

---

# TRIBUNALE DI GROSSETO

---

Esecuzione Immobiliare n° 91/2018

promossa da

[REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]

contro

[REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]

Creditori intervenuti

[REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]

[REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]

[REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]

Terzo interessato

[REDACTED]

---

GIUDICE ISTRUTTORE: Dott.ssa Frosini Claudia

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Luisa Benelli

C.T.U.: Ing. Cecilia Pacchieri

Tecnico per il rilascio dell'APE e verifica impianti: Arch. Luca Barbacci

---

## ***Perizia di Stima***

---

Redatta dal C.T.U. Ing. Cecilia Pacchieri

Grosseto 07/12/2019

---

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico [REDACTED], Cell [REDACTED]

E-mail [REDACTED]

E-mail certificata: [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

P.IVA [REDACTED]



**TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO**  
**Esecuzione immobiliare n° 91/2018**

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dott.ssa FROSINI CLAUDIA

**RELAZIONE PERITALE**

**SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI**

La sottoscritta Ingegnere Cecilia PACCHIERI, libera professionista con studio in [REDACTED] Via [REDACTED] iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n°791 ed all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Grosseto, in data 30 agosto 2018 è stata nominata, dal Giudice Claudia Frosini, consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione immobiliare n°91/2018. Alla scrivente C.T.U., accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito in data 31 agosto 2018, sono stati sottoposti i seguenti quesiti:

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

**2° Quesito:** *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq.,*

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: [REDACTED] Cell: [REDACTED]  
E-mail: [REDACTED] E-mail certificata: [REDACTED]  
C.F. [REDACTED] P.IVA [REDACTED]



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

**7° 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*

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: [REDACTED], Cell: [REDACTED]  
E-mail: [REDACTED] mail certificata: [REDACTED]  
C.F. [REDACTED] P.IVA [REDACTED]



relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

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

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

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

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

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico [redacted] Cell [redacted]  
E-mail: [redacted] E-mail certificata [redacted]  
C.F. [redacted] P.IVA [redacted]



**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).*

In data 13/12/2018 è stato effettuato il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima congiuntamente al tecnico incaricato per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica e la verifica degli impianti Arch. Luca Barbacci e al CUSTODE nominato per la procedura, Avv. Luisa Benelli, alla presenza del Sig. [REDACTED]. Le operazioni peritali della sottoscritta C.T.U. sono state completate in date successive, con accessi agli atti depositati presso il Comune di Scarlino e gli uffici dell'Agenzia delle Entrate ed un ulteriore sopralluogo.

### **Premessa**

I beni immobili oggetto della presente perizia di stima sono costituiti da un fabbricato da cielo a terra ad uso artigianale, che si sviluppa su due piani fuori terra, corredato da una corte esclusiva, costituente pertinenza del fabbricato, della superficie complessiva di mq 2.639, sito nel Comune di Orbetello (GR).

Il suddetto immobile, posto in Località Topaie, strada dell'Airone SNC nel Comune di Orbetello, risulta censito al N.C.E.U. della Provincia di Grosseto come segue:

- Fabbricato ad uso artigianale, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Orbetello (Gr) al foglio 31 – part. 725 – p.T – 1 - cat. D/8 – rendita € 9.037,00;
- Area coperta e scoperta esclusiva sulla quale sorge il fabbricato, censita al Catasto Terreni del Comune di Orbetello (Gr), foglio 31 – part. 725 – ente urbano di 0 h - 26 are – 39 ca;

il bene sopra citato risulta intestato nella misura della piena proprietà per 1/1 a:

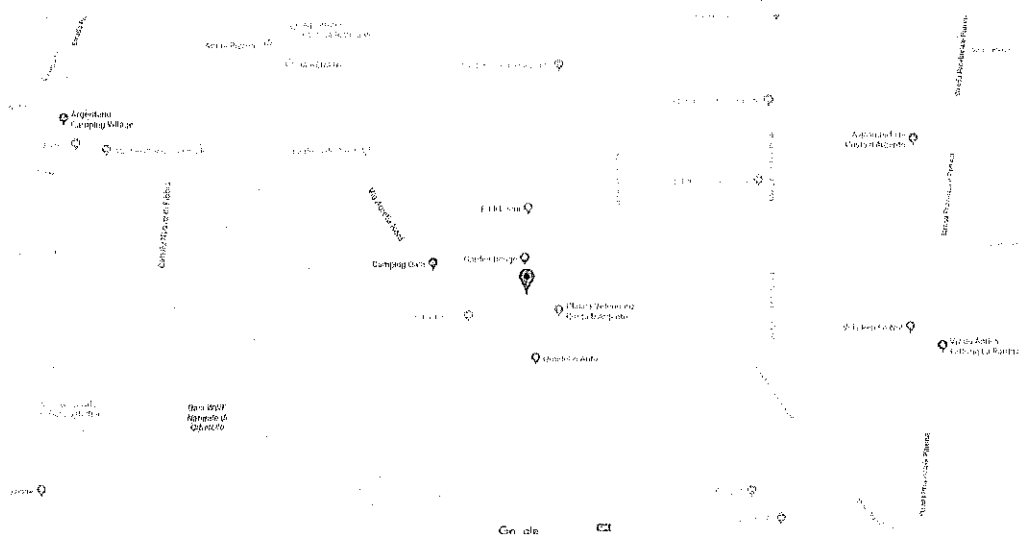
Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico [REDACTED] Cell [REDACTED]  
 E-mail: [REDACTED] E-mail certificata: [REDACTED]  
 C.F.: [REDACTED] P.IVA [REDACTED]



- [REDACTED], con sede a [REDACTED] Partita IVA:  
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Si riportano due estratti cartografici al fine di rendere più comprensibile la localizzazione del bene:

*Mappa di inquadramento*



*Vista aerea*



Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico [REDACTED] Cell [REDACTED]  
E-mail: [REDACTED] E-mail certificata: [REDACTED]  
C.F. [REDACTED] P.IVA [REDACTED]



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

## 1. QUESITO N.1

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

### 1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

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

### 1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Effettuata opportuna indagine di aggiornamento presso Conservatoria dei RR.II. di Grosseto, relativamente all'unità immobiliare oggetto di esecuzione, risulta quanto segue:

#### ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE GRAVANTI SULL'IMMOBILE

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** di cui alla nota di iscrizione al r.p n. 3235 e r.g. n. 14381 del 27.08.2004 notificato ai rogiti del Notaio SENSI Costanza (GR) in data 26.08.2004 rep.n. 10085/5810, per complessivi € 900.000,00 (euro novecentomila/00), a favore di [redacted] con sede in [redacted] domicilio ipotecario presso la succursale di [redacted] C.F. [redacted] e contro [redacted], con sede a [redacted] a gravare su:
  - Lotto edificabile, censito al Catasto Terreni del Comune di Orbetello (Gr) al foglio 31 – part. 725
  - Lotto edificabile, censito al Catasto Terreni del Comune di Orbetello (Gr) al foglio 31 – part. 727

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: [redacted] Cel [redacted]  
 E-mail [redacted] E-mail certificata: [redacted]  
 C.F.: [redacted] P.IVA [redacted]



