento dei tassi di interesse per coloro, che dovessero usufruire in parte di un finanziamento bancario.

Nonostante ciò si ritiene che i beni possano incontrare un numero sufficiente di ordinari compratori, in quanto la non eccessiva superficie dell’unità immobiliare, il grado di finitura della stessa, oltre alla favorevole esposizione, tutto ciò rende appetibile tale oggetto.

Si fa doverosamente presente che dal “valore commerciale” predeterminato, verrà operata una riduzione percentuale, così come prevista dalla tecnica estimativa nelle procedure similari esecutive, calcolata nell’ordine del 30% di cui 10% come avviene nelle libere contrattazioni, ed un’ulteriore riduzione del valore di stima dovuta alla vendita giudiziale tramite asta pubblica, dei beni in esame pari al 10% ed infine un’ulteriore 10% in meno in considerazione della generale situazione di “stallo” del mercato immobiliare.

Pertanto, in applicazione del metodo comparativo, si può riferire che attualmente, immobili con caratteristiche analoghe, presentano i seguenti valori di stima.

VALORE DI STIMA

- ◇ **Piena proprietà di unità immobiliare uso ufficio / studio professionale dislocata al piano S1, corredata di corte esclusiva.**

[identificata al Catasto Fabbricati - **Foglio n.191 - particella n.482, sub. 10** Categoria **A/10**, classe **U**, consistenza **5 vani**, superficie totale di **133 mq.** - escluse aree scoperte **133 mq.** e rendita di **€1.007,09**]

La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia del Territorio (con riferimento al secondo semestre 2023), in fascia / zona centrale / Scansano –

Centro Storico (cod.B1), microzona catastale n.1, nel Comune di Scansano (Prov.di Grosseto), ritenuta la zona entro la quale è ubicato l'immobile oggetto di valutazione, offre i seguenti valori:

Tipologia	Stato	Valore di Mercato (€/mq.)	
		Minimo	Massimo
Abitazioni Civili	Normale	650,00	980,00
Abitazioni di tipo economico	Normale	380,00	560,00

La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (con riferimento al secondo semestre 2023), in fascia / zona centrale / Scansano – Centro Storico (cod.B1), microzona catastale n.1, nel Comune di Scansano (Prov.di Grosseto), ritenuta la zona entro la quale è ubicato l'immobile oggetto di valutazione, offre i seguenti valori:

Tipologia	Stato	Valore di Mercato (€/mq.)	
		Minimo	Massimo
Laboratori	Normale	460,00	730,00

La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (con riferimento al secondo semestre 2023), in fascia / zona centrale / Scansano – Centro Storico (cod.B1), microzona catastale n.1, nel Comune di Scansano (Prov.di Grosseto), ritenuta la zona entro la quale è ubicato l'immobile oggetto di valutazione, offre i seguenti valori:

Tipologia	Stato	Valore di Mercato (€/mq.)	
		Minimo	Massimo
Magazzini	Normale	310,00	480,00
Negozi	Normale	780,00	940,00

Mediando i valori sopra riportati si ha un valore unitario medio di 627,00 €/mq.

Sempre per il Comune di Scansano ed in particolare per la zona relativa al centro storico / borgo, sulla base della propria esperienza, nonché da indagini effettuate presso le Agenzie Immobiliari presenti sul territorio ed a seguito dei colloqui avuti con professionisti del settore, indicano quale valutazione riferendosi ad unità immobiliari uso ufficio e/o studi professionali nuovi e/o integralmente ristrutturati un valore medio di circa 820,00 / 900,00 €/mq..

I suddetti valori necessitano di adeguamenti con coefficienti correttivi che riguardano, l'età, la qualità e lo stato di manutenzione.

Per un edificio di età ultra sessantenne (60) anni, di tipo medio, in buono stato di conservazione il coefficiente di vetustà è pari a 0,55 per cui:

$$0,55 \times 860,00 \text{ €/mq.} = \underline{473,00 \text{ €/mq.}}$$



ISCRIZIONE AL N. 452 DEL
COLLEGIO PROFESSIONALE DEI
PERITI AGRARI E DEI PERITI AGRARI
LAUREATI DELLA PROVINCIA DI
GROSSETO



ISCRIZIONE AL N. 990 DEL
COLLEGIO PROVINCIALE DEI
GEOMETRI E DEI GEOMETRI
LAUREATI DI GROSSETO



Sulla scorta di quanto sin qui esposto la media offre un valore di 550,00 €/mq., valore unitario usato per la stima della porzione di immobile destinato ad uso ufficio e/o studi professionali.

Ai fini della quantificazione della superficie commerciale convenzionale, alle superfici rilevate si applicano i seguenti coefficienti correttivi ottenendo quanto segue:

- la superficie del dell'unità immobiliare uso ufficio posta al piano S1 viene calcolata al 100%;
- la superficie della corte esclusiva viene calcolata al 18%;

in tale valore vengono tenute conto anche dei valori unitari e dell'incidenza delle altre superfici pertinenti ed accessorie.

Unità immobiliare uso ufficio / studio professionale 139,00 mq.

