

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 122/2023

PROMOSSA DA

c.f. 7

CONTRO

C.F.

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

RELAZIONE PERITALE
relativa alla stima di beni immobili

03 ottobre 2024

Dott. Ing. Pierluigi Melchionna
Via Del Bernina 13 – 58100 Grosseto (GR)
Mail: p.melchionna@gmail.com

Pag - 1 -

Ing. Pierluigi Melchionna



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto Ingegnere Pierluigi Melchionna, libero professionista con Studio in Grosseto, Via Del Bernina n. 13, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n. 784, iscritto all'albo di codesto Tribunale al n. 166/13, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

In data 05.03.2024 lo scrivente, nominato dall'Ill.mo Giudice Dott. Cristina Nicolò delegato alle esecuzioni, dichiarava di accettare l'incarico e prestava il giuramento di rito, e veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

1) 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



TRIBUNALE DI GROSSETO
Esecuzione Immobiliare n. 122/2023

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 lo stato 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;



TRIBUNALE DI GROSSETO
Esecuzione Immobiliare n. 122/2023

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).

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 05.03.2024, per poi proseguire in date successive, ed in data 19.03.2024 è stato effettuato il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima congiuntamente al CUSTODE nominato per la procedura, Avv. Mirko Bonari.

Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono state completate in date successive.

PREMESSA

I beni immobili oggetto della presente perizia di stima sono costituiti da un complesso immobiliare destinato ad attività artigianale/industriale siti in via della Corvetta n. 17 in località Marina di Grosseto nel Comune di Grosseto (GR), come segue:

- Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio **128** particella **2185** subalterno **22**, categoria **C/2**, consistenza mq. 107,00, piano 1, rendita Euro 138,15.
- Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio **128** particella **2185** subalterno **23**, categoria **C/2**, consistenza mq. 91,00, piano T-1, rendita Euro 117,49.
- Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio **128** particella **2185** subalterno **24**, categoria **D/7**, piano T-S1, rendita Euro 3.639,00.

I sopra citati beni risultano intestati a:



con sede in
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

La procedura esecutiva è promossa da L. con sede in
relativamente alle unità in oggetto, per il diritto di
proprietà per la quota di 1/1, quale mandataria della società
con sede in

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

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 erranei 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;

1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

Nell'atto di pignoramento rinvenuto in atti il compendio pignorato è così costituito:

- Bene comune non censibile censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio **128** particella **2185** subalterno **20**, piano T.
- Bene comune non censibile censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio **128** particella **2185** subalterno **21**, piano T-S1.
- Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio **128** particella **2185** subalterno **22**, categoria **C/2**, consistenza mq. 107,00, piano 1, rendita Euro 138,15.
- Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio **128** particella **2185** subalterno **23**, categoria **C/2**, consistenza mq. 91,00, piano T-1, rendita Euro 117,49.
- Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio **128** particella **2185** subalterno **24**, categoria **D/7**, piano T-S1, rendita Euro 3.639,00.



Nota. Nella nota di trascrizione di cui all'atto giudiziario del 11.10.2023 rep. 583, trascritto il 06.11.2023 al reg. part. 13307 e al reg. gen. 17309, non vengono correttamente riportati i due beni comuni non censibili distinti con i subalterno 20 e 21.

I dati indicati nell'Atto di pignoramento e nella nota di trascrizione individuano correttamente gli immobili e ne consentono la loro univoca identificazione, tuttavia, dal confronto fra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici reperiti presso l'Agenzia del territorio della Provincia di Grosseto, è emersa un'incongruità fra l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni della particella 2185.

Nello specifico nel suddetto elaborato (dove compaiono di norma tutti gli immobili che insistono su una determinata particella) non sono correttamente riportati gli immobili oggetto della presente procedura, in particolare:

- Il subalterno 24 non compare ed è rappresentato erroneamente con il subalterno 23;
- Il subalterno 23 è erroneamente identificato con il subalterno 22;
- Il subalterno 22 è erroneamente identificato con il subalterno 21;
- Il b.c.n.c. identificato con il subalterno 21 compare solo al piano primo mentre nello stato di fatto è presente anche al piano terra;
- Il b.c.n.c. identificato con il subalterno 20 è erroneamente rappresentato;
- Nell'elaborato planimetrico non compare il piano primo sottostrada.

In data 29.03.2024 il sottoscritto CTU ha effettuato accesso presso l'ufficio Competente dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Grosseto per illustrare le suddette difformità e prendere atto delle necessarie variazioni per l'aggiornamento dell'elaborato catastale.

Dall'incontro è emerso che le difformità sopra descritte risultavano sanabili mediante presentazione di "docfa" per errata rappresentazione grafica dei subalterni.

Nota. Il costo dei diritti catastali per la presentazione della sopra indicata pratica è gratuito.

Per quanto visto sopra, in data 15.04.2024 lo scrivente chiedeva di essere autorizzato dal G.E. a procedere al deposito di tipo "docfa" di elaborato planimetrico catastale per la corretta identificazione degli immobili oggetto del presente pignoramento immobiliare.

In data 27.04.2024 l'Ill.mo Giudice autorizzava lo scrivente a procedere al deposito telematico presso l'Ufficio Territoriale della Provincia di Grosseto.

Il sottoscritto stimatore provvedeva ad inoltrare il suddetto elaborato corretto in data 24.05.2024 numero pratica GR0058875/2024.

Per maggiori informazioni si veda Allegato 01



2. **QUESITO N.2**

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);

PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

A tutto il giorno 06/11/2023, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà per 1/1 della

l. sopra generalizzata, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

l. sede in codice fiscale: divenne proprietaria per la quota di 1/1 in virtù di **mutamento di denominazione o ragione sociale** del 18/11/2013 ricevuto dal Notaio Antonio di Grosseto, numero 44957/28602 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 20/11/2013 ai numeri 12387/9251, da

l. sede in, codice fiscale:

divenne proprietaria per la quota di 1/1 in virtù di **atto di trasformazione di società** del 18/12/2007 ricevuto dal Notaio di Grosseto, numero 174705/52928 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 02/01/2008 ai numeri 44/41, da in codice fiscale:

l. sede in codice fiscale:

l. divenne proprietaria per la quota di 1/1 con **atto di cessione di diritti reali** a titolo oneroso del 06/03/2006 autenticato dal Notaio, in Grosseto (GR), numero 169062 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 24/03/2006 ai numeri 5503/3430, da nato a

l., codice fiscale:

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato n. 5 – Atti di Provenienza

l., codice fiscale:

l. divenne proprietario per la quota di 1/1 con **atto di compravendita** del 22/04/2002 ricevuto dal Notaio in Grosseto (GR), numero 154024 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto in data 17/05/2002



TRIBUNALE DI GROSSETO
Esecuzione Immobiliare n. 122/2023

ai numeri 7324/5378, da _____ nato a _____, codice fiscale: _____

Lo scrivente ha provveduto a reperire copia del suddetto atto presso l'Archivio Notarile di Grosseto.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato n. 5 – Atti di Provenienza

Nota: Nel presente atto si attesta che il terreno su cui è stato realizzato il fabbricato in cui insistono le unità immobiliari oggetto di stima pervenne a _____), sopra generalizzato, con atto di compravendita del 02/08/1977 ai rogiti del Notaio

_____TI, numero 42704 di repertorio, registrato a Grosseto il 15/09/1977 al numero 2873.

Nota Bene: Nel presente atti si attesta altresì che "il lotto di terreno sul quale sono stati realizzati i beni oggetto della presente compravendita è compreso nel Piano per Insedimenti Produttivi del Comune di Grosseto e pertanto soggiace a tutti i vincoli, oneri e limitazioni derivanti dalla normativa urbanistica vigente, con specifico riferimento alle deliberazioni consiliari del Comune di Grosseto n. 104 del 5 ottobre 1998 e numero 95 del 6 agosto 2001 contenenti approvazione del regolamento per l'assegnazione delle aree comprese nel Piano per gli Insedimenti Produttivi.

3. QUESITO N.3

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;



3.1 DATI CATASTALI E CONFINI

Gli immobili oggetto della presente memoria, intestati alla

con sede in , c.f

per il diritto di proprietà per la quota di

1/1, risultano censiti come segue:

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie
128	2185	22	C/2	I	107 m ²	€ 138,15	

Indirizzo: VIA DELLA CORVETTA n. 17 piano I

Confini: b.c.n.c. sub. 20; sub. 23; sub. 24; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie
128	2185	23	C/2	I	91 m ²	€ 117,49	

Indirizzo: VIA DELLA CORVETTA n. 17 piano T-1

Confini: b.c.n.c. sub. 20; sub. 24; sub. 22; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione nel classamento del 29.03.2011 Pratica n. GR0063741 (n. 30991.1/2011)
128	2185	24	D/7	-	-	€ 3.639,00	

Indirizzo: VIA DELLA CORVETTA n. 17 piano T-S1

Confini: b.c.n.c. sub. 20; sub. 23; Canale San Rocco; s.s.a.

3.2 INDAGINE CATASTALE

In merito al complesso immobiliare *de quo* è stato verificato quanto segue:

- I subalterni **23, 23 e 24** della **particella 2185** derivano per DIVISIONE del 20.04.2010 pratica n. GR0051429 dei subalterni **18 e 19** **graffate** della **particella 2185**.



