

Riccardo GINANNESCHI

ARCHITETTO

**TRIBUNALE DI GROSSETO**  
SEZIONE CIVILE

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n°30/2015 R.E.I.**

**PROMOSSA DA:**

- **CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO S.P.A.** (012176000509) – con sede in Via IV novembre n°45 –  
56028 San Miniato (PI)

**CONTRO**

- )  
- )

ASTAlegale.net

**GIUDICE DELEGATO: Ill.mo Dr.ssa Claudia FROSINI**

**RELAZIONE DI STIMA**

A FIRMA DEL C.T.U. ARCH. RICCARDO GINANNESCHI

07-01-2019



**SOMMARIO**

1) – Premessa e quesiti.....	pag. 3
2) - Quesito 1.....	pag. 5
3) - Quesito 2.....	pag. 13
4) - Quesito 3.....	pag. 21
5) - Quesito 4.....	pag. 21
6) - Quesito 5.....	pag. 24
7) - Quesito 6.....	pag. 25
8) - Quesito 7.....	pag. 29
9) - Quesito 8.....	pag. 31
10) - Quesito 9.....	pag. 32
11) - Quesito 10.....	pag. 33
12) - Quesito 11.....	pag. 35
13) - Quesito 12.....	pag. 35
14) - Valore dei lotti.....	pag. 43



## 1. Premessa

Il sottoscritto Riccardo GINANNESCHI, architetto libero professionista con studio professionale in Grosseto via Lago Maggiore 38, iscritto con il n. 361 all'Albo dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della provincia di Grosseto, tel/fax 0564-450187 veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui sarà meglio espresso in seguito.

Al dì 24 del mese di giugno dell'anno 2015, l'Ill.mo Signor Giudice Dr. Vincenzo PEDONE, a seguito di convocazione, visto l'art.173 bis disp.att.c.p.c., affidava al sottoscritto il seguente incarico per il quale, dopo aver dichiarato di accettare ed aver prestato giuramento di rito, veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

- 1°: **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).
- 2°: **Descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).
- 3°: **Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato
- 4°: **Proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.
- 5°: **Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.
- 6°: **Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47.
- 7°: **Dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.
- 8°: **Dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078.
- 9°: **Accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.
- 10°: Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.
- 11°: **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.
- 12°: **Determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di

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

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 08/03/2016 presso gli uffici dell'AGENZIA del TERRITORIO e proseguite in data 10/03/2016 presso gli archivi dell'ufficio di Edilizia Privata del Comune di Grosseto, in data 14/04/2016 presso gli archivi dell'ufficio di Edilizia Privata del Comune di Arcidosso (GR), ed in data 20/04/2016 presso gli archivi dell'ufficio di Edilizia Privata del Comune di Magliano in Toscana (GR), i quali hanno comunque comportato ulteriori accessi nelle settimane successive. Le operazioni peritali sono proseguite poi con gli accessi presso gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare e stima ed il primo accesso è stato effettuato in data 17/06/2016, congiuntamente al CUSTODE nominato per la procedura, Dott.ssa Dominici Monica, presso gli immobili ubicati in Via Veronese e in una parte di quelli presenti in Via Birmania, entrambi a Grosseto. Gli ulteriori accessi, agli altri immobili oggetto della presente procedura di esecuzione e stima sono avvenuti, sempre congiuntamente al CUSTODE nominato per la procedura, Dott.ssa Dominici Monica, in data 14/03/2017 presso quelli ubicati in Via Roma ad Arcidosso (GR), in data 21/03/2017 presso quelli ubicati in località Cupi – Fonte Piattaia nell'agro del Comune di Magliano in Toscana (GR), ed infine in data 29/03/2017 nella parte rimanente di quelli presenti in Via Birmania e presso quelli ubicati in Via Siria entrambi a Grosseto. Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono poi proseguite nei giorni successivi.