Sulla scorta di quanto sin qui esposto si ha:

139 mq. x 550,00 €/mq.	€uro	76.450,00
Riduzione del 30% (Euro – 22.935,00)	€uro	53.515,00
Riduzione per oneri condominiali (- Euro 1.854,64)	€uro	51.660,36

Valore Lotto Unico, che si arrotonda stimando comunque a corpo e non a misura, comprensivo di ogni pertinenza comune ed esclusiva ad Euro 52.000,00 (euro cinquantaduemila/00).....

VALORE CATASTALE

◇ **Piena proprietà di unità immobiliare uso ufficio / studio professionale dislocata al piano S1, corredata di corte esclusiva.**

[identificata al Catasto Fabbricati - **Foglio n.191 - particella n.482, sub. 10** Categoria **A/10**, classe **U**, consistenza **5 vani**, superficie totale di **133 mq.** - escluse aree scoperte **133 mq.** e rendita di **€1.007,09**]

€uro 1.007,09 x coeff. **63** **€uro** **63.446,67**

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

LOTTO UNICO:

Piena proprietà di unità immobiliare uso ufficio / studio professionale dislocata al piano S1 e S2, corredata di corte esclusiva, identificata al Catasto Fabbricati - Foglio

Studio Tecnico Geometra e Perito Agrario Alessandro MORI
telefono & fax: + 39 0 564 415866 portatile: + 39 335 8079831
codice fiscale: MRO LSN 71C18 E202 J

viale Goffredo Mameli, 16 B (58100) Grosseto
e-mail: ales.mori@tiscali.it ales.mori@pec.it
partita I.V.A.: 01078750534

n.191 - particella n.482, sub. 10 Categoria A/10, classe U, consistenza **5 vani**, superficie totale di **133 mq.** - escluse aree scoperte **133 mq.** e rendita di **€.1.007,09**.

UBICAZIONE:

La zona ove è ubicato il compendio immobiliare è precisamente in **via XX Settembre 25**, a Scansano (GR), all'interno del centro storico, facilmente raggiungibile in auto ed in vicinanza di attività commerciali, negozi di vicinato e del municipio.

DESCRIZIONE:

Trattasi di unità immobiliare uso ufficio / studio professionale posto nel centro del nucleo abitato di Scansano, più precisamente in via XX Settembre n.25, quanto oggetto di valutazione si sviluppa interamente al piano S1, con una superficie commerciale di circa 121 mq. ed è costituita da ampio openspace, con accesso sia dal pianerottolo (disimpegno) del vano scale condominiale, sia attraverso la corte privata della superficie di circa 100 mq. e risulta suddiviso attraverso pareti mobili / arredate in quattro ampi ambienti utilizzati quali centro elaborazione dati, reception, saletta di attesa e sala riunioni oltre ad archivio; corredato altresì di locale studio al quale si accede attraverso la reception oppure dal secondo ingresso posto sul suddetto pianerottolo (disimpegno del vano scala).

L'unità immobiliare nel suo insieme si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, corredata di ogni dotazione, con una distribuzione interna ben congeniata, con finiture normali, sia nelle pavimentazioni, che nelle scelte cromatiche e di finitura, nonché per gli infissi di porte e finestre.

Nell'unità sono presenti impianti elettrico, idraulico, di climatizzazione e termico dotato di elementi radianti di buona fattura. Note specifiche sugli impianti se reperiti, saranno meglio illustrati nella opportuna certificazione energetica.

La proprietà immobiliare oggetto della presente vanta diritti condominiali sul locale tecnico posto al piano S2 seminterrato al quale sia accede attraverso scala e vano condominiale in prosecuzione della scala privata esterna.

Il tutto per una superficie commerciale convenzionale totale di circa 139 mq. (come meglio rappresentato di seguito, in fase di valutazione), ed una superficie catastale convenzionale dichiarata escluse aree scoperte di circa 133 mq..

CONFINI:

Via XX Settembre, vano scale condominiale o aventi causa, Banca Tema o aventi causa, Comune di Scansano o aventi causa, salvo se altri.

PREZZO BASE: Euro 52.000,00 (euro cinquantaduemila/00).....

In adempimento all'incarico ricevuto, ringrazia per la fiducia accordata e con l'occasione porge Cordiali Saluti.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. e Per. Agr. Alessandro Mori





ISCRIZIONE AL N. 452 DEL
COLLEGIO PROFESSIONALE DEI
PERITI AGRARI E DEI PERITI AGRARI
LAUREATI DELLA PROVINCIA DI
GROSSETO



ISCRIZIONE AL N. 990 DEL
COLLEGIO PROVINCIALE DEI
GEOMETRI E DEI GEOMETRI
LAUREATI DI GROSSETO



Alla presente relazione, che viene prodotta in un originale, allega:

- Allegato 1. Documenti atto di pignoramento, trascrizione ed istanza di vendita;
- Allegato 2. Documentazione catastale;
- Allegate 3. Documentazione ispezioni Conservatoria;
- Allegate 4. Planimetria dello stato dei luoghi;
- Allegato 5. Certificato Energetico;
- Allegato 6. Documentazione Fotografica;
- Allegato 7. Documentazione urbanistica;
- Allegato 8. Copia comunicazione dell'Amministratore del Condominio di via XX Settembre a Scansano ...