- Lotto edificabile, censito al Catasto Terreni del Comune di Orbetello (Gr) al foglio 31 – part. 729
- Lotto edificabile, censito al Catasto Terreni del Comune di Orbetello (Gr) al foglio 31 – part. 731  
Oltre che su altri immobili non oggetto della presente procedura.  
Relativamente a tutte le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
- **Annotazione del 21/03/2013 R.P. n.742, R.G. n. 3532 RESTRIZIONE DEI BENI**
- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo** di cui alla nota di iscrizione al r.p n.545 e r.g. n.4900 del 02.05.2012 notificato ai rogiti del Notaio SENSI Costanza (GR) in data 30.04.2012 rep.n. 18470/11468, per complessivi € 318.000,00 (euro trecentodiciottomila/00), a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] domicilio ipotecario presso [REDACTED] via [REDACTED] e contro [REDACTED] con sede a [REDACTED] a gravare su:
- Fabbricato ad uso artigianale, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Orbetello (Gr) al foglio 31 – part. 725 - cat. D/8;  
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo** di cui alla nota di iscrizione al r.p n.1653 e r.g. n.14082 del 24.12.2013 notificato ai rogiti del Notaio SENSI Costanza (GR) in data 23.12.2013 rep.n. 19761/12230, per complessivi € 300.000,00 (euro trecentomila/00), a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] domicilio ipotecario presso la sede della filiale di [REDACTED] C.F. [REDACTED], e contro [REDACTED], con sede a [REDACTED] a gravare su:
- Fabbricato ad uso artigianale, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Orbetello (Gr) al foglio 31 – part. 725 - cat. D/8;  
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

#### **ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto il 25.05.2018 ai nn. 5144 R.P. e 7022 R.G., atto giudiziario del Tribunale di Grosseto, numero di repertorio 1200 del 15.05.2018 a favore di [REDACTED]

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico [REDACTED] Cell [REDACTED]  
E-mail [REDACTED] E-mail certificata [REDACTED]  
C.F. [REDACTED] P.IVA [REDACTED]





con sede in [redacted] C.F. [redacted] e contro [redacted]

[redacted] con sede a [redacted] a gravare su:

- Fabbricato ad uso artigianale, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Orbetello (Gr) al foglio 31 – part. 725 - cat. D/8; per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

### 1.3 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Così come verificato alle date del 25/05/2018 e successive, presso gli Enti competenti, gli immobili in oggetto sono così pervenuti:

#### Provenienza

I beni immobili oggetto dell'esecuzione risultano di proprietà di [redacted] con sede a [redacted] Partita IVA [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, come da atto di Pignoramento Immobiliare:

#### fabbricato:

- Catasto Urbano (Gr) al foglio 31 – part. 725 - cat. D/8

In forza di:

- **Compravendita** atto tra vivi del 29.06.2004 rep. n.4537 ricevuto dal Segretario Comunale, trascritto alla Conservatoria di Grosseto il 07.07.2004 ai nn. 7413 del reg. part. e 11573 del reg. gen., contro il [redacted] [redacted] SEDI [redacted] C.F.: [redacted] a favore di [redacted] [redacted] con sede a [redacted] Partita IVA: [redacted] Con tale atto veniva venduta l'intera e piena proprietà dei beni immobili all'epoca censiti al Catasto Terreni, comune di Orbetello al foglio 31, p.lle 725 – 727 – 729 - 731. La superficie del terreno compravenduto è pari a mq 2.639. Ai sensi dell'art.7, 1° comma del Regolamento di Cessione delle Aree, l'atto risulta sottoposto alla "condizione risolutiva espressa nel caso in cui la parte acquirente alieni a qualsiasi titolo l'edificando fabbricato con l'area annessa, prima che siano trascorsi 5 anni dalla data del conseguimento dell'agibilità del fabbricato. Per lo stesso periodo l'opificio o parte di esso non potrà essere locato o comunque concesso in godimento a terzi. L'alienazione o la concessione in godimento a terzi dell'immobile prima del decorso del quinquennio, anche se parziale e a titolo gratuito, determina la decadenza della assegnazione del lotto e la risoluzione del presente contratto in danno dell'impresa acquirente ai sensi

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: [redacted] Cell [redacted]

E-mail [redacted] E-mail certificata: [redacted]

C.F.: [redacted] P.IVA [redacted]



del 2 comma del suddetto art.7. Altresì, ai sensi dell'art. 8 del regolamento di cessione delle aree, convengono che il presente atto sia sottoposto alla condizione risolutiva nel caso in cui la costruzione dell'immobile non sia iniziata entro sei mesi dal rilascio della relativa concessione da parte del comune di Orbetello e dovrà essere ultimata entro i termini di legge, salvo esplicita proroga che l'amministrazione intendesse concedere per giustificati motivi sia prima dell'inizio che oltre il termine dei lavori. Con tutti i patti di cui all'atto al quale si fa pieno ed espresso riferimento."

- Nota di rettifica** del 07/10/2004 rep. n.4561 ricevuto dal Segretario Comunale, trascritto alla Conservatoria di Grosseto il 22.10.2004 ai nn. 11101 del reg. part. e 17853 del reg. gen., formalità di riferimento Trascrizione r.p. n. 7413 in cui viene specificato che "Le parti ai sensi dell'art.7, 1° comma del Regolamento di cessione delle Aree, convengono espressamente che il presente atto sia sottoposto alla condizione risolutiva espressa nel caso in cui la parte acquirente alieni a qualsiasi titolo l'edificando fabbricato con l'area annessa, prima che siano trascorsi 5 anni dalla data del conseguimento dell'agibilità del fabbricato. Per lo stesso periodo l'opificio o parte di esso non potrà essere locato o comunque concesso in godimento a terzi. L'alienazione o la concessione in godimento a terzi dell'immobile prima del decorso del quinquennio, anche se parziale e a titolo gratuito, determina la decadenza della assegnazione del lotto e la risoluzione del presente contratto in danno dell'impresa acquirente ai sensi del 2 comma del suddetto art.7. Altresì, ai sensi dell'art. 8 del regolamento di cessione delle aree, convengono che il presente atto sia sottoposto alla condizione risolutiva nel caso in cui la costruzione dell'immobili non sia iniziata entro sei mesi dal rilascio della relativa concessione da parte del comune di Orbetello e dovrà essere ultimata entro i termini di legge, salvo esplicita proroga che l'amministrazione intendesse concedere per giustificati motivi sia prima dell'inizio che oltre il termine dei lavori. Con tutti i patti di cui all'atto al quale si fa pieno ed espresso riferimento. La parte acquirente, così come previsto al punto "C" (destinazione d'uso) delle norme tecniche di attuazione del P.R.G., si obbliga a destinare e/o ad asservire funzionalmente la superficie dell'immobile adibita ad uso abitativo e/o ad ufficio esclusivamente all'attività artigianale e/o industriale ivi svolta, impegnandosi altresì a non alienare separatamente i locali destinati ad uffici e/o ad abitazione

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico [redacted] Cell: [redacted]  
 E-mail [redacted] E-mail certificata: [redacted]  
 C.F. [redacted] P.IVA [redacted]



dall'attività artigianale e/o industriale ivi svolta. La presente convenzione, oltre il proprietario, obbliga anche i loro aventi causa a qualsiasi titolo. Il proprietario si impegna pertanto ad inserire negli eventuali atti di trasferimento o di costituzione di diritti reali apposita clausola con cui siano assunti anche gli obblighi di cui al presente atto."