- I subalterni 18 e 19 graffati della particella 2185 derivano per AMPLIAMENTO del 25.02.2008 pratica n. GR0035646 dei subalterni **13 e 15 graffati** della particella **2185**.
- I subalterni 13 e 15 graffati della particella 2185 derivano per VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 09.03.2006 pratica n. GR0027591 dei subalterni **13 e 15 graffati** della particella **1421**.

3.3 CORRISPONDENZA CATASTALE

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Grosseto (GR) al foglio **128** p.lla **2185** subalterno **22**, ctg. **C/2**, è rappresentata catastalmente con corrispondenza parzialmente NON AGGIORNATA in quanto:

1. Errata rappresentazione grafica dell'apertura finestrata nel locale magazzino che si affaccia sulla corte lato tettoia.
2. Nel ripostiglio accessibile da uno dei locali magazzino è stato realizzato un locale w.c.

Per maggiori informazioni si veda Allegato n. 1

Rilevato quanto sopra ed alla luce delle vigenti normative, si ritiene non necessaria in questa fase la regolarizzazione della planimetrie catastale, visto che, sarà necessario precedentemente verificare la regolarizzazione urbanistica del bene.

Successivamente l'avente titolo potrà procedere alla presentazione di Avvenuta Variazione Catastale con il pagamento di € 50,00 di diritti catastali, oltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica.

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

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Grosseto (GR) al foglio **128** p.lla **2185** subalterno **23**, ctg. **C/2**, è rappresentata catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA in quanto:

1. Errata rappresentazione grafica di alcune spigolature realizzate in cartongesso.
2. L'accesso al bagno è realizzato dal locale principale e non dal ripostiglio adiacente.
3. Nel locale con altezza utile di ml. 4,50 è stato realizzato un soppalco per ricavare un ulteriore spazio non riportato nella planimetria in atti.

Per maggiori informazioni si veda Allegato n. 1



Rilevato quanto sopra ed alla luce delle vigenti normative, si ritiene non necessaria in questa fase la regolarizzazione della planimetrie catastale, visto che, sarà necessario precedentemente verificare la regolarizzazione urbanistica del bene.

Successivamente l'avente titolo potrà procedere alla presentazione di Avvenuta Variazione Catastale con il pagamento di € 50,00 di diritti catastali, oltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica.

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

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Grosseto (GR) al foglio 128 p.lla 2185 subalterno 24, ctg. D/7, è rappresentata catastalmente con corrispondenza parzialmente NON AGGIORNATA in quanto:

1. Nell'elaborato in atti sono raffigurate due tettoie mentre nello stato di fatto è presente solo la tettoia di fronte al locale adibito ad officina.
2. Nel locale magazzino posto al piano primo sottostrada non è presente nella raffigurazione grafica catastale il pilastro presente nel locale più ampio.

Per maggiori informazioni si veda Allegato n. 1

Rilevato quanto sopra ed alla luce delle vigenti normative, si ritiene non necessaria in questa fase la regolarizzazione della planimetrie catastale, visto che, sarà necessario precedentemente verificare la regolarizzazione urbanistica del bene.

Successivamente l'avente titolo potrà procedere alla presentazione di Avvenuta Variazione Catastale con il pagamento di € 50,00 di diritti catastali, oltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica.

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

4. **QUESITO N.4**

4) predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);



4.1 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dal certificato notarile presente in atti, redatto in data 07.11.2023 dal Dott. _____, Notaio in Arcisate (VA), e dalle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici pubblici competenti in data 09.05.2024, sono state rilevate, per gli immobili oggetto della procedura esecutiva, le formalità a favore e contro di seguito riportate.

OGGETTO

- Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio 128 particella 2185 subalterno 22, categoria C/2, consistenza mq. 107,00, piano 1, rendita Euro 138,15.
- Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio 128 particella 2185 subalterno 23, categoria C/2, consistenza mq. 91,00, piano T-1, rendita Euro 117,49.
- Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio 128 particella 2185 subalterno 24, categoria D/7, piano T-S1, rendita Euro 3.639,00.

I sopra citati beni risultano intestati a:

_____ con sede in _____, c.f. _____, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo** di cui all'atto del Notaio _____ io del 20.09.2006 rep. n. 171036 raccolta n.49953 iscritta al reg. part. 3279 e al reg. gen. 16140 del 21.09.2006.
Comunicazione n. 208 del 12.02.2009 di **estinzione totale dell'obbligazione** avvenuta in data 05.01.2009
CANCELLAZIONE TOTALE eseguita in data 18.02.2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D. Lgs. 385/1993)
- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** di cui all'atto del Notaio _____ del 02.12.2008 rep. n. 3635 raccolta n. 3279 iscritta al reg. part. 3781 e al reg. gen. 19194 del 10.12.2008, per la somma complessiva di Euro 800.000,00 da concessione per Euro 400.000,00, a favore di _____ con sede in _____), codice fiscale _____ contro _____ c, con sede in _____) codice fiscale _____ gravante sui diritti della piena proprietà sull'immobile censito al NCEU del Comune di Grosseto al foglio 128 particella 2185 subalterni 18 e 19 (cfr. indagine catastale paragrafo 3.2).



- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** di cui all'atto del Notaio _____ del 24.01.2012 rep. n. 36915 raccolta n. 22277 iscritta al reg. part. 89 e al reg. gen. 903 del 25.01.2012.
Annotazione n. 428 del 08.03.2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
Annotazione n. 1937 del 12.11.2021 (**CANCELLAZIONE TOTALE**)
Comunicazione n. 1508 del 26.10.2021 di **estinzione totale dell'obbligazione** avvenuta in data 15.10.2021
- **Ipoteca a concessione amministrativa/riscossione** di cui all'atto del Pubblico Ufficiale dell' _____ del 18.03.2022 rep. n. 1424/5122 iscritta al reg. part. 615 e al reg. gen. 4360 del 21.03.2022, per Euro 196.137,46 di cui capitale Euro 98.068,73, a favore di _____ con sede in _____ codice fiscale _____ contro _____) codice fiscale _____ gravante sui diritti della piena proprietà sugli immobili censito al NCEU del Comune di Grosseto al foglio 128 particella 2185 subalterni 22, 23 e 24.

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili** di cui alla nota di trascrizione del 06.11.2023 al reg. part. 13307 e al reg. gen. 17309 dell'atto giudiziario notificato dal Pubblico Ufficiale UNEP di Grosseto in data 11.10.2023 rep. n. 583, gravante sui diritti della piena proprietà per la quota di 1/1 degli immobili censiti al NCEU del Comune di Grosseto al foglio 128 particelle 22, 23 e 24, a favore di _____, con sede a _____), C.F. _____ contro _____, con sede in _____ (GR), C.F. _____

5. **QUESITO N.5**

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.



TRIBUNALE DI GROSSETO
Esecuzione Immobiliare n. 122/2023

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.s.;

5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

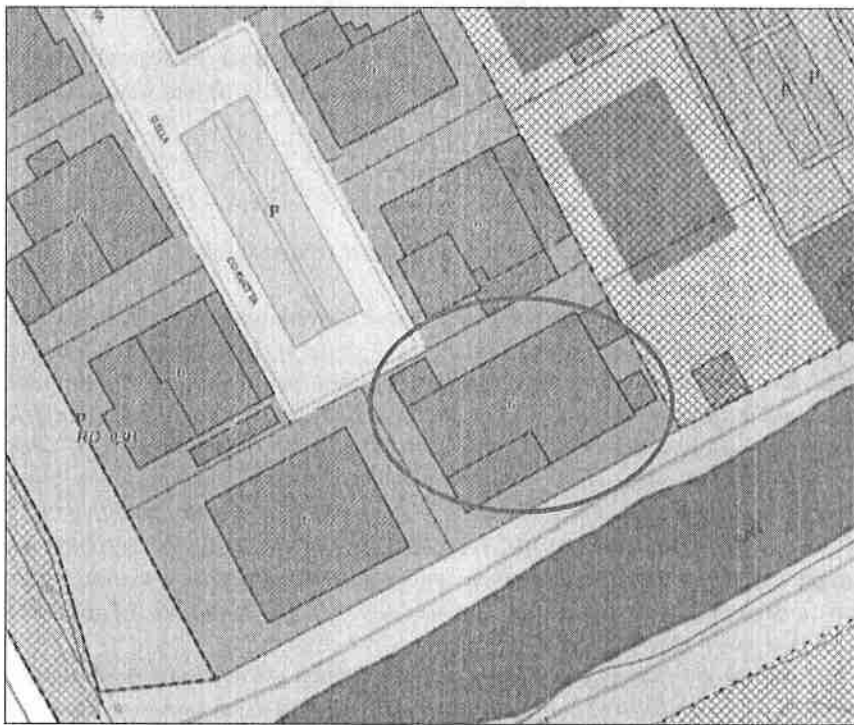
Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Grosseto (GR) si certifica:

- Che il complesso immobiliare, ubicato nel Comune di Grosseto (GR) è disciplinato dal Regolamento Urbanistico, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.48 del 27.05.2013, definito secondo quanto stabilito all'art.55 della L.R.T. 1/2005, redatto in attuazione delle indicazioni e previsioni contenute nel Piano Strutturale, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 123 del 08.09.2023, ricade secondo le Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico nell'ambito territoriale dell'**art.78** denominato "**Tessuto produttivo**" di cui si riporta estratto della norma e della mappa:
- In data 8 settembre 2023 con D.C.C. 123 è stato adottato il Piano Strutturale, ai sensi dell'art.19 L.R.T. 65/2014, per cui sono in vigore le norme di salvaguardia previste per legge. I suddetti immobili sono ricompresi nel perimetro del Territorio Urbanizzato di cui all'art. 4 della L.R.T. 65/2014 nell'**UTOE 2 – Costa della Città**.
- Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima **insistono** Vincoli Paesaggistici ai sensi dell'art.142 D.Lgs. n.42 del 22.01.2004, lettera c) – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua.
- Nell'ambito **non insiste** Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n.3267/1923.

UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari)	Marina di Grosseto
Perimetri	Limite del centro abitato di Marina di Grosseto
Titolo IV - Classificazione del patrimonio edilizio esistente	Classe 6
Disciplina degli assetti insediativi	Tessuto produttivo

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA





R.U. del Comune di Grosseto – PR-02-03 - disciplina del territorio aperto,
degli insediamenti e classificazione del relativo patrimonio edilizio esistente

Art. 78 Tessuto produttivo

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

1. Sono le parti dei tessuti insediativi a carattere produttivo, costituiti in larga prevalenza da edifici destinati ad attività artigianali o industriali, nelle quali è riscontrabile un sostanziale equilibrio tra volumi edificati, numero di attività produttive per lotto e spazi liberi pertinenziali, senza evidenti effetti di sovraccarico urbanistico sugli spazi pubblici limitrofi. Sono presenti unità immobiliari ad uso residenziale utilizzate dalla famiglia dei titolari delle aziende insediate, le quali tuttavia vanno considerate nell'ambito della destinazione artigianale o industriale dei lotti. Comprendono in genere edifici di scarsa qualità estetica e costruttiva, spesso inadeguati a rispondere dal punto di vista prestazionale alle esigenze di sviluppo e/o riorganizzazione delle attività produttive insediate.

2. All'interno dei tessuti produttivi di cui al presente articolo, individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_03 su base C.T.R. in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:

- - all'adeguamento igienico sanitario degli ambienti ed alla redistribuzione degli spazi e delle funzioni secondo le necessità aziendali;
- - al miglioramento estetico e prestazionale degli edifici per finalità di sviluppo e/o riorganizzazione aziendale;
- - al mantenimento e/o miglioramento degli equilibri insediativi, anche mediante incremento delle dotazioni di parcheggio ad uso privato e delle superfici permeabili di pertinenza;
- - alla riqualificazione degli assetti insediativi e degli spazi pubblici, anche mediante il ridisegno e/o la sostituzione dell'edificato di scarsa qualità estetica e costruttiva, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea.

3. Nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione dettati dal Titolo IV della Parte II in funzione dalla classificazione attribuita ai singoli edifici - e ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dalle norme di cui al Titolo II della Parte II, nonché le previsioni richiamate al successivo



TRIBUNALE DI GROSSETO
Esecuzione Immobiliare n. 122/2023

comma 8 nei tessuti di cui al presente articolo sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso come meglio specificate ed articolate nella Parte V contenente la "disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni":

- - attività industriali o artigianali;
- - attività direzionali;
- - attività commerciali;
- - attività commerciali all'ingrosso e depositi commerciali;
- - attività di servizio.

4. Sono fatte salve le limitazioni e/o disposizioni contenute nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme. Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle indicate nella disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni possono essere oggetto esclusivamente di interventi fino alla ristrutturazione edilizia R1-R2-R3-R4; consentendo, per le sole unità immobiliari residenziali legittime, non connesse alle attività produttive alla data di adozione del RU, la possibilità di frazionamento nel rispetto della media minima fissata dalle presenti norme, nonché l'adeguamento igienico-sanitario delle stesse per il raggiungimento dei parametri minimi di legge, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive del fabbricato principale; ferma restando la possibilità di mutare la destinazione d'uso in una di quelle ammesse.

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

6. Le eventuali porzioni degli edifici e/o complessi edilizi legittimamente adibite ad uso abitativo alla data di adozione del Regolamento Urbanistico possono essere oggetto di interventi urbanistico-edilizi non eccedenti la ristrutturazione edilizia R4, come definita dall'art. 34 delle presenti norme, a condizione che non siano costituite unità immobiliari autonome ad uso residenziale. Nei limiti dei dimensionamenti consentiti possono essere ricavate abitazioni di servizio per il portierato e la guardiana a servizio delle attività insediate, nella misura strettamente necessaria. Agli stessi si applica la disciplina di cui al comma 5 dell'art. 77.

7. Fatto salvo quanto prescritto all'art. 70, comma 4 bis e fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai Titoli II della Parte II e III della Parte III e fatte salve le previsioni richiamate al successivo comma 8, sono ammessi, in aggiunta alle disposizioni dettate dalle norme di cui al Titolo IV parte II in funzione della classificazione attribuita ai singoli edifici e/o complessi edilizi, gli interventi urbanistico-edilizi di seguito elencati. Per tali interventi è prescritto il rispetto delle condizioni e dei parametri di cui ai successivi commi 8 e 9.

1. a. per i lotti ineditati o parzialmente edificati, è consentito il completamento nel rispetto dei seguenti parametri:

- - rapporto di copertura 50%; tale rapporto potrà essere derogato per esigenze produttive temporanee non superiori a mesi 18 non reiterabili, fatto salvo il rispetto dei distacchi dai confini e dalla viabilità
- - altezza massima metri 7 ad eccezione di impianti per i quali si ponga strutturalmente e funzionalmente una maggiore altezza;
- - distacchi dai confini non inferiori a metri 6 e dalla viabilità non inferiore a metri 3; il parametro relativo ai distacchi dai confini può essere derogato in caso di accordo tra i confinanti fatto salvo il rispetto della distanza di mt. 10,00 tra pareti finestrate;
- - per quanto non espressamente prescritto nelle presenti norme i completamenti dei lotti ineditati o parzialmente edificati si attuano **NEL RISPETTO DI QUANTO CONTENUTO NEI BANDI PUBBLICI COMUNALI ANTECEDENTI L'ADOZIONE DEL RU;**

2. a1. Incremento una tantum nella misura del 20 % della superficie utile lorda (Sul) legittima di ciascun edificio esistente o in corso di costruzione alla data di adozione del Regolamento Urbanistico - escludendo dal calcolo della Sul legittima esistente gli edifici secondari di cui all'art. 86 - realizzabile mediante addizione volumetrica e/o funzionale (preferibilmente in



TRIBUNALE DI GROSSETO
Esecuzione Immobiliare n. 122/2023

sopraelevazione) ovvero nel quadro di un complessivo intervento di demolizione e ricostruzione riguardante l'intero edificio e la relativa area di pertinenza o l'intero lotto urbanistico di riferimento; l'incremento di cui al presente alinea non potrà comportare aumento della superficie di unità abitative, a servizio del lotto produttivo, fatto salvo il rispetto di quanto contenuto nei bandi pubblici comunali antecedenti l'adozione del RU

3. a2. E' consentito un ulteriore incremento della Sul pari al 20% della Sul legittima o in fase di realizzazione alla data di entrata in vigore del presente Regolamento; qualora l'area produttiva, oggetto degli interventi di cui alla lett. a), sia contestualmente adeguata in modo da rispondere ai requisiti definiti per le aree produttive ecologicamente attrezzate (A.P.E.A.) di cui all'art. 18 della LRT 87/98, l'incremento di cui al presente alinea non potrà comportare aumento della superficie di unità abitative, a servizio del lotto produttivo, fatto salvo il rispetto di quanto contenuto nei bandi pubblici comunali antecedenti l'adozione del RU.
4. a3. Qualora, per una maggiore efficienza produttiva ed una più efficace razionalizzazione degli insediamenti, da dimostrare alla presentazione del progetto, gli interventi di cui alla lett. a richiedano il trasferimento in un'altra area, essi possono esser assentiti a condizione che:
 - - si localizzino in un'APEA;
 - - il progetto di rilocalizzazione dell'edificio contenga la definizione di sistemazione delle aree liberate dalla demolizione e l'eventuale bonifica delle medesime;
 - - il soggetto attuatore si impegni a rendere utilizzabili tali aree per interesse pubblico;
 - - il soggetto attuatore si impegni a realizzare il nuovo edificio nel rispetto delle norme poste a tutela dell'ambiente e del paesaggio, utilizzando tecniche costruttive e materiali di edilizia sostenibile che garantiscano il miglioramento della prestazione energetica, anche attraverso la realizzazione di impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili;
 - - il soggetto attuatore si impegni a non modificare la destinazione d'uso dell'edificio per dieci anni con decorrenza dalla data di ultimazione dei lavori;
5. In tali casi, rispetto a quanto previsto dalla lett. a), è consentito un ulteriore incremento pari al 20% della SUL;
6. b. incremento del numero di unità immobiliari, nei limiti specificati al successivo comma 8, lett. b);
7. e. pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica;
8. f. realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato, senza limiti di superficie (Snr), anche fuori della proiezione dell'edificio e/o complesso edilizio;
9. g. realizzazione di parcheggi pertinenziali sulle coperture degli edifici;
10. h. realizzazione di volumi tecnici fuori terra o interrati;
11. i. interventi di ristrutturazione edilizia su consistenze legittime esistenti e su edifici secondari;
12. j. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.