Si premette che per facilità di lettura della presente C.T.U., trattandosi nello specifico di più immobili, distinti in quanto a localizzazione e ad ubicazione, oltre che a destinazione d'uso, dimensione e caratteristiche costruttive, si procederà distinguendo in:

#### IMMOBILE "A"

quello ubicato a Grosseto, in Via Veronese n.6 e composto dai beni individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto come di seguito:

- al foglio di mappa 87, particella 275, subalterno 9, categoria A/2, vani 7;
- al foglio di mappa 87, particella 352, subalterno 9, categoria C/6, mq 11;

intestato al

per la proprietà di 1/2, e alla Sig.ra \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ per la proprietà di 1/2;

#### IMMOBILE "B"

quello ubicato a Grosseto, in Via Birmania n.143 e composto dai beni individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto come di seguito:

- al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 2, categoria D/7;
- al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 3, categoria A/3;

intestato alla Sig. \_\_\_\_\_ per  
 la piena proprietà;

#### IMMOBILE "C"

quello ubicato a Grosseto, in Via Siria snc individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto come di seguito:

- al foglio di mappa 70, particella 469, subalterno 28, categoria F3;

intestato alla Sig.ra C  
la piena proprietà;

per

#### IMMOBILE "D"

quello ubicato a Arcidosso (GR), in Via Roma n.5 e composto dai beni individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso (GR) come di seguito:

- al foglio di mappa 30, particella 464, subalterno 3, categoria A/2;
- al foglio di mappa 30, particella 557, subalterno 2, categoria C/2;

intestato al Sig. C  
per la proprietà di 1/2, e alla Sig.ra C  
per la proprietà di 1/2;

#### IMMOBILE "E"

quello ubicato in località Cupi Fonte Piattaia nell'agro del Comune di Magliano in Toscana (GR) e composto dai beni individuati al Catasto Terreni del Comune di Magliano in Toscana (GR) come di seguito:

- al foglio di mappa 27, particella 235, mq 1.810;
- al foglio di mappa 27, particella 363, subalterno 1, mq 153;
- al foglio di mappa 27, particella 63, mq 54.760;
- al foglio di mappa 27, particella 158, mq 26.900;
- al foglio di mappa 27, particella 336, mq 4.770;
- al foglio di mappa 48, particella 126, mq 60.475;

intestato al Sig. C  
per la piena proprietà.

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

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

È stato verificato che in data 21/05/2015 sono stati rilasciate dall'AGENZIA delle ENTRATE – Ufficio provinciale di Grosseto – Territorio Servizi Catastali le visure storiche per immobile relative ai beni



oggetto del pignoramento, ed in data 27/05/2015 e 28/05/2015 sono state rilasciate dall'AGENZIA delle ENTRATE – Ufficio provinciale di Grosseto – Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare le certificazioni delle Iscrizioni e Trascrizioni previste dall'art 567 c.p.c. relative al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento. Risultando mancanti la planimetrie catastali rappresentanti la consistenza e la distribuzione interna dei vani degli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare, il sottoscritto ha provveduto ad acquisirle in data 08/03/2016.

Dalle certificazioni sopra esposte, rilasciate dall'AGENZIA del ENTRATE – Ufficio provinciale di Grosseto – Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare, e dalle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici pubblici competenti, esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri dell'Ufficio del Territorio di Grosseto, si rileva che i beni immobili oggetto della procedura esecutiva 30/2015 individuati al precedente paragrafo come:

#### IMMOBILE "A"

quello ubicato a Grosseto, in Via Veronese n.6 e composto dai beni individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto come di seguito:

- al foglio di mappa 87, particella 275, subalterno 9, categoria A/2, vani 7;
- al foglio di mappa 87, particella 352, subalterno 9, categoria C/6, mq 11;

#### IMMOBILE "D"

quello ubicato a Arcidosso (GR), in Via Roma n.5 e composto dai beni individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso (GR) come di seguito:

- al foglio di mappa 30, particella 464, subalterno 3, categoria A/2;
- al foglio di mappa 30, particella 557, subalterno 2, categoria C/2;

sono intestati al Sig. C. [redacted], [redacted] (GR), il [redacted] per la proprietà di 1/2, e alla Sig.ra [redacted] (GR), il [redacted] per la proprietà di 1/2;

#### IMMOBILE "B"

quello ubicato a Grosseto, in Via Birmania n.143 e composto dai beni individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto come di seguito:

- al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 2, categoria D/7;
- al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 3, categoria A/3;

#### IMMOBILE "C"

quello ubicato a Grosseto, in Via Siria snc individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto come di seguito:

- al foglio di mappa 70, particella 469, subalterno 28, categoria F3;

sono intestati alla Sig.ra C. [redacted] per la piena proprietà;

#### IMMOBILE "E"



quello ubicato in località Cupi Fonte Piattaia nell'agro del Comune di Magliano in Toscana (GR) e composto dai beni individuati al Catasto Terreni del Comune di Magliano in Toscana (GR) come di seguito:

- al foglio di mappa 27, particella 235, mq 1.810;
- al foglio di mappa 27, particella 363, subalterno 1, mq 153;
- al foglio di mappa 27, particella 63, mq 54.760;
- al foglio di mappa 27, particella 158, mq 26.900;
- al foglio di mappa 27, particella 336, mq 4.770;
- al foglio di mappa 48, particella 126, mq 60.475;

sono intestati al Sig. C  
10,72,7722 per la piena proprietà.

Dalle suddette certificazioni ed in considerazione anche delle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici competenti, esaminati i titoli di provenienza e consultati i Registri dell'ufficio dell'Agenzia del Territorio di Grosseto, dal ventennio a tutto il giugno 2018 relativamente ai beni immobili oggetto di stima, sono emerse le formalità a favore e contro di seguito riportate.

#### 1.a) ISCRIZIONI IPOTECARIE

- nota di iscrizione n°1720 del 07/12/1996 di IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO in dipendenza dell'atto del 06/12/1996 ai rogiti Notaio CIAMPOLINI Giorgio in Grosseto – a favore della CASSA di RISPARMIO di FIRENZE s.p.a. (c.f. e p.iva 04385190485) – con sede in Via Bufalini n°6 – 50100 Firenze, per la somma di Lire 200.000.000 (duecentomilioni di Lire), contro il Sig. C. (c.f. e p.iva 00410080584) per la proprietà di 1/2, e la Sig.ra C. (c.f. e p.iva 00410080584) per la proprietà di 1/2, dell'**IMMOBILE "D"** individuabile come quello ubicato a Arcidosso (GR), in Via Roma e composto dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso (GR) al foglio di mappa 30, particella 464, subalterno 3, categoria A/2 e al foglio di mappa 30, particella 557, subalterno 2, categoria C/2;

- nota di iscrizione n°659 del 07/02/2007 di IPOTECA LEGALE a favore di GERIT s.p.a. (c.f. e p.iva 00410080584) – con sede in Via Gorizia n°31 – 58100 Grosseto per la somma di € 102.236,00 (euro centoduemiladuecentotrentasei/00), contro la Sig.ra C. (c.f. e p.iva 00410080584) per la proprietà di 1/2 dell'**IMMOBILE "D"** individuabile come quello ubicato a Arcidosso (GR), in Via Roma e composto dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso (GR) al foglio di mappa 30, particella 464, subalterno 3, categoria A/2 e al foglio di mappa 30, particella 557, subalterno 2, categoria C/2;

- nota di iscrizione n°2381 del 06/08/2008 di IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO in dipendenza dell'atto del 01/08/2008 ai rogiti Notaio PANNUCCIO Ugo in Orbetello (GR) – a favore della UNICREDIT BANCA di ROMA s.p.a. (c.f. e p.iva 06978161005) – con sede in Viale Umberto Tupini n°180 – 00144 Roma, per la somma di € 660.000,00 (euro seicentosessantamila/00), contro la Sig.ra C.