- **Compravendita** atto tra vivi del 03.04.1985 rep. n.2991 del Segretario Comunale Dott. [REDACTED] registrato a Orbetello (GR) il 29/05/1985 al n.1262 Vol.98 – Mod I e trascritto alla Conservatoria di Grosseto il 26.07.1985 ai nn. 7168 r.g. e 5056 r.p., contro [REDACTED] nato a [REDACTED] i [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] a favore de [REDACTED]. Con tale atto veniva venduta l'intera e piena proprietà di un terreno della superficie complessiva di Ha 8.58.53 sito nel comune di Orbetello, frazione di Albinia, Loc. Topaie. all'epoca censiti al Catasto Terreni, comune di Orbetello alla *Partita 4407 – Foglio 31, p.lle 379 – 380 – 385 – 386 – 387 – 388 – 389 – 390 – 224 - 28- 183 – 433 – 434 - 435 – 436 – 457 – 458 – 459 – 29 – 427 – 429 – 188 – 413 – 414 – 415- 416 – 417 – 419 – 420 – 421 – 422 – 423 – 424 – 425 – 426 – 186 – 430 - 431 – 432.*

Si precisa che il fabbricato, censito al *foglio 31, part. 725*, è stato costituito in data 09/05/2006 protocollo n.GR0050556 sull'ente urbano alla stessa particella. L'ente urbano *particella 725* comprende le *particelle 727, 729, 731* e proviene dal frazionamento del 04/12/2003, protocollo n.GR0122600 della particella 28.

La particella 727 proviene dal frazionamento del 04/12/2003 protocollo n. GR122600 del mappale 224; la particella 729 proviene dal frazionamento del 04/12/2003 protocollo n.GR0122600 del mappale 389; la particella 731 proviene dal frazionamento del 04/12/2003 protocollo n.GR0122600 della particella 390.

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 1 – Documentazione catastale*

## 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.);*

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico [REDACTED] Cell [REDACTED]  
E-mail [REDACTED] E-mail certificata: [REDACTED]  
C.F. [REDACTED] P.IVA [REDACTED]



## 2.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Il bene immobile oggetto della presente perizia di stima è costituito da un capannone ad uso artigianale/commerciale, con circostante area scoperta esclusiva, sito in Loc. Topaie, nel Comune di Orbetello (GR).

L'immobile è sito in strada dell'Airone SNC in Località Palazzone nel Comune di Orbetello e risulta censito al N.C.E.U. della Provincia di Grosseto come segue:

- Fabbricato ad uso artigianale, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Orbetello (Gr) al foglio 31 – part. 725 - cat. D/8 – rendita: Euro 9.037,00;
- Area coperta e scoperta esclusiva sulla quale sorge il fabbricato, censita al Catasto Terreni del Comune di Orbetello (Gr), foglio 31 – part. 725 – ente urbano di 0 h - 26 are – 39 ca;

Il bene sopra indicato risulta intestato nella misura della piena proprietà per 1/1 a [REDACTED] con sede a [REDACTED] Partita IVA: [REDACTED]

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 1 – Documentazione catastale*

### 2.1.1 Caratteristiche generali

Dal sopralluogo, effettuato in data 13 dicembre 2018 è stato possibile rilevare che il beni oggetto di perizia si trova all'interno dell'area produttiva denominata Le Topaie, nel comune di Orbetello (GR), Frazione di Albinia, precisamente prendendo da Grosseto la SS1 Aurelia verso Sud, dopo circa 30 km si prende l'uscita che permette l'inversione di marcia, una volta rientrati sulla SS1, in direzione nord, si svolta a destra verso l'area industriale, in fondo alla strada si svolta a sinistra, fino a raggiungere il capannone sito in via dell'Airone.

Intorno alla proprietà vi è un'area scoperta rettangolare, delimitata da una recinzione in muratura con sovrastante ringhiera metallica su ogni lato, Due cancelli permettono l'ingresso all'area esterna del fabbricato, uno posto sul prospetto nord-est e l'altro sul prospetto nord-ovest, sempre dalla via dell'Airone. L'area esterna è asfaltata, in parte adibita a parcheggio.

La struttura principale dell'immobile è costituita da un telaio in cemento armato prefabbricato, delimitata da pannelli con finestrate a nastro. Una porzione del capannone si sviluppa su due piani, tale zona, posta sul lato nord-est, risulta adibita a uffici, servizi, spogliatoi e archivio. Il tetto è del tipo con travi a Y, con

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico [REDACTED] Cell: [REDACTED]  
E-mail: [REDACTED] -mail certificata: [REDACTED]  
C.F. [REDACTED] P.IVA [REDACTED]



sovrastanti pannelli ondulati. Gli infissi esterni sono in alluminio. I prospetti sono costituiti da pannelli con finitura in colore chiaro.

**Fabbricato ad uso artigianale/commerciale, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Orbetello (Gr) al foglio 31 – part. 725 e area coperta e scoperta esclusiva sulla quale sorge il fabbricato, censita al Catasto Terreni del Comune di Grosseto (Gr), foglio 31 – part. 725**

Al fabbricato de quo si accede sia dalla via dell’Airone, tramite due cancelli carrabili che si aprono direttamente sull’area scoperta che circonda la proprietà, uno posto sul lato nord-est e l’altro sul lato nord-ovest.

L’immobile si sviluppa per la maggior parte su un unico livello, solo una porzione limitata posta sul lato nord-est si sviluppa anche al piano primo.

La superficie a piano terra è destinata in parte a magazzino, in parte a locale commerciale per la rivendita, nella porzione al di sotto della zona sopraelevata vi sono gli uffici, a cui si accede tramite un disimpegno vicino all’ingresso principale, posto sulla facciata nord-ovest, che pone in comunicazione l’antibagno ed il bagno. Il fabbricato risulta frazionato in tre ambienti distinti tramite pannellature non a tutta altezza, a cui si accede da tre ingressi distinti. La porzione a cui si accede dal lato sud-est è divisa in più ambienti, tra cui un bagno.

Al piano primo, a cui si accede tramite una scala in cemento armato a vista, posta sul lato esterno della zona destinata agli uffici, si trovano l’archivio, lo spogliatoio, l’antibagno ed un bagno.

L’altezza interna del capannone è pari a circa 8,00 m nella porzione ad un unico piano, la zona su due piani ha, al piano terra, un’altezza pari a 2,70 m nel disimpegno e nei bagni ed a 4,00 m nella zona uffici; al piano primo, l’altezza varia da 2,55 a 2,65 nei bagni ed è pari a 3,00 nell’archivio,

In totale la superficie calpestabile dell’immobile è pari a circa 1137 mq.

**Pertinenze**

Costituisce pertinenza esclusiva dell’immobile la corte che circonda il fabbricato di superficie pari a circa 1.519 mq (millecinquecentodiciannove/00 metri quadri).

---

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico [redacted] - [redacted], Cell [redacted]  
E-mail [redacted] E-mail certificata [redacted]  
C.F. [redacted] P.IVA [redacted]



**Finiture interne**

Le finiture interne sono di livello medio; la porzione su due piani presenta tamponature intonacate e tinteggiate, le pannellature principali risultano, all'interno, solo in parte tinteggiate di bianco e non per tutta l'altezza; le pavimentazioni interne del magazzino sono del tipo industriali, mentre negli uffici e nell'archivio sono in gres di colore chiaro, con uguale battiscopa, i bagni sono rivestiti in piastrelle, con sanitari bianchi di tipo commerciale. Le porte interne sono a battente, di colore legno scuro. La porzione su due livelli presenta finestre in legno con vetrocamera sull'interno, le finestre a nastro che danno sull'esterno, nella porzione in cui sono siti gli uffici e l'archivio, sono in alluminio, di colore nero, con vetrocamera.

**Impianti**

L'edificio è privo di un impianto di riscaldamento vero e proprio. I locali destinati alla presenza di personale in modo permanente, quali gli uffici ed i W.C., sono riscaldati e raffrescati con pompe di calore. L'acqua calda sanitaria è assicurata da un boiler elettrico posto sopra il solaio leggero realizzato sopra il bagno del piano terra. L'impianto elettrico è presente e funzionante; non sono presenti impianti radiotelevisivi, antenne o impianti simili, l'edificio risulta però dotato di un impianto telefonico con centralina e di impianto linea. Relativamente a impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura, l'edificio non risulta allacciato all'acquedotto comunale. Per quanto riguarda l'impianto di protezione antincendio si precisa che l'immobile risulta sprovvisto di certificato di prevenzione incendi. Per ulteriori approfondimenti si veda l'allegato redatto dall'architetto Luca Barbacci.