Per favorire la realizzazione di interventi comportanti la creazione di autorimesse pertinenziali interrato o di parcheggi sulle coperture possono essere disposti dal Consiglio Comunale appositi incentivi economici, anche mediante riduzione degli oneri di urbanizzazione dovuti. L'entità, i requisiti e le casistiche per l'applicazione di tali incentivi sono disposte con apposito provvedimento consiliare.

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

1. a. gli interventi di cui alla lettera a) del comma 7 devono essere sottoscritti da tutti i soggetti aventi titolo;



TRIBUNALE DI GROSSETO
Esecuzione Immobiliare n. 122/2023

2. b. gli interventi comportanti incremento del numero di unità immobiliari di cui alla lett. b) del comma 7 non possono determinare la realizzazione di nuove unità immobiliari ad uso produttivo con superficie utile lorda (Sul) inferiore a mq 200;
3. c. le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale definite dall'art. 11 sono dovute:
- - in ragione della superficie utile lorda (Sul) ricostruita, negli interventi comportanti demolizione e ricostruzione (parziale o totale) delle consistenze edilizie esistenti. In caso di parziale demolizione e ricostruzione, sulla volumetria residua deve essere verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
 - - in ragione della superficie utile lorda (Sul) aggiuntiva, negli interventi di ristrutturazione edilizia o negli ampliamenti da realizzarsi mediante incremento volumetrico. Sulla volumetria residua deve essere altresì verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario.
4. d. la modifica della destinazione d'uso con inserimento di esercizi commerciali o di attività ad essi assimilate comporta il reperimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione, determinate nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 12, con le eccezioni ivi specificate.
9. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti produttivi consolidati devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri, intesi come esito massimo di tutti gli incrementi disciplinati dal presente art., come definiti dall'art. 9 delle presenti norme:
- - Rapporto di copertura: Rc max 50%. Tale rapporto potrà essere derogato per esigenze produttive temporanee non superiori a mesi 18 non reiterabili fatto salvo il rispetto dei distacchi dai confini e dalla viabilità;
 - - Altezza massima: Hmax ml 13,00
 - - Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 75%
- 9.bis. Al fine di favorire lo sviluppo delle attività insediate è ammesso l'accorpamento di lotti contigui e/o il trasferimento dei diritti edificatori tra lotti contigui a condizione che ciò non determini incremento del numero dei lotti e delle attività.
10. Gli interventi di cui sopra devono rispettare le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini di cui agli artt. 14 e 15 delle presenti norme. Non rientrano nel calcolo del rapporto di copertura (Rc) le rampe carrabili necessarie per accedere ad eventuali parcheggi pertinenziali collocati sulle coperture degli edifici o comunque collocati su solai posti a quota sopraelevata rispetto al piano di campagna. Tali rampe non rilevano ai fini delle distanze dei fabbricati dai confini di cui all'art. 15. È permessa un'altezza maggiore di quella sopra indicata per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, e per gli altri speciali impianti necessari alle attività produttive.

5.2 REGOLARITA' EDILIZIA-AGIBILITA'/ABITABILITA'

REGOLARITA' EDILIZIA

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

- 1) **Pratica Edilizia n. 10726/1977 – Concessione n. 57 del 20.02.1978** per la
"Costruzione di un capannone artigianale in Marina di Grosseto, Zona Artigianale
Lotto n.1 (per la parte di sua proprietà", rilasciata a al sig.).



- 2) **Pratica Edilizia n. 10726/1977 – Concessione n. 58 del 20.02.1978** per la “Costruzione di un capannone artigianale in Marina di Grosseto, Zona Artigianale Lotto n.1 (per la parte di sua proprietà”, rilasciata a al sig.
- 3) **Pratica Edilizia n. 10726/1977 – Concessione n. 50 del 14.02.1983** per “Variante al capannone artigianale in Marina di Grosseto Lotto n.1, [...]”, rilasciata a al sig.
- 4) **Pratica Edilizia n. 708/1987 – Richiesta Concessione in Sanatoria** per “Rimozione di un tramezzo e spostamento di porte nel fabbricato ubicato nel Lotto PIP di Marina di Grosseto”, richiesta dal sig.
N.B.: La suddetta pratica risulta rinviata e non risulta rilasciata la concessione in sanatoria.
- 5) **Pratica Edilizia n. 1214/1987 – Concessione in Sanatoria n. 44 del 12.02.1988** per “Lavori di ristrutturazione interni al fabbricato artigianale in Marina Via della Corvetta 17, ai sensi dell’art.13 della Legge 47/85”, rilasciata al sig.
- 6) **Pratica Edilizia n. 1080/1988 – Concessione n. 49 del 27.01.1989** per “Completamento di capannone artigianale mediante realizzazione di uffici, officina e abitazione nel lotto n.1 PIP di Marina di Grosseto”, rilasciata al sig.
- 7) **Pratica Edilizia n. 904/1989 – Concessione in Sanatoria n. 631 del 11.12.1989** per “Varianti interne in corso d’opera eseguite ai sensi dell’art.15 della Legge 47/85 in Via Corvetta a Marina”, rilasciata al sig.
- 8) **Pratica Edilizia n. 1469/1995** per “Installazione depuratore acque reflue [...]”, presentata dal sig.
- 9) **Pratica Edilizia n. 601/1998 – Cambio di Destinazione D’Uso del 14.04.1998** per “Cambio di destinazione d’uso di una parte di capannone artigianale da utilizzare per uso commerciale in Via della Corvetta 17”, rilasciata al sig.
- 10) **Pratica Edilizia n. 1918/2000 – D.I.A. del 27.07.2000** per “Costruzione soppalco in ferro, uscita di sicurezza, tettoia esterna”, presentata dal sig.
- 11) **Pratica Edilizia n. 222/2003 – D.I.A. del 04.02.2003** per “Lavori di modifica al portone del rimessaggio natanti nonché costruzione di tettoia in ferro a servizio del capannone”, presentata dal sig.
- 12) **Pratica Edilizia n. 1303/2007 del 31.05.2007 e Variante 2762/2007 del 20.11.2007** per “Manutenzione Straordinaria per modifiche interne ed esterne”, presentata dalla



N.B. La suddetta pratica non risultava reperibile al momento dell'accesso agli atti così come attestato dal Comune di Grosseto (cfr. Allegato n.8 – Certificato di irreperibilità)

- 13) Pratica Edilizia n. 2037/2008 del 16.09.2008 e Variante 2762/2007 del 20.11.2007 per “Modifiche aperture esterne”, presentata dalla ; A
(.....).

N.B. La suddetta pratica non risultava reperibile al momento dell'accesso agli atti così come attestato dal Comune di Grosseto (cfr. Allegato n.8 – Certificato di irreperibilità)

- 14) Pratica Edilizia n. 294/2010 – Agibilità relativa alle pratiche edilizie 1303/2007 - 2762/2007 – 2037/2008 presentata dalla).

N.B. La suddetta pratica non risultava reperibile al momento dell'accesso agli atti così come attestato dal Comune di Grosseto (cfr. Allegato n.8 – Certificato di irreperibilità)

- 15) Pratica Edilizia n. 385/2016 – Certificazione Energetica presentata dalla \

- 16) Pratica Edilizia n. 2386/2022 del 08.06.2022 per “Sostituzione di infisso da legno a PVC effetto legno”, presentata dal sig. rco.

N.B. La suddetta pratica risulta archiviata

ABITABILITÀ

Si attesta che relativamente alle unità immobiliari oggetto di stima e al fabbricato in cui queste insistono è stato rinvenuto il Certificato di Abitabilità e d'Uso rilasciato in data 27.12.1988, protocollo n. 89, pratica edilizia 10726.

Nel suddetto certificato si attesta che il collaudo delle opere in conglomerato cementizio è stato vistato dal Genio Civile in data 25.07.1979.

Si attesta altresì che relativamente alle unità immobiliari oggetto di stima e al fabbricato in cui queste insistono è stato rinvenuto il Certificato di Abitabilità e d'Uso rilasciato in data 23.02.1994, protocollo n. 20, pratica edilizia 10726 e successive.

AUTORIZZAZIONI SUAP E REGIONE TOSCANA

Si segnalano inoltre le seguenti autorizzazioni reperite dall'attuale conduttore dei beni in oggetto:

- Concessione derivazione n. 3040 del 13.07.2007 alla O
di acqua pubblica da un pozzo per gli usi Igienico ed assimilati realizzato nel comune di Grosseto in Via della Corvetta 17 in Marina di Grosseto – Pratica D 10335



- Determinazione Dirigenziale n. 188 del 25.02.2016 – Ditta Società Nautica Germinario Autorizzazione Unica Ambientale per il rilascio dell'autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura [...], di acque reflue industriali
- Comunicazione variazione societaria – A.U.A. per lo stabilimento in Grosseto, Marina di Grosseto, Via della Corvetta 17 – Riferimento SUAP n. 1466/2016.
- Rinnovo Concessione derivazione di acqua pubblica da un pozzo in località Marina di Grosseto nel Comune di Grosseto, per uso civile – Pratica 26152/2017 “SETTORE GENIO CIVILE TOSCANA SUD” – Richiedente – Numero Adozione 6615 del 02.05.2019.
- Autorizzazione Unica Ambientale – Numero adozione 22041 del 10.12.2021
- Autorizzazione Unica Ambientale – Disposizione Dirigenziale n. 997 del 21.12.2021 – SUAP 1220/2021

Per maggiori informazioni si veda Allegato n. 10 – Autorizzazioni A.U.A. e pozzo

CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE

Si attesta che relativamente alle unità immobiliari oggetto di stima e al fabbricato in cui queste insistono non è possibile valutare la conformità urbanistica degli stessi, in quanto le pratiche edilizie attestati lo stato legittimo di detti immobili, nello specifico le pratiche edilizie n. 1303/2007, n. 2037/2008 (e s.v.) e n. 294/2010, risultavano irreperibili al momento dell'accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Grosseto.