**Apprezamenti generali**

La disposizione planimetrica interna dell'appartamento è razionale in funzione della superficie complessiva.

**Stato di manutenzione**

Il fabbricato si presenta complessivamente in buono stato di conservazione.

\*\*\*\*\*

---

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: [REDACTED], Cell [REDACTED]  
E-mail: [REDACTED]-mail certificata: [REDACTED]  
C.F. [REDACTED] P.IVA [REDACTED]



**2.1.2 Indici metrici**

**Fabbricato ad uso artigianale/commerciale, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Orbetello (Gr) al foglio 31 – part. 725 e area coperta e scoperta esclusiva sulla quale sorge il fabbricato, censita al Catasto Terreni del Comune di Grosseto (Gr), foglio 31 – part. 725**

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- superficie utile calpestabile piano terra <b>aree produttive</b> (al netto delle murature)	mq 1024,01
- superficie utile calpestabile piano terra <b>area uffici e servizi</b> (al netto delle murature)	mq 55,98
- superficie utile calpestabile piano primo <b>archivio e servizi</b> (al netto delle murature)	mq 53,87
- superficie vano tecnico	mq 3,30
- corte esclusiva	mq 1.519,00

- altezza interna del solaio	
da pavimento a soffitto locali <b>piano terra</b>	ml 2,70 – 3,95 – 8,00
da pavimento a soffitto locali <b>piano primo</b>	ml 3,00

**SUPERFICIE COMMERCIALE**

Per il calcolo della superficie commerciale la scrivente CTU ha considerato la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune.

I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Superficie scoperta computata nella misura del 10%.

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico [redacted] Cell [redacted]  
 E-mail: [redacted] E-mail certificata: [redacted]  
 C.F. [redacted] P.IVA [redacted]



Parametro			coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda piano terra	mq	1.120,00	1	mq 1.120,00
Superficie lorda ouano primo	mq	70,00	1	mq 70,00
Area scoperta	mq	1.519,00	1/10	mq 151,90
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				<b>mq 1.341,90</b>

- SUPERFICIE COMMERCIALE <i>consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, incluse le pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>	<b>mq 1.341,90</b>
---	--------------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 2- Elaborati tecnici

\*\*\*\*\*

## 2.2 DATI CATASTALI E CONFINI

Gli immobili sono censiti al Catasti Fabbricati del Comune di Orbetello (GR) come segue:

Dati Identificativi			Dati Classamento				Dati derivanti da
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/06/2013 protocollo n. GR0103362 in atti dal 19/06/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.61838.1/2013)
31	725		D/8			€ 9.037,00	

Indirizzo: STRADA DELL' AIRONE SNC piano: T-1

Intestati a: [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted]  
[redacted] - proprietà per 1/1.

Confini: Fg.31: part. 724; part. 732; part. 730; part. 728; part.726; part. 723;

\*\*\*\*\*

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: [redacted] Cell: [redacted]  
E-mail: [redacted] E-mail certificata: [redacted]  
C.F.: [redacted] P.IVA [redacted]







Comune di Orbetello al foglio 31 - part. 725 è rappresentato catastalmente con corrispondenza planimetrica non aggiornata per quanto riguarda modifiche alla distribuzione interna degli spazi. La scrivente CTU non ritiene necessario eseguire un aggiornamento in quanto le discrepanze rilevate non risultano incidenti né sulla consistenza né sulla rendita dell'immobile oggetto di perizia. Si rileva la corrispondenza della planimetria catastale con lo stato legittimato depositato presso gli uffici edilizia privata del Comune di Orbetello.

## 5. QUESITO N.5

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

### 5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Sono stati consultati gli elaborati relativi al regolamento Urbanistico del Comune di Orbetello vigente, adottato con Del.CC. n. 26 del 12 aprile 2010, approvato con Del. CC. n. 8 del 7 marzo 2011, pubblicato sul BURT n. 14 del 6 aprile 2011. Il RU è stato modificato dalla Variante approvata con del.c.c. n. 34 del 22.06.2012 in Adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale in seguito al pronunciamento della conferenza paritetica interistituzionale ai sensi artt. 24,25,26 della l.r.t. 1/05.

Dall'analisi dello strumento urbanistico vigente l'immobile ricade in:

- **"Ambiti soggetti a pianificazione urbanistica progressa" – Pv12 – "Ambito soggetto a piano attuativo vigente" (Artt. 78 e 85 del R.U.C.).**

Di seguito si riporta uno stralcio del RUC:

#### CAPO II SALVAGUARDIE

##### Art. 85 - Salvaguardie

Dall'esecutività della delibera di Consiglio comunale di adozione del Regolamento urbanistico, fino all'esecutività dell'atto di approvazione del medesimo, l'organo comunale competente può sospendere ogni determinazione su pratiche edilizie e urbanistiche qualora riconosca che i loro contenuti sono in contrasto con i contenuti del Regolamento urbanistico adottato.

Le varianti sottoelencate sono state fatte salve dal Piano strutturale vigente e fatte proprie dal presente RU. Fino all'approvazione del medesimo, in caso di

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico [redacted] Cell: [redacted]  
E-mail [redacted] E-mail certificata: [redacted]  
C.F.: [redacted] P.IVA [redacted]



difformità fra le perimetrazioni e rappresentazioni grafiche nonché fra le norme del presente RU e quelle delle sottoelencate varianti, prevalgono le seconde.

[...]

## **UTOE 5**

### **Pv\_12 : Ambito soggetto a pianificazione urbanistica progressa – P.I.P. “Piano di Insediamenti Produttivi – zona DT2 della Variante zona produttiva in loc. Topaie”**

Località Topaie – Iniziativa pubblica con destinazione artigianale

Adottato con Del. C.C. n. 3 del 27.02.2003

Approvato con Del. C.C. n. 40 del 27.06.2003

Nel Dossier E – Schede dei piani attuativi vigenti, relativamente al Piano Attuativo rif. Scheda PV\_012, l’immobile risulta compreso nel:

- **“Piano Insediamenti Produttivi in Loc. Topaie” – zonaDT2 della Variante zona produttiva in Loc. Topaie**, di iniziativa pubblica.

Data adozione C.C. n. 3 del 27.02.2003; data approvazione C.C. n. 40 del 27.06.2003. Variante al PIP: data adozione C.C. n. 78 del 29.11.2004, data approvazione C.C. n. 16 del 24.03.2005.

Descrizione del Piano: Il Piano in oggetto riguarda la zona produttiva situata nell’area corrispondente al toponimo delle Topaie. Sull’area erano già stati realizzati alcuni edifici industriali ed artigianali, realizzando un insediamento embrionale comunque privo di ogni ordine sia architettonico che infrastrutturale. Da qui la necessità di riordinare tutta l’area tendendo alla realizzazione di un sistema urbanistico ordinato di per se stesso nelle porzioni nuove, ma anche legato alle preesistenze in modo tale da inserirle in un meccanismo che ne consenta una adeguata riqualificazione. La porzione settentrionale dell’intera area è caratterizzata dalla predominanza della proprietà pubblica, la sottozona DT2, caratterizzata dalla prevalenza di spazi non edificati e dalla predominanza della proprietà pubblica.

### **Dimensionamento da Piano Attuativo**

### **Zona DT2 della Variante di PRG della zona produttiva delle Topaie**

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico [redacted] & [redacted]  
E-mail [redacted] -mail certificata [redacted]  
C.F. [redacted] P.IVA [redacted]



Altezza max = 10 mt

Rapporto di copertura = 50%

Superficie territoriale = 42.390 mq

Superficie coperta = 20.879,50 mq

Volume = 208.795 mc

Area suddivisa in 18 lotti di superficie circa 2.000/3.000 mq con una volumetria potenziale per ciascuno variabile da 9.000 mc a 13.000 mc circa.

Le opere di urbanizzazione sono a carico dell'Amministrazione comunale.

Ad avvenuta realizzazione e alla scadenza del PV si applica la disciplina come riportata all'art. 84 – Capo I – TITOLO V delle Norme Tecniche di Attuazione del presente Regolamento Urbanistico.

Relativamente a l'individuazione delle aree con problematiche idrogeologiche, nella Tav.1c, l'area in cui è situato l'immobile è tra quelle indicate con la lettera "A" – **Alta vulnerabilità idrogeologica** (art.15 P.S. 2007).

Si riporta di seguito uno stralcio della disciplina del Piano Strutturale del Febbraio 2007 – Testo modificato a seguito dell'accoglimento di osservazioni presentate dopo l'adozione di cui alla deliberazione CC n.11 del 28/02/2006:

#### **Art. 15 Disposizioni per la tutela dell'ambiente**

Aree a pericolosità geologica, idraulica e vulnerabilità idrogeologica

[...]

#### **VULNERABILITA' IDROGEOLOGICA**

Nel territorio comunale di Orbetello il Piano di Tutela delle Acque individua corpi idrici sotterranei a grave deficit di bilancio idrico ed interessati da ingressione di acque marine e corpi idrici sotterranei significativi. Gli studi idrogeologici di supporto al presente piano hanno tenuto in dovuta considerazione il piano suddetto ed hanno individuato in dettaglio le aree a sofferenza idrica e le aree di protezione per le necessarie misure per il raggiungimento della tutela qualitativa e quantitativa della risorsa (Tavola 5 Carta Idrogeologica). Nelle suddette aree valgono le misure (norme di piano) del Piano di Tutela delle Acque (punto 7.2 del Piano di Tutela delle Acque artt. 5 e 9).

---

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico [redacted] Cell: [redacted]  
E-mail [redacted] E-mail certificata [redacted]  
C.F. [redacted] P.IVA [redacted]



- **MISURE DI PROTEZIONE PER LE AREE AD ELEVATA VULNERABILITA' IDROGEOLOGICA**

Nelle zone di alta vulnerabilità cartografate nell'elaborato di tavola 6A/6H del P.S. e non ricomprese nelle zone già normate nella presente disciplina e riferite alla zona di protezione idrogeologica e di stress idrico, ogni intervento impattante la matrice interessata (acquifero vulnerabile) dovrà prevedere studi idrogeologici di dettaglio finalizzati alla tutela della risorsa idrica ed alla definizione del grado di fattibilità progettuale. [...]

Relativamente alle fasce di rispetto l'area si trova all'interno del

- **"Perimetro dei centri abitati (D.Lgs 30/04/2009 e L.214/03)".**

Relativamente ai vincoli, l'area è ricompresa in

- **"Immobili e aree di notevole interesse pubblico, ambiti tutelati per decreto (D.Lgs. 42/2004, art. 136 – P.I.T. art.2 Disciplina dei beni paesaggistici).**

## 6. QUESITO N.6

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

### 6.1 REGOLARITA' EDILIZIA-AGIBILITA'/ABITABILITA'

#### REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Orbetello è stata riscontrata l'esistenza delle pratiche edilizie, di seguito elencate, che determinano lo stato legittimo dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Orbetello al foglio 3 - part. 725:

- 1) **Domanda di avvio procedimento unico** per la realizzazione di un fabbricato ad uso artigianale "Lotto n.10 Area P.I.P. Topaie". **Pratica S.U.A.P. 472/2004, P.E. 422/2004. Provvedimento conclusivo n.98 del 07/10/2004. Autorizzazione ai sensi dell'Art.146 del D.Lgs 41/2004 n. 123 del 26/05/2004.**

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: [REDACTED] Cell [REDACTED]  
E-mail: [REDACTED] mail certificata: [REDACTED]  
C.F. [REDACTED] P.IVA [REDACTED]



- 2) **Domanda di avvio procedimento unico**, per i lavori di “variante in c.o. per spostamento di una finestra sul prospetto nord/est e realizzazione di accesso carrabile sul lato nord/ovest”. **Pratica S.U.A.P. 187/2005, P.E. 853/2005. Provvedimento conclusivo n.102 del 31/12/2005. Autorizzazione ai sensi dell’Art.146 del D.Lgs 41/2004 n. 216 del 22/11/2005.** Non è stata reperita la copia cartacea della fine lavori del 19/06/2006. *Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3 – Comunicazione Comune di Orbetello irreperibilità pratiche.*
- 3) **Autorizzazione paesaggistica n.96 del 09/08/2018, P.E. 394/2018 Pratica S.U.A.P. 398/2018** per installazione di pannelli solari sulla copertura del fabbricato – Intestatario [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della ditta [REDACTED]

**Per quanto sopra riportato si certifica che il fabbricato oggetto di pignoramento non è stato realizzato abusivamente**

#### **ABITABILITÀ**

Si attesta che, relativamente al fabbricato oggetto di pignoramento, **non è stata rinvenuta alcuna Certificazione di Abitabilità**. La proprietà ha prodotto alla scrivente un documento relativo alla “comunicazione avvio del procedimento ai sensi dell’art.7 della L.n.241/90 e SS.MM.II della Certificazione di Abitabilità – richiesta di documentazione integrativa e contestuale sospensione del procedimento” del 24/02/2010, relativo all’unità immobiliare posta in Loc. Topaie – Orbetello, cui è stato attribuito il numero di registro 04/2010. La certificazione di abitabilità depositata in data 10/02/2010 con prot. n.6994 del 12/02/2010 è risultata mancante della Valutazione Impatto Acustico. Tale comunicazione ha disposto la sospensione dell’efficacia della certificazione resa, fino all’integrazione della documentazione sopra citata.

Si precisa che, sul documento, viene fatto riferimento a foglio, particella e subalterno non corrispondenti a quello oggetto di perizia, si suppone per un mero errore materiale e che il documento sopra citato, non è stato rinvenuto presso gli uffici del comune di Orbetello.

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico [REDACTED]  
E-mail [REDACTED] mail certificata [REDACTED]  
C.F. [REDACTED] P.IVA [REDACTED]



In conclusione, **l'immobile risulta privo di certificazione di abitabilità**. All'uopo è opportuno ricordare che l'atto di compravendita con cui il [REDACTED] [REDACTED] ha acquistato il terreno edificabile su cui ha realizzato l'immobile risulta sottoposto alla "condizione risolutiva espressa nel caso in cui la parte acquirente alieni a qualsiasi titolo l'edificando fabbricato con l'area annessa, prima che siano trascorsi 5 anni dalla data del conseguimento dell'agibilità del fabbricato". Preme anche sottolineare che, la scrivente CTU, in occasione dell'accesso agli atti depositati presso il comune di Orbetello, ha verificato la presenza di un documento denominato "Valutazione di Impatto Acustico, relativa ad attività di vendita prodotti per l'edilizia in Loc. Topaie, Albinia", protocollato il giorno 07/06/2010 al n.26976, associato, però, alla pratica SUAP 15/09, riguardante un altro immobile di proprietà [REDACTED] anche se, nella relazione viene evidenziata come sorgente sonora, la particella che ospita l'immobile oggetto di perizia. (cfr. Doc. 8, 9, 10 Allegato 4)

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3 – Comunicazione Comune di Orbetello irreperibilità pratiche e doc 12 Allegato N.4*

#### **CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE**

##### **Fabbricato (foglio 31, part.IIa 725)**

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

1. Nello stato legittimo era previsto, al piano terra, un locale vendita di circa 205 mq, delimitato da pareti, che non è stato rilevato durante il sopralluogo.
2. Al piano terra, a differenza di quanto riportato nello stato legittimo, si distinguono tre ambienti distinti, divisi da pareti non a tutta altezza, con ingressi indipendenti ed un'ulteriore divisione degli spazi interni, compresa la realizzazione di un wc.
3. La scala di collegamento col piano primo è stata realizzata di dimensioni maggiori rispetto a quanto previsto ed in cemento armato gettato in opera.
4. Le finestre sul volume interno dedicato agli uffici ed all'archivio, che danno sul magazzino sono risultate leggermente diverse in altezza rispetto a quanto riportato sullo stato legittimo.