Lo scrivente ha provveduto a richiedere attestazione di irreperibilità delle sopra citate pratiche presso lo sportello Unico per l'edilizia che si allega alla presente memoria.

Per maggiori informazioni si veda Allegato n.8 – Certificato di irreperibilità

6. QUESITO N.6

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;

6.1 CERTIFICAZIONE ENERGETICA - APE

Lo scrivente ha acquisito il contratto di affitto ramo di azienda di cui all'atto del Notaio del 25.02.2019 rep. n. 1302 raccolta 1117, registrato a Grosseto il 20.03.2019 al n. 1819 Serie 1T (cfr. Allegato 06).



Allegato al suddetto contratto di locazione è presente il **Certificato di Prestazione Energetica** (APE) relativo all'immobile distinto con il subalterno 24 della particella 2185 (categoria D/7), redatto in data 26.02.2016 dal Geom. _____, protocollo della Regione Toscana n.0064510 del 29.02.2016. Il suddetto certificato ha validità fino al 25.02.2026.
Per maggiori informazioni si veda Allegato n. 07 – A.P.E.

Per quanto riguarda gli immobili destinati a magazzini e locali di deposito (ctg. C/2) distinti con i subalterni 22 e 23 della particella 2185, non sussiste l'obbligo di dotare detti immobili dell'attestato di prestazione energetica in quanto trattasi di locali privi di impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria, non essendo richiesti in relazione alla loro attuale destinazione d'uso.

Nota. Nella porzione di immobile ad uso magazzino posta al primo piano rialzato, identificato con il subalterno 22, è presente uno split per la climatizzazione installato su parete con linee posate a vista su detta parete.

7. **QUESITO N.7**

*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 lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;*

7.1 **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

Caratteristiche generali

Il complesso immobiliare in oggetto è costituito da una porzione di fabbricato composto da **CAPANNONE ARTIGIANALE** posta al piano primo sottostrada e al piano terra, attualmente adibita ad attività di riparazioni barche e rimessaggio dei natanti, corredata da **MAGAZZINO** al piano terra e piano primo, da altro **MAGAZZINO** al piano primo, oltre pertinenze esclusive e diritti sulle parti comuni, sito nella zona artigianale della frazione di Marina di Grosseto in via della Corvetta nel Comune di Grosseto (GR).

Il fabbricato è stato realizzato su un lotto di terreno compreso nel Piano per Insediamenti Produttivi del Comune di Grosseto, in forza delle concessioni Edilizie n. 57 e n. 58 del 20.02.1978 (P.E. n. 10726/1977) e successive varianti, con agibilità rilasciata nel 1988 e successivamente nel 1994.

La struttura portante è realizzata con pilastri e travi in cemento armato precompresso, tamponature perimetrali in pannelli di cemento e copertura in eternit.



fabbricato oltre ai beni comuni ai subalterni 22, 23 e 24, distinti con il subalterno 20 (corte comune) e il subalterno 21 (corridoio e scale) della particella 2185.

Finiture

Le finiture interne dei locali sono di tipo commerciale; intonaci di muri di tipo civile tinteggiati di colore chiaro, pavimenti e battiscopa in gres porcellanato; il rivestimento dei bagni è realizzato con mattonelle in ceramica colore chiaro; i sanitari sono di tipo standard color bianco, nel bagno principale è presente un box doccia, mentre nel w.c. è presente una vasca; gli infissi sono realizzati con telaio in PVC e specchiature in doppio vetro, dotate esternamente di scuri a griglia di colore bianco, la porta di ingresso è di tipo blindato con rivestimento color bianco.

Stato di manutenzione

Dai sopralluoghi effettuati è emerso che l'unità immobiliare *de quo* necessita di interventi di manutenzione straordinaria. Su alcune porzioni dell'intonaco dei tramezzi perimetrali sono presenti evidenti segni di infiltrazioni di acqua piovana proveniente dalla copertura. In alcuni locali del magazzino al primo piano sono presenti escrementi di volatili che accedono da piccoli fori presenti su una parete perimetrale.

Impianti

Nella porzione posta al piano primo è presente l'impianto elettrico, le linee elettriche sono realizzate con posa sottotraccia; nel ripostiglio è presente un boiler non utilizzato.

Nella porzione di immobile posto al piano primo rialzato è presente l'impianto elettrico, le linee elettriche sono realizzate con posa sottotraccia; nel w.c. è presente la predisposizione per l'installazione di un boiler. Nel locale utilizzato come ufficio è presente uno split per la climatizzazione installato su parete con linee posate a vista su detta parete.

Dati e confini catastali

Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio 128 particella 2185 subalterno 22, categoria C/2, consistenza mq. 107,00, piano 1, rendita Euro 138,15.

Confini: b.c.n.c. sub. 20; sub. 23; sub. 24; s.s.a.;

MAGAZZINO - Comune di Grosseto - foglio 128 p.lla 2185 subalterno 23 - ctg. C/2

Il MAGAZZINO distinto con il subalterno 23 è composto di due porzioni distinte, poste una al piano terra e l'altra al piano primo, entrambe servite dal corridoio e vano scala comune accessibile dalla corte.

La porzione posta al piano terra è composta da ingresso, un locale principale, un ripostiglio, un bagno, un vano di altezza lorda di ml. 4,50 nel quale è stato realizzato un soppalco



accessibile da scala in ferro, disimpegno dal quale si raggiunge un ulteriore locale con ripostiglio.

La porzione di immobile sita al piano primo è composta da un unico locale corredato di w.c. La superficie utile rilevata dell'immobile al piano terra e pari a circa mq. 87,00 con altezza utile pari a ml. 2,73, il vano soppalcato presenta altezza sotto-soppalco di ml. 2.30, quella soppalcata di ml. 2,00, quella dell'immobile al piano primo rialzato è pari a circa mq. 11,00 con altezza utile pari a ml. 2,79.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato oltre ai beni comuni ai subalterni 22, 23 e 24, distinti con il subalterno 20 (corte comune) e il subalterno 21 (corridoio e scale) della particella 2185.

Finiture

Le finiture interne dei locali sono di tipo commerciale; intonaci di muri di tipo civile tinteggiati di colore chiaro, pavimenti e battiscopa in gres porcellanato; il rivestimento dei bagni è realizzato con mattonelle in ceramica colore chiaro; i sanitari sono di tipo standard color bianco, nel bagno principale è presente un box doccia. Gli infissi sono realizzati con telaio in PVC e specchiature in doppio vetro, dotate esternamente di scuri a griglia di colore bianco; le porte interne sono in legno verniciate di colore bianco, la porta di ingresso è di tipo blindato con rivestimento color bianco.

Stato di manutenzione

Dai sopralluoghi effettuati è emerso che l'unità immobiliare *de quo* necessita di interventi di manutenzione straordinaria. Su alcune porzioni dell'intonaco dei tramezzi perimetrali sono presenti evidenti segni di infiltrazioni di acqua piovana proveniente dalla copertura e/o dagli infissi.

Impianti

Nella porzione posta al piano terra è presente l'impianto elettrico, le linee elettriche sono realizzate con posa sottotraccia; nel ripostiglio è presente un boiler non funzionante. Gli infissi sono realizzati in PCV di colore bianco con doppio vetro e dotati di oscuranti a griglia esterni di colore bianco

Nella porzione di immobile posto al piano primo è presente l'impianto elettrico, le linee elettriche sono realizzate con posa sottotraccia.

Dati e confini catastali

Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio 128 particella 2185 subalterno 23, categoria C/2, consistenza mq. 91,00, piano T-1, rendita Euro 117,49.

Confini: b.c.n.c. sub. 20; sub. 24; sub. 22; s.s.a.;



CAPANNONE ARTIGIANALE - Comune di Grosseto - foglio 128 p.lla 2185 sub. 24 - ctg. D/7

Il CAPANNONE ARTIGIANALE posto al piano terra è attualmente adibito ad attività di riparazioni barche e rimessaggio dei natanti.

L'immobile si compone di due zone distinte, una utilizzata come officina riparazioni di circa mq. 55,00 e l'altra utilizzata come rimessaggio dei natanti di superficie utile pari a circa mq. 240,00 ed altezza utile di circa ml. 7,50 per contenere le alberature delle imbarcazioni.

Completano le dotazioni esclusive dell'unità immobiliare in oggetto la corte che si sviluppa intorno al capannone di circa mq. 330,00, una tettoia in ferro posizionata di fronte alla zona officina, ed un magazzino posto al piano primo sottostrada accessibile da rampa e di superficie utile pari a circa mq. 100,00.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato oltre ai beni comuni ai subalterni 22, 23 e 24, distinti con il subalterno 20 (corte comune) e il subalterno 21 (corridoio e scale) della particella 2185.

Stato di manutenzione

Dai sopralluoghi effettuati è emerso che l'unità immobiliare *de quo* necessita di interventi di manutenzione straordinaria a causa di infiltrazioni di acqua piovana proveniente dalla copertura.