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico [REDACTED] Cell [REDACTED]  
 E-mail [REDACTED] E-mail certificata [REDACTED]  
 C.F. [REDACTED] P.IVA [REDACTED]



5. Vi sono anche delle lievi difformità prospettiche, relative all'ampiezza delle porte di ingresso al capannone.
6. Sono stati rilevati alcuni errori materiali nella rappresentazione grafica sullo stato legittimato dello spessore di alcuni muri.

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 4- Elaborati tecnici*

- Le difformità riscontrate, trattandosi di difformità che non crea un aumento di volumetria e che non vanno ad incidere sul valore dell'immobile, potranno essere regolarizzata ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n.65/2014, mediante Accertamento di conformità in sanatoria, per modifiche interne ed esterne, previo pagamento di una sanzione da € 1.000,00 (euro mille/00) a € 5.164,00 (euro cinquemilacentosessantaquattro/00), oltre al pagamento dei contributi commisurati al costo di costruzione e all'incidenza degli oneri di urbanizzazione. Saranno, inoltre, a carico del richiedente, le spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica edilizia. Relativamente alle scale interne in c.a. (punto 3) sarà necessario procedere anche con una sanatoria strutturale, da depositare presso gli uffici del Genio Civile.
- La difformità al punto 5, saranno soggette anche a sanatoria paesaggistica.
- La difformità riscontrate al punto 6, trattandosi di difformità lievi che possono rientrare nelle tolleranze di costruzione, la CTU ritiene che non siano da considerare parziali difformità al permesso a costruire; così come previsto dall'art. 198 della L.R.T. n.65/2014.

N.B.: Nell'attribuzione del valore di mercato dell'unità immobiliare si terrà conto delle spese relative alla sanzione e delle spese tecniche, che possono essere stimate pari a circa **6.000,00 euro**, considerando le sanatorie, edilizia, paesaggistica e strutturale, la redazione del Docfa per le modifiche planimetriche e la trasmissione della documentazione integrativa ai fini del rilascio dell'agibilità dell'immobile.

## 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;*

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico [redacted] Cell: [redacted]  
 E-mail [redacted] -mail certificata [redacted]  
 C.F.: [redacted] P.IVA [redacted]





## 7.1 DIVISIONE IN LOTTI

In merito alla vendita delle unità immobiliari *de quo*, il sottoscritto C.T.U., ai fini di rispondere congruamente al quesito posto dal G.E., ritiene giustificata ed opportuna *“la vendita del bene oggetto dell’esecuzione immobiliare in un unico LOTTO”*.

### LOTTO UNICO

Unità immobiliare ubicata in Palazzone nel Comune di Orbetello (GR), costituita da **fabbricato ad uso artigianale/commerciale** posto al piano terra e primo, corredato di corte esclusiva.

L’immobile si sviluppa per la maggior parte su un unico livello, solo una porzione limitata posta sul lato nord-est si sviluppa anche al piano primo.

La superficie a piano terra è destinata in parte a magazzino, in parte a locale commerciale per la rivendita, nella porzione al di sotto della zona sopraelevata vi sono gli uffici, a cui si accede tramite un disimpegno vicino all’ingresso principale, posto sulla facciata nord-ovest, che pone in comunicazione l’antibagno ed il bagno. Il fabbricato risulta frazionato in tre ambienti distinti tramite pannellature non a tutta altezza, a cui si accede da tre ingressi distinti. La porzione a cui si accede dal lato sud-est è divisa in più ambienti, tra cui un bagno.

Al piano primo, a cui si accede tramite una scala in cemento armato a vista, posta sul lato esterno della zona destinata agli uffici, si trovano l’archivio, lo spogliatoio, l’antibagno ed un bagno.

L’altezza interna del capannone è pari a circa 8,00 m nella porzione ad un unico piano, la zona su due piani ha, al piano terra, un’altezza pari a 2,70 m nel disimpegno e nei bagni ed a 4,00 m nella zona uffici, al piano primo, l’altezza varia da 2,55 a 2,65 nei bagni ed è pari a 3,00 nell’archivio.

In totale la superficie calpestabile dell’immobile è pari a circa 1137 mq.

Costituisce pertinenza esclusiva dell’immobile la corte che circonda il fabbricato di superficie pari a circa 1.519,00 mq (millecinquecentodiciannove/00 metri quadri).

L’immobile è sito in strada dell’Airone SNC in Località Palazzone nel Comune di Orbetello e risulta censito al N.C.E.U. della Provincia di Grosseto come segue:

---

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico [redacted] Cell [redacted]  
E-mail: [redacted] E-mail certificata: [redacted]  
C.F. [redacted] P.IVA [redacted]



- Fabbricato ad uso artigianale, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Orbetello (Gr) al foglio 31 – part. 725 - cat. D/8 – rendita: Euro 9.037,00;
- Area coperta e scoperta esclusiva sulla quale sorge il fabbricato, censita al Catasto Terreni del Comune di Orbetello (Gr), foglio 31 – part. 725 – ente urbano di 0 h - 26 are – 39 ca;

## 8. QUESITO N.8

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

### 8.1 DIVISIBILITA' DEL BENE

L'immobile risulta pignorato per l'intera piena proprietà e **RISULTA NON DIVISIBILE** in natura e quindi la sottoscritta C.T.U. ritiene che sia giustificata e opportuna la vendita dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare in **un unico LOTTO** così identificato:

LOTTO UNICO - FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE/COMMERCIALE piano terra e primo, corredato di corte esclusiva in Località Topaie, Comune di Orbetello (GR).

## 9. QUESITO N.9

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

### 9.1 STATO LOCATIVO

Dall'indagine eseguita presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione, affitto e/o comodato registrati a nome del [REDACTED] [REDACTED]. Relativamente all'immobile risulta registrato presso l'Ufficio di Orbetello un contratto di locazione sottoposto a condizione sospensiva,

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico [REDACTED] Cell. [REDACTED]  
 E-mail [REDACTED] E-mail certificata [REDACTED]  
 C.F. [REDACTED] P.IVA [REDACTED]



registrato in data 10/04/2010 al n.290 serie 3, per il quale non risulta comunicato l'eventuale averamento della condizione. Il suddetto contratto risulta stipulato tra il sig. [REDACTED] residente a [REDACTED] via [REDACTED] C.F. [REDACTED] in nome e per conto della società [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] P.IVA [REDACTED] Di cui è legale rappresentante e il sig. [REDACTED] residente in [REDACTED] via [REDACTED] C.F. [REDACTED] in nome e per conto della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] via [REDACTED] P.IVA [REDACTED] di cui è presidente del consiglio di amministrazione.

Oggetto del contratto è la locazione dell'immobile censito al catasto fabbricati della provincia di Grosseto, comune di Orbetello al fg.31, part.725, cat. D/8, rendita euro 9.037,00, la durata prevista è di sei anni dalla data di efficacia del contratto, con tacito rinnovo per ulteriori sei anni. Relativamente alla condizione sospensiva dell'efficacia del contratto si riporta uno stralcio dello stesso:

"Le parti si danno reciprocamente atto e convengono che l'efficacia del presente contratto sia condizionatamente sospesa fino al 31/08/2018 per effetto delle seguenti condizioni:

- Ottenimento autorizzazioni paesaggistiche, per lo svolgimento dell'attività prevista da [REDACTED] nell'immobile oggetto del contratto.
- Ottenimento da parte della [REDACTED] di Finanziamento Bancario per la realizzazione dell'impianto all'interno dell'immobile.
- Rilascio di fidejussione bancaria o assicurativa, stipulata con compagnia di primaria importanza, di € 50.000,00 a copertura dei canoni ed eventuali danni al capannone in favore di [REDACTED]

E pertanto la locazione dovrà decorrere 01/09/2018, diversamente il contratto non avrà efficacia."

Il corrispettivo della locazione è fissato in euro 48.396,00 annui oltre IVA di Legge, da corrispondere in 12 rate mensili anticipate di euro 4.033,00 oltre IVA.

Per completezza si riporta anche l'Art. 19 " Le parti convengono, che decorso inutilmente il termine del 31/08/2018, senza che le relative autorizzazioni siano state rilasciate dalle competenti autorità, o non venga rilasciata la fidejussione di cui all'art.7 del presente contratto, o la [REDACTED] non ottenga il finanziamento per la realizzazione dell'impianto in premessa, il presente contratto decadrà automaticamente in data 01/09/2018, senza che possa

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico [REDACTED]  
E-mail [REDACTED] - mail certificata [REDACTED]  
C.F. [REDACTED] P.IVA [REDACTED]



imputarsi alcunché al locatore il quale, ai sensi dell'art.1385 C.C., si tratterà la caparra di cui all'art.17 del presente contratto.

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 5 – Comunicazione Agenzia delle Entrate.*

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, al momento dei sopralluoghi eseguiti in data 31/12/2018 e 25/11/2019, è risultata occupata dalla proprietà.

## 10. QUESITO N.10

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

### 10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

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

## 11. QUESITO N.11

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

### 11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'

Con convenzione Rep. n.4537 del 29/06/2004, registrata a Orbetello in data 01/07/2004 serie 1° n.429, [redacted] ha proceduto alla cessione in diritto di proprietà del lotto n.10 alla [redacted]

L'atto risulta sottoposto alla condizione risolutiva espressa nel caso in cui la parte acquirente alieni a qualsiasi titolo l'edificando fabbricato con l'area annessa, prima che siano trascorsi 5 anni dalla data del conseguimento dell'agibilità del fabbricato. Per lo stesso periodo l'opificio o parte di esso non potrà essere locato o comunque concesso in godimento a terzi. L'alienazione o la concessione in godimento a terzi dell'immobile prima del decorso del quinquennio, anche se parziale e a titolo gratuito, determina la decadenza della assegnazione del lotto e la risoluzione del presente contratto in danno dell'impresa acquirente ai sensi del 2 comma del suddetto art.7. Altresì, ai sensi dell'art. 8 del regolamento di

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico [redacted] Cell: [redacted]  
E-mail [redacted] E-mail certificata: [redacted]  
C.F.: [redacted] P.IVA [redacted]



cessione delle aree, convengono che il presente atto sia sottoposto alla condizione risolutiva nel caso in cui la costruzione dell'immobili non sia iniziata entro sei mesi dal rilascio della relativa concessione da parte del comune di Orbetello e dovrà essere ultimata entro i termini di legge, salvo esplicita proroga che l'amministrazione intendesse concedere per giustificati motivi sia prima dell'inizio che oltre il termine dei lavori. Con tutti i patti di cui all'atto al quale si fa pieno ed espresso riferimento."

Inoltre, con la Convenzione per concessione funzionale alloggi e/o uffici all'attività produttiva – zona artigianale DT2 delle Topaie nel Comune di Orbetello" rep. n.4561/2004 - Integrazione del sopracitato atto rep. n.4537/2004, la proprietà, come previsto dalle norme tecniche della variante di P.R.G. della zona P.I.P. delle Topaie – zona DT2, ha assunto l'obbligo di mantenere la concessione funzionale degli alloggi e/o degli uffici all'attività scolta nell'area e più precisamente:

- Art.1 - La parte acquirente, così come previsto al punto "C" (destinazione d'uso) delle norme tecniche di attuazione del P.R.G., si obbliga a destinare e/o ad asservire funzionalmente la superficie dell'immobile adibita ad uso abitativo e/o ad ufficio esclusivamente all'attività artigianale e/o industriale ivi svolta, impegnandosi altresì a non alienare separatamente i locali destinati ad uffici e/o ad abitazione dall'attività artigianale e/o industriale ivi svolta.
- Art.2 - La presente convenzione, oltre il proprietario, obbliga anche i loro aventi causa a qualsiasi titolo. Il proprietario si impegna pertanto ad inserire negli eventuali atti di trasferimento o di costituzione di diritti reali apposita clausola con cui siano assunti anche gli obblighi di cui al presente atto.

Alla data di stesura della presente memoria, non gravano sull'immobile oggetto di stima vincoli artistici, storici puntiformi.

Alla data di stesura della presente memoria, risultano gravanti sull'immobile oggetto di stima vincoli di natura paesaggistica come riportato nel paragrafo 5.1 della presente relazione peritale.

## 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 ai 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*

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico [redacted], Ce [redacted]  
 E-mail [redacted] E-mail certificata [redacted]  
 C.F. [redacted] P.IVA [redacted]



*provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);*

### **12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO**

**Fabbricato ad uso artigianale/commerciale, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Orbetello (Gr) al foglio 31 – part. 725, cat. D/8, Rendita Euro 9.037,00 e area coperta e scoperta esclusiva sulla quale sorge il fabbricato, censita al Catasto Terreni del Comune di Grosseto (Gr), foglio 31 – part. 725**

Nel caso di cui si tratta, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, cioè dicembre 2019, si potrebbe verificare.

Il criterio di stima adottato in questo caso è quello sintetico (detto anche empirico), tenuto conto che la valutazione dell'immobile è supportata da parametri urbanistici certi, forniti dallo strumento urbanistico vigente.

Individuato un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inserirà il bene da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con lo stesso. In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

#### **Valutazioni e Motivazioni:**

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

In applicazione del metodo comparativo sopra descritto, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per fabbricati con tipologia simile a quello analizzato, ovvero fabbricato ad uso artigianale/commerciale, possono essere ritenuti attendibili valori compresi tra

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico [redacted] Sel [redacted]  
 E-mail [redacted] E-mail certificata: [redacted]  
 C.F. [redacted] P.IVA [redacted]



€600,00 e €1.100, al metro quadro di superficie commerciale, considerando lo stato manutentivo e la posizione del capannone oggetto di perizia, si ritiene stimabile, un valore pari a € 750,00 al mq, per il fabbricato oggetto di pignoramento.