Impianti

Nella corte esclusiva, a servizio dell'attività in essere, è presente un sistema di raccolta di acqua dotato di pompa e filtraggio, con scarico verso via della Corvetta, mentre il pozzo di adduzione è ubicato nella particella adiacente di proprietà dell'affittuario.

L'attività svolta viene esercitata anche in virtù delle seguenti autorizzazioni:

- Concessione derivazione n. 3040 del 13.07.2007 di acqua pubblica da un pozzo per gli usi Igienico ed assimilati – Pratica D 10335
- Determinazione Dirigenziale n. 188 del 25.02.2016 – Autorizzazione Unica Ambientale per il rilascio dell'autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura [...], di acque reflue industriali
- Rinnovo Concessione derivazione di acqua pubblica dal pozzo per uso civile – Pratica 26152/2017
- Autorizzazione Unica Ambientale – Numero adozione 22041 del 10.12.2021

Per maggiori informazioni si veda Allegato n. 10 – Autorizzazioni A.U.A. e pozzo

Dati e confini catastali

Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio 128 particella 2185 subalterno 24, categoria D/7, piano T-S1, rendita Euro 3.639,00.

Confini: b.c.n.c. sub. 20; sub. 23; Canale San Rocco; s.s.a.;



7.2 INDICI METRICI

Oggetto: Complesso immobiliare subalterni 22-23-24 particella 2185 foglio 128

Di seguito vengono descritte le tre unità immobiliari oggetto della procedura.

Si precisa che ai fini della determinazione dei coefficienti riduttivi si è fatto riferimento a:

- Norma UNI 10750 del 1998 "Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del servizio" par. 4.4 Criteri per la valutazione patrimoniale"
- Manuale della Banca Dati Quotazioni OMI aggiornata al 19.01.2017 – Allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare.

In base alle sopracitate norme ed istruzioni, ai fini del computo della superficie commerciale, si considera il 100% della superficie lorda dei vani dei fabbricati principali, dato dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensiva dei muri interni ed esterni perimetrali, quest' ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare), sommate alle superfici ponderate delle pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazzi e similari) da considerarsi nella misura del 30% (fino a mq. 25, poi 10% per la quota eccedente) qualora direttamente comunicanti coi vani principali o del 15% (fino a mq. 25, poi 5% per la quota eccedente) se non comunicanti, o accessorie (depositi, cantine, box, posti auto coperti o scoperti etc) a servizio dell'unità principale, da considerarsi nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti coi vani principali o del 25% se non comunicanti.

Per quanto riguarda le incidenze delle aree scoperte va considerata la misura del 10% fino alla superficie dei vani/fabbricati principali, e del 2% per le superfici eccedenti tale limite.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- Sup. utile calpestabile officina sub 24 piano T. (al netto delle murature)	mq 55,00
- Sup. utile calpestabile rimessaggio sub 24 piano T. (al netto delle murature)	mq 241,90
- Sup. utile calpestabile magazzino sub 24 piano PS1 (al netto delle murature)	mq 104,54
- Superficie lorda tettoia sub 24 PT	mq 29,60
- Superficie lorda corte esclusiva sub 24	mq 333,83
- Sup. utile calpestabile magazzino sub 22 P1 (al netto delle murature)	mq 100,60
- Sup. utile calpestabile magazzino sub 22 P1 rialzato (al netto delle murature)	mq 10,38
- Sup. utile calpestabile magazzino sub 23 PT (al netto delle murature)	mq 87,21
- Sup. utile calpestabile magazzino sub 23 P1 (al netto delle murature)	mq 10,93



TRIBUNALE DI GROSSETO
Esecuzione Immobiliare n. 122/2023

- altezza interna del solaio rilevata	
Officina sub 24 piano T (da pianta catastale)	ml 2,73
Rimessaggio sub 24 piano T (da pianta catastale)	ml 7,53
Magazzino sub 24 piano SI (da pianta catastale)	ml 2,16
locali magazzino sub 22 P1 (da pianta catastale)	ml 3,17
locali magazzino sub 22 P1 rialzato (da pianta catastale)	ml 2,67
Magazzino sub 23 PT (da pianta catastale)	ml 2,73 – 4,50
Magazzino sub 23 P1 rialzato (da pianta catastale)	ml 2,79

Parametro		coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda capannone sub 24 PT	Mq 313,55	100%	mq 313,55
Sup. lorda magazzino sub 24 PS1	Mq 110,84	25%	mq 27,71
Sup. lorda tettoia sub 24 PT	Mq 29,60	30%	mq 8,88
Sup. corte esclusiva sub 24	Mq 333,83	10%	mq 33,38
Sup. lorda magazzino sub 22 P1	Mq 110,10	50%	mq 55,05
Sup. lorda magazzino sub 22 P1 rial.	Mq 20,10	50%	mq 10,05
Sup. lorda magazzino sub 23 PT	Mq 94,95	50%	mq 47,48
Sup. lorda magazzino sub 23 P1	Mq 12,45	50%	mq 6,23
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			Mq. 502,32

- SUPERFICIE COMMERCIALE <i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>	Mq. 502,32
--	-------------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

8. QUESITO N.8

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;

8.1 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., considerato che i beni in oggetto sono costituiti da una porzione di fabbricato artigianale adibita al rimessaggio e alla riparazione di mezzi natanti corredata da locali ad uso magazzini ed adibiti a locali deposito e spogliatoi a servizio dell'attività nautica, ritiene giustificata ed opportuna "la vendita dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare in un unico lotto di vendita" così costituito:

- LOTTO UNICO di vendita costituito da **PORZIONE DI FABBRICATO DESTINATO AD ATTIVITÀ ARTIGIANALE** posto al piano primo sottostrada e piano terra, corredata da **DUE IMMOBILI AD USO MAGAZZINO** al piano terra e al piano primo – via della Corvetta, frazione Marina di grosseto nel Comune di Grosseto (GR).

Confini: part. 2186; part. 1943; Canale San Rocco; s.s.a.

8.2 DIVISIBILITA' DEI BENI

Le unità immobiliari in oggetto, costituite da:

- Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio 128 particella 2185 subalterno 22, categoria C/2, consistenza mq. 107,00, piano 1, rendita Euro 138,15.
- Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio 128 particella 2185 subalterno 23, categoria C/2, consistenza mq. 91,00, piano T-1, rendita Euro 117,49.
- Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio 128 particella 2185 subalterno 24, categoria D/7, piano T-S1, rendita Euro 3.639,00.

in forza dell'atto esecutivo di cui alla nota di trascrizione trascritto il 06.11.2023 al reg. part. 13307 e al reg. gen. 17309 sono **pignorati per L'INTERA e PIENA PROPRIETÀ** e risultano indivisibili in natura.

9. QUESITO N.9

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



Nota: Nel sopra indicato articolo si precisa inoltre che il valore di detti immobili, facenti parte del complesso aziendale concesso in affitto, non è superiore al 50% (cinquanta per cento) del valore complessivo dell'azienda medesima.

Per maggiori informazioni si veda Allegato 06 – Contratti di locazione

Nota: Si fa presente che la nota di trascrizione del pignoramento degli immobili in oggetto è stata trascritta in data 06.11.2023 e che il sopra citato contratto di affitto è stato registrato in data 20.03.2019, ovvero in data anteriore alla trascrizione del suddetto pignoramento.

9.2 VERIFICA CONGRUITÀ DEL CANONE LOCAZIONE

Gli immobili interessati dai contratti di locazione sono la porzione di fabbricato ad uso artigianale corredata di due immobili ad uso magazzino.

Il canone di locazione di ramo di azienda è fissato a € 1.500,00 (Euro millecinquecento/00) oltre IVA mensili per i primi sei anni di affitto comprensivo dell'affitto del locale (pari ad euro 600,00 (seicento).

Le superfici lorde dei sopra citati immobili, come indicate al precedente paragrafo 7, sono le seguenti

Sup. lorda locali destinati a capannone artigianale mq. 313,55

Sup. lorda locali destinati a magazzino mq. 237,60, da computare al 50% come calcolato al precedente paragrafo 7.2 - indici metrici), ovvero: mq. 237,60 x 0,5 = mq. 118,80

Per una superficie lorda complessiva pari a: mq. 313,55 + mq. 118,80 = **mq 432,35**

Al fine di poter determinare un “giusto prezzo” dei canoni di locazione, si ritiene di dover far riferimento ai valori riportati nelle tabelle O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) fornite dall’Agenzia delle Entrate, riferiti al primo semestre dell’anno 2019 (*periodo in cui il contratto di locazione è stato stipulato*).

Nelle suddette tabelle, per il luogo e periodi di interesse, vengono indicati i seguenti valori:

- per immobili destinati a **capannone artigianale** un valore compreso tra **2,3 €/m² x mese** e **3,4 €/m² x mese** (*riferiti a superfici lorde*)

di cui si prende come riferimento il valore mediano (2,85 €/m² x mese) indicato nelle tabelle sopracitate; inoltre, considerando l’ubicazione degli immobili, la dimensione degli immobili, il loro stato manutentivo, come descritto nei paragrafi precedenti, vista l’attuale situazione economico/finanziaria e le informazioni assunte da operatori specializzati nel settore immobiliare, si ritiene di poter applicare una riduzione del 15% rispetto al valore mediano riportato nelle suddette tabelle.

Per quanto sopra esposto si ottiene il valore di seguito riportato:



⇒ Per immobile adibito a **capannone artigianale**: $2,85 \times 0,90 = 2,57 \text{ €/m}^2$ arrotondabili a **2,6 €/m² x mese**

Visto quanto sopra e conoscendo la superficie lorda complessiva dei beni in oggetto, si determina il valore attribuibile ad un canone di locazione mensile considerando questo come “giusto prezzo”:

- Giusto prezzo del canone di locazione per immobile ad uso **artigianale**:
 $432,35 \text{ m}^2 \times 2,6 \text{ €/m}^2 \text{ al mese} = 1.124,11 \text{ €/mese}$ arrotondabili a **1.100,00 €/mese**

Per la valutazione della congruità del canone di locazione riportato nel contratto di affitto si fa riferimento a quanto indicato al comma 3 dell'art.2923 C.C. che recita “...l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni”.

Quindi si assume che, per poter considerare congruo il canone stabilito, questo deve essere almeno pari a 2/3 (due terzi) del “giusto prezzo”.

Considerando il valore del canone di locazione sopra calcolato e andando a quantificarne i due terzi si ottiene

- € 1.100,00 x 2/3 = 733,33 €/ mese,

si evidenzia che il canone di affitto riportato nel contratto stipulato, valutato pari ad € 600,00 per la locazione degli immobili, è **inferiore ai 2/3** di quello che è stato individuato come “giusto prezzo” e per tale motivo è da ritenersi **NON CONGRUO**.

Nota: Nell'articolo 15 del presente contratto di affitto si precisa che il valore di detti immobili, facenti parte del complesso aziendale concesso in affitto, non è superiore al 50% (cinquanta per cento) del valore complessivo dell'azienda medesima, valutato in € 1.500,00 al mese).

Solo a titolo informativo, qualora si considerasse la quota pari al 49% del valore di locazione degli immobili rispetto al canone di locazione dell'intero ramo di azienda, si otterrebbe:

$1.500,00 \text{ €/mese} \times 49\% = € 735,00 \text{ al mese}$, valore questo compatibile ai due terzi del giusto prezzo sopra calcolato.

10. **QUESITO N.10**

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.;

10.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'

Gli immobili pignorati non risultano costituiti in un condominio pertanto non risultano presenti oneri di natura condominiale così come riportato nel Verbale di immissione in possesso dei beni pignorati redatto dal Custode Giudiziario Avv. Mirko Bonari in data 19.03.2024 (cfr. Allegato n. 11).

Per l'accesso al compendio immobiliare, pedonale e carraio, sussiste servitù di passo a carico di una striscia di terreno (identificata con il subalterno 12 come rappresentato nell'elaborato planimetrico del 03/02/1997 - n. T441416), di proprietà della porzione di fabbricato adiacente ai beni in oggetto, che si diparte dal cancello al civico 17 e si immette, sulla striscia, al fondo dominante.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato n. 5 – Atti di Provenienza

Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima **insistono** Vincoli Paesaggistici ai sensi dell'art.142 D.Lgs. n.42 del 22.01.2004, lettera c) – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua.

Nell'ambito **non insiste** Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923.

Nell'atto di compravendita del 22/04/2002 ricevuto dal Notaio () io, in (), numero 154024 di repertorio, col quale (), codice fiscale: () divenne proprietario per la quota di 1/1 dei beni oggetto della presente procedura, si specifica che il lotto di terreno sul quale sono stati realizzati i beni oggetto della presente procedura è compreso nel Piano per Insediamenti Produttivi del Comune di Grosseto e pertanto soggiace a tutti i vincoli, oneri e limitazioni derivanti dalla normativa urbanistica vigente, come meglio descritto al paragrafo 2 della presente memoria (provenienza ultraventennale). Si riporta di seguito estratto dei vincoli e delle condizioni relative alla **ACQUISIZIONE, VENDITA E LOCAZIONE DI AREE PIP** così come riportato nel sito del Comune di Grosseto e si allega alla presente memoria il **REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ASSEGNAZIONE E LA GESTIONE DELLE AREE COMPRESSE NEL P.I.P** (approvato con deliberazione C.C. n° 104 DEL 5.10.1998, integrato e modificato con deliberazione C.C. n° 95/2001, n°16/2003, n° 21 del 10.3.2008 e n° 43 del 6.06.2014).



Per maggiori informazioni si veda allegato n. 12 – Regolamento Comunale Aree PIP

ACQUISIZIONE, VENDITA E LOCAZIONE DI AREE PIP

Reperire un'area PIP

Per reperire un'area P.I.P. occorre presentare domanda di assegnazione successivamente all'emissione di apposito bando comunale pubblico. La relativa modulistica sarà reperibile nel sito del Comune contestualmente all'emissione del bando.

Alla cessione in proprietà ed alla concessione in diritto di superficie delle aree comprese nei Piani nonché alle successive compravendite o locazioni tra privati degli immobili ivi realizzati, sono ammessi, in forma singola o associata, i seguenti soggetti pubblici e privati:

- a)- le imprese artigiane di cui alla legge 443/85 e successive modificazioni;
- b)- le imprese industriali;
- c)- le imprese di commercio all'ingrosso;
- d)- le imprese di commercio al dettaglio nei limiti previsti dagli strumenti urbanistici;
- e)- le imprese di servizi comprese quelle svolgenti attività libero professionale;
- f)- le imprese di pubblico esercizio nei limiti previsti dagli strumenti urbanistici e di programmazione commerciale;
- g)- le associazioni e enti per attività di formazione professionale che necessitano di organizzazione equiparabile ad attività produttiva;
- h)- le associazioni e enti per attività di assistenza alle imprese e di rappresentanza di categoria;
- i)- le attività di carattere libero professionale, non riconducibili a imprese di servizi, limitatamente ai Centri di Servizio previsti nel piano di lottizzazione.

Trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà lotti PIP

Tutti i soggetti titolari di aree ricomprese nei Piani Insediamenti Produttivi concesse in diritto di superficie possono richiedere, previa domanda da presentare al Servizio Pianificazione Urbanistica – Ufficio PIP, la trasformazione del diritto di superficie in proprietà, ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 273/2002.

Tale operazione consente la riunione del fabbricato di proprietà realizzato sul lotto alla proprietà dell'area su cui lo stesso insiste, attualmente del Comune di Grosseto.

La stipula del contratto per la trasformazione in proprietà dell'area, già concessa in diritto di superficie, comporta la fine del pagamento, da parte del soggetto assegnatario, del canone annuo dovuto al Comune per un periodo di anni 60 decorrenti dalla data di stipula del primo contratto di concessione, l'incremento del valore di mercato dell'immobile edificato sull'area concessa in diritto di superficie, nonché la decadenza della clausola contrattuale secondo cui, alla scadenza del diritto di superficie, il Comune può procedere al rinnovo della concessione o diventare proprietario dell'immobile previa corresponsione di un'indennità calcolata ai sensi del Regolamento Comunale allegato al contratto di concessione.

Ai sensi dell'art. 5 del Regolamento comunale per l'assegnazione e la gestione delle aree PIP può essere consentito il pagamento dilazionato del prezzo di cessione dell'area per un periodo non superiore a 24 (ventiquattro) mesi, corrispondendo l'interesse legale e previa presentazione di idonea garanzia finanziaria.

I soggetti titolari del diritto di superficie, interessati alla trasformazione, sono invitati a compilare e far pervenire a questo Ufficio il "Modulo richiesta trasformazione diritto di superficie", al fine di consentire all'Amministrazione comunale di predisporre i necessari atti per dar corso alla procedura di trasformazione ed effettuare le dovute valutazioni.

Rilascio nulla osta alla locazione/vendita di immobili tra privati realizzati nelle ex aree PIP

La richiesta di nulla osta, in carta libera, dovrà pervenire al Servizio Pianificazione Urbanistica – Ufficio PIP, da parte del proprietario del bene immobile, ed è volta a chiedere la sussistenza o meno dei vincoli derivanti dal Regolamento per l'assegnazione e la gestione delle aree PIP, preliminarmente alla stipula di qualsiasi atto notarile.



Nell'istanza dovranno essere indicati i riferimenti catastali del bene immobile, la descrizione dell'operazione che si intende realizzare, nonché i dati dei soggetti coinvolti.

Nell'oggetto dovrà essere specificato "Richiesta sussistenza vincoli/limitazioni derivanti da Regolamento PIP per il bene immobile (indicare) al fine di operazione di (vendita/locazione o altro – indicare -)". Ove possibile, si chiede cortesemente di indicare qualsiasi altro dato pertinente ed utile per lo svolgimento del procedimento.

A seguito dell'istruttoria il Comune rilascerà, in caso di esito positivo, il relativo nulla osta.

Rilascio nulla osta alla vendita/locazione di immobili tra privati realizzati nelle aree PIP (solo relativamente agli immobili realizzati nel PIP "La Stecca")

Il soggetto titolare del diritto di proprietà dovrà compilare il "Modulo editabile per la comunicazione di vendita o locazione di un immobile P.I.P." ed inviare la richiesta al Servizio Pianificazione Urbanistica – Ufficio PIP.

Trascorsi i primi cinque anni dalla data di stipula del contratto e purché sia stata attestata l'agibilità dell'immobile, la vendita o locazione è consentita a condizione che l'acquirente o conduttore vi svolga un'attività compatibile con le norme vigenti e con il Regolamento approvato con D.C.C. n. 16/2003. La comunicazione si intenderà accolta qualora il Comune non si pronunci diversamente entro trenta giorni dal ricevimento della stessa.