Tenuto ora conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10%;
- sono presenti difformità dal punto di vista Urbanistico-Edilizio;
- Al fine di rendere valevole la certificazione di agibilità dell'immobile dovrà essere inviata la documentazione integrativa richiesta dal comune in data 24/02/2010;
- è prevista una spesa per la redazione di pratiche edilizie e catastali;
- lo stato manutentivo dell'immobile, come descritto al punto 2.1.1;
- lo stato manutentivo degli impianti come descritto al punto 2.1.1;
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;

Ai fini della presente valutazione, si ritiene che per l'immobile in questione possa essere stimato il seguente valore unitario riferito alla Superficie Commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti ed accessorie:

***CAPANNONE ad uso artigianale/commerciale ⇒ € 670,00 al mq lordo.***

Relativamente allo stato locativo dell'immobile, la sottoscritta C.T.U. rimette la valutazione dell'opponibilità del contratto di cui al par. 9.1 al Giudice dell'Esecuzione ed all'uopo esegue due stime, una considerando l'immobile libero, l'altra considerandolo locato.

\*\*\*\*\*

**- STIMA 1**

Nel caso in cui il l'immobile sia da considerare **LIBERO**

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico [redacted] Cell: [redacted]  
E-mail [redacted] E-mail certificata [redacted]  
C.F. [redacted] P.IVA [redacted]



**VALORE DELL' IMMOBILE**

Premesso quanto sopra, e conoscendo la rispettiva Superficie Commerciale complessiva dell'immobile riportata al § 2.1.2, si stima il più probabile valore attuale del bene oggetto di esecuzione.

**LOTTO UNICO**

***CAPANNONE ad uso artigianale/commerciale,  
Località Topaie, Comune di Orbetello (GR)***

mq 1.341,90 x 670,00 €/mq = € 899.073,00

**arrotondabili a € 890.000,00**

**In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva**

\*\*\*\*\*

**- STIMA 2**

Nel caso in cui il l'immobile sia da considerare **OCCUPATO**

**VALORE DELL' IMMOBILE**

In questo caso il valore unitario pari a 670,00 €/mq deve essere moltiplicato per il coefficiente di riduzione per immobili locati ad uso diverso dall'abitazione senza indennità di avviamento commerciale, pari a 0,80 per immobili locati o contratti rinnovati con scadenza 6 anni, in questo caso il valore unitario risulta pari a 536,00 €/mq.

Premesso quanto sopra, e conoscendo la rispettiva Superficie Commerciale complessiva dell'immobile riportata al § 2.1.2, si stima il più probabile valore attuale del bene oggetto di esecuzione

**LOTTO UNICO**

***CAPANNONE ad uso artigianale/commerciale,  
Località Topaie, Comune di Oerbetello (GR)***

mq 1.341,90 x 536,00 €/mq = € 719.258,40

**arrotondabili a € 719.000,00**

**In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva**

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico [redacted] Zell: [redacted]  
E-mail [redacted], E-mail certificata [redacted]  
C.F.: [redacted] P.IVA [redacted]





**VALORE CATASTALE DEGLI IMMOBILI**

Conoscendo le rendite catastali degli immobili riportate al § 2.2 della presente memoria, in forza della normativa vigente in materia, si determina il valore derivante dalla *Rendita Catastale* dei beni in oggetto.

*Unità immobiliare ad uso artigianale/commerciale catastalmente identificata al Catasto Fabbricati Comune di Orbetello (GR), foglio 31, particella 725, cat. D/8, Rendita € 9.037,00:*

**VALORE CATASTALE = (Rendita + 5% Rendita) x 60 = € (9.037,00 x 1,05) x 60 = € 569.331,00**

\*\*\*\*\*

**12.2 VALORE LOTTO – PREZZO BASE****LOTTO UNICO**

**Intera piena proprietà di fabbricato ad uso artigianale/commerciale**, ubicato in Località Topaie nel Comune di Orbetello (GR), costituita da **intero fabbricato** per uso artigianale/commerciale, posto al piano terra e primo, compresa corte esclusiva.

L'immobile si sviluppa per la maggior parte su un unico livello, solo una porzione limitata posta sul lato nord-est si sviluppa anche al piano primo.

La superficie a piano terra è destinata in parte a magazzino, in parte a locale commerciale per la rivendita, nella porzione al di sotto della zona sopraelevata vi sono gli uffici, a cui si accede tramite un disimpegno vicino all'ingresso principale, posto sulla facciata nord-ovest, che pone in comunicazione l'antibagno ed il bagno. Il fabbricato risulta frazionato in tre ambienti distinti tramite pannellature non a tutta altezza, a cui si accede da tre ingressi distinti. La porzione a cui si accede dal lato sud-est è divisa in più ambienti, tra cui un bagno.

Al piano primo, a cui si accede tramite una scala in cemento armato a vista, posta sul lato esterno della zona destinata agli uffici, si trovano l'archivio, lo spogliatoio, l'antibagno ed un bagno.

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico [REDACTED]

E-mail: [REDACTED] - mail certificata: [REDACTED]

C.F. [REDACTED] P.IVA [REDACTED]



L'altezza interna del capannone è pari a circa 8,00 m nella porzione ad un unico piano, la zona su due piani ha, al piano terra, un'altezza pari a 2,70 m nel disimpegno e nei bagni ed a 4,00 m nella zona uffici, al piano primo, l'altezza varia da 2,55 a 2,65 nei bagni ed è pari a 3,00 nell'archivio,

In totale la superficie calpestabile dell'immobile è pari a circa 1137 mq.

Costituisce pertinenza esclusiva dell'immobile la corte che circonda il fabbricato di superficie pari a circa 1.519 mq (millecinquecentodiciannove/00 metri quadri).

L'immobile è sito in strada dell'Airone SNC in Località Palazzone nel Comune di Orbetello e risulta censito al N.C.E.U. della Provincia di Grosseto come segue:

Fabbricato ad uso artigianale, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Orbetello (Gr) al foglio 31 – part. 725 - cat. D/8 – rendita: Euro 9.037,00;

Area coperta e scoperta esclusiva sulla quale sorge il fabbricato, censita al Catasto Terreni del Comune di Orbetello (Gr), foglio 31 – part. 725 – ente urbano di 0 h - 26 are – 39 ca;

- *Confini Catastali:* Fg.31: part. 724; part. 732; part. 730; part. 728; part.726; part. 723;
- *Quota di proprietà: intera piena proprietà (1/1)*
- *Intestati* [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

**PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO NEL CASO SI CONSIDERI LIBERO:**

**€ 890.000,00**

**diconsi: euro ottocentonovantamila/00**

**In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva**

**PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO NEL CASO SI CONSIDERI OCCUPATO:**

**€ 719.000,00**

**diconsi: euro settecentodiciannovemila/00**

**In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva**

Preme sottolineare che l'immobile **risulta privo di certificazione di abitabilità valida**. All'uopo è opportuno ricordare che l'atto di compravendita, con cui il [redacted] ha acquistato il terreno edificabile su cui ha realizzato

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico [redacted] Cell: [redacted]  
E-mail: [redacted] E-mail certificata: [redacted]  
C.F. [redacted] P.IVA [redacted]



l'immobile oggetto di perizia, risulta sottoposto alla "condizione risolutiva espressa nel caso in cui la parte acquirente alieni a qualsiasi titolo l'edificando fabbricato con l'area annessa, prima che siano trascorsi 5 anni dalla data del conseguimento dell'agibilità del fabbricato."

Alla presente relazione si allegano

- ALLEGATO 1: Documentazione catastale;
- ALLEGATO 2: Elaborati Tecnici;
- ALLEGATO 3: Comunicazione Comune di Orbetello irreperibilità pratiche;
- ALLEGATO 4: Documentazione Edilizia;
- ALLEGATO 5: Comunicazione Agenzia delle Entrate;
- ALLEGATO 6: Documentazione Fotografica;

Grosseto, li 07 Dicembre 2019

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**  
**Ing. Cecilia Pacchieri**

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico [REDACTED], Cell: [REDACTED]  
E-mail [REDACTED], E-mail certificata: [REDACTED]  
C.F. [REDACTED] P.IVA [REDACTED]