Rilascio nulla osta alla vendita di immobili tra privati realizzati nelle aree PIP concesse in diritto di superficie

La richiesta di nulla osta, in carta libera, dovrà pervenire al Servizio Pianificazione Urbanistica – Ufficio PIP, da parte del proprietario del bene immobile.

Nell'istanza dovranno essere indicati i riferimenti catastali, la descrizione dell'operazione che si intende realizzare, nonché i dati dei soggetti coinvolti.

A seguito dell'istruttoria il Comune rilascerà, in caso di esito positivo, il relativo nulla osta.

Alla ditta acquirente sarà trasferito il diritto di superficie e la quota di canone annuo in rapporto alla superficie posseduta, nonché gli obblighi e i vincoli previsti da Regolamento PIP vigente, da allegare all'atto di compravendita.

11. QUESITO N.11

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).

11.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Nel caso di cui si tratta, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, cioè **ottobre 2024**, si potrebbe verificare.



Il criterio di stima adottato in questo caso è quello sintetico, tenuto conto che la valutazione degli immobili 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 degli immobili, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione, la regolarità edilizia, lo stato locativo (si considerano OCCUPATE), la consistenza dei beni, lo scopo della stima ed il mercato della domanda e dell'offerta.

In applicazione del metodo comparativo sopra descritto, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per immobili aventi destinazione artigianale-produttiva con consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelle oggetto della presente valutazione, possono essere ritenuti attendibili i valori indicati dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Grosseto (OMI) riferiti al secondo semestre dell'anno 2023, che indica per capannoni tipici in "normale" stato di conservazione valori compresi tra € 430,00 e € 690,00 al metro quadro di superficie commerciale, il cui valore mediano è pari a:

€ 560,00 al metro quadro di sup. commerciale per immobili **CAPANNONI ARTIGIANALI**

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%;
- lo stato manutentivo degli immobili, come descritto al punto 2.1.1;
- il compendio ricade nel Piano per Insediamenti Produttivi del Comune di Grosseto e pertanto soggiace a tutti i vincoli, oneri e limitazioni derivanti dalla normativa urbanistica vigente come descritte al paragrafo 10;
- gli immobili facenti parte del lotto unico risultano occupati con contratto di locazione fino al 28.02.2025 con possibilità di rinnovo di ulteriori 6 anni;
- gli immobili presentano difformità dal punto di vista catastale, mentre dal punto di vista urbanistico non è stato possibile valutare la conformità in quanto, al momento dell'accesso agli atti, le pratiche edilizie attestati lo stato legittimo degli immobili in oggetto risultavano irreperibili;



- per l'accesso al compendio immobiliare, pedonale e carraio, sussiste servitù di passo a carico di una striscia di terreno, di proprietà della porzione di fabbricato adiacente ai beni in oggetto, che si diparte dal cancello al civico 17 e si immette, sulla striscia, al fondo dominante;
- 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 gli immobili in questione possa essere applicata una diminuzione del 20% del valore mediano sopra indicato, pertanto si stima il valore unitario riferito alla Superficie Commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti ed accessorie, pari a:

- € 560,00 x 0,80 = € 448,00 arrotondabili a: **€ 450,00** al metro quadro di sup. commerciale per immobili a destinazione CAPANNONE ARTIGIANALE

VALORE DEL LOTTO UNICO

Premesso quanto sopra, e conoscendo la Superficie Commerciale del complesso edilizio, così come calcolata al § 2.1.2, si stima il più probabile valore attuale dei beni oggetto di esecuzione calcolato con metodo sintetico comparativo:

CAPANNONE ARTIGIANALE al piano terra, corredato da **n. 2** MAGAZZINI al piano terra e piano primo, da MAGAZZINO al piano primo sottostrada e da CORTE ESCLUSIVA oltre a diritti sulle parti comuni,

mq 502,32 x 450,00 €/mq = € **226.045,35**

arrotondabili a **€ 226.000,00**

diconsi Euro duecentoventiseimila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva



11.2 VALORE DEI LOTTI – PREZZO BASE

LOTTO UNICO

Intera piena proprietà di porzione di fabbricato a destinazione artigianale costituita da CAPANNONE ARTIGIANALE posta al piano primo sottostrada e al piano terra, attualmente adibita ad attività di riparazioni barche e rimessaggio dei natanti, corredata da MAGAZZINO al piano terra e piano primo, altro MAGAZZINO al piano primo, oltre pertinenze esclusive e diritti sulle parti comuni, sito nella zona artigianale della frazione di Marina di Grosseto in via della Corvetta nel Comune di Grosseto (GR).

Il fabbricato è stato realizzato su un lotto di terreno compreso nel Piano per Insediamenti Produttivi del Comune di Grosseto, in forza delle concessioni Edilizie n. 57 e n. 58 del 20.02.1978 (P.E. n. 10726/1977) e successive varianti, con agibilità rilasciata nel 1988 e successivamente nel 1994.

La struttura portante è realizzata con pilastri e travi in cemento armato precompresso, tamponature perimetrali in pannelli di cemento e copertura in eternit.

Per l'accesso al compendio immobiliare, pedonale e carraio, sussiste servitù di passo a carico di una striscia di terreno (identificata con il subalterno 12 come rappresentato nell'elaborato planimetrico del 03/02/1997 - n. T441416), di proprietà della porzione di fabbricato adiacente ai beni in oggetto, che si diparte dal cancello al civico 17 e si immette, sulla striscia, al fondo dominante.

Il CAPANNONE ARTIGIANALE (subalterno 24) posto al piano terra è attualmente adibito ad attività di riparazioni barche e rimessaggio dei natanti. L'immobile si compone di due zone distinte, una utilizzata come officina riparazioni di circa mq. 55,00 e l'altra utilizzata come rimessaggio dei natanti di superficie utile pari a circa mq. 240,00 ed altezza utile di circa ml. 7,50 per contenere le alberature delle imbarcazioni. Completano le dotazioni esclusive del subalterno 24 immobiliare la corte che si sviluppa intorno al capannone di circa mq. 330,00, una tettoia in ferro posizionata di fronte alla zona officina, ed un magazzino posto al piano sottostrada accessibile da rampa e di superficie utile pari a circa mq. 100,00.

Il MAGAZZINO distinto con il subalterno 22 è composto di due porzioni distinte, poste una al piano primo e l'altra al piano primo rialzato, entrambe servite dal corridoio e vano scala comune accessibile dalla corte. La porzione posta al piano primo è utilizzata come deposito ed è composta da un locale principale corredato di ripostiglio, disimpegno dal quale si raggiungono un bagno e tre vani di cui uno corredato da w.c. La porzione di immobile sita al piano primo rialzato è composta da un unico locale con disimpegno anti bagno e w.c.

La superficie utile rilevata dell'immobile al piano primo e pari a circa mq. 100,00, quella dell'immobile al piano primo rialzato è pari a circa mq. 17.

Il MAGAZZINO distinto con il subalterno 23 è composto di due porzioni distinte, poste una al piano terra e l'altra al piano primo, entrambe servite dal corridoio e vano scala comune



TRIBUNALE DI GROSSETO
Esecuzione Immobiliare n. 122/2023

diconsi Euro duecentoventiseimila/00
In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

Alla presente relazione si allegano

- ALLEGATO N.1 Documentazione catastale
- ALLEGATO N.2 Documentazione urbanistica
- ALLEGATO N.3 Elaborati grafici
- ALLEGATO N.4 Documentazione fotografica
- ALLEGATO N.5 Atti di provenienza
- ALLEGATO N.6 Contratto di locazione
- ALLEGATO N.7 Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- ALLEGATO N.8 Attestato di irreperibilità pratiche edilizie Comune Grosseto
- ALLEGATO N.9 Certificato Laboratorio – fibre amianto
- ALLEGATO N.10 Autorizzazioni AUA e pozzo
- ALLEGATO N.11 Verbale di immissione in possesso del 19.03.2024
- ALLEGATO N.12 Regolamento Comunale Aree PIP
- ALLEGATO N.13 PEC invio bozza peritale del 03.10.2024

Grosseto, li 03 ottobre 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Pierluigi Melchionna



SOMMARIO

	Pag
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI.....	1
PREMESSA	3
1. QUESITO N.1	4
1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE	4
2. QUESITO N.2.....	6
2.1 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE	
3. QUESITO N.3	7
3.1 DATI CATASTALI E CONFINI.....	8
3.2 INDAGINE CATASTALE.....	8
3.3 CORRISPONDENZA CATASTALE.....	9
4. QUESITO N.4	10
4.1 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	11
5. QUESITO N.5	12
5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE	13
5.2 REGOLARITA' EDILIZIA-AGIBILITA'.....	17
5.3 CONFORMITA' EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE.....	20
6. QUESITO N.6	20
6.1 CERTIFICAZIONE ENERGETICA - APE	20
7. QUESITO N.7	21
7.1 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI	21
7.2 INDICI METRICI E SUPERFICIE COMMERCIALE.....	26
8. QUESITO N.8	27
8.1 DIVISIONE IN LOTTI	28
8.2 DIVISIBILITA' DEI BENI	28
9. QUESITO N.9.....	28
9.1 STATO LOCATIVO	29
9.2 VERIFICA CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE	30
10. QUESITO N.10.....	31
10.1 VINCOLI DIRITTI SERVITU'	32
11. QUESITO N.11	34
11.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO.....	34
11.2 VALORE DEI LOTTI – PREZZO BASE.....	37