(c.f. e p.iva 00410080584) per la piena proprietà dell'**IMMOBILE "B"** individuabile come quello ubicato a Grosseto, in Via Birmania e composto dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto



al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 2, categoria D/7 e al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 3, categoria A/3;

- nota di iscrizione n°521 del 17/02/2010 di IPOTECA LEGALE a favore di EQUITALIA GERIT s.p.a. (c.f. e p.iva 00410080584) – con sede in Via Gorizia n°31 – 58100 Grosseto per la somma di € 168.243,72 (euro centosessantottoduecentoquarantatre/72), contro la Sig.ra ( )

( ) per la proprietà di 1/2 dell'**IMMOBILE "A"** individuabile come quello ubicato a Grosseto, in Via Veronese e composto dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 87, particella 275, subalterno 9, categoria A/2, vani 7 e al foglio di mappa 87, particella 352, subalterno 9, categoria C/6, mq 11;

- nota di iscrizione n°2070 del 09/09/2011 di IPOTECA GIUDIZIALE a favore della CASSA di RISPARMIO di SAN MINIATO s.p.a. (c.f. e p.iva 80008800502) – con sede in Via IV Novembre n°45 – 56028 San Miniato (PI), per la somma di € 35.000,00 (euro trentacinquemila/00), contro il Sig. C ( )

( ) per la proprietà di 1/2, e la Sig.ra ( ) per la proprietà di

1/2, dell'**IMMOBILE "A"** individuabile come quello ubicato a Grosseto, in Via Veronese e composto dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 87, particella 275, subalterno 9, categoria A/2, vani 7 e al foglio di mappa 87, particella 352, subalterno 9, categoria C/6, mq 1, e dell'**IMMOBILE "D"** individuabile come quello ubicato a Arcidosso (GR), in Via Roma e composto dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso (GR) al foglio di mappa 30, particella 464, subalterno 3, categoria A/2 e al foglio di mappa 30, particella 557, subalterno 2, categoria C/2, contro il Sig. ( )

per la piena proprietà dell'**IMMOBILE "E"** individuabile quello ubicato in località Cupi Fonte Piattaia nell'agro del Comune di Magliano in Toscana (GR) e composto dai beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Magliano in Toscana (GR) al foglio di mappa 27, particella 235, mq 1.810, al foglio di mappa 27, particella 363, subalterno 1, mq 153, al foglio di mappa 27, particella 63, mq 54.760, al foglio di mappa 27, particella 158, mq 26.900, al foglio di mappa 27, particella 336, mq 4.770 e al foglio di mappa 48, particella 126, mq 60.475, contro la Sig.ra ( )

( ) per la piena proprietà dell'**IMMOBILE "B"** individuabile come quello ubicato a Grosseto, in Via Birmania e composto dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 2, categoria D/7 e al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 3, categoria A/3 e dell'**IMMOBILE "C"** individuabile come quello ubicato a Grosseto in Via Siria, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 70, particella 469, subalterno 28, categoria F3.

- nota di iscrizione n°598 del 13/05/2013 di IPOTECA GIUDIZIALE a favore del BANCO POPOLARE Società Cooperativa (c.f. e p.iva 80009880537) – con sede in Verona e domiciliata in Piazza del Mercato n°7 – 58100 Grosseto, per la somma di € 109.000,00 (euro centonovemila/00), contro la Sig.ra ( )

( ) per la proprietà di 1/2 dell'**IMMOBILE "A"** individuabile come quello ubicato a Grosseto, in Via Veronese e composto dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 87, particella 275, subalterno 9, categoria A/2, vani 7 e al foglio di mappa 87, particella 352, subalterno 9, categoria C/6, mq 1, e dell'**IMMOBILE "D"** individuabile come quello ubicato a Arcidosso (GR), in Via Roma e composto dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso (GR) al foglio di mappa 30, particella 464, subalterno 3, categoria A/2 e al foglio di mappa 30, particella 557, subalterno 2, categoria C/2, e per la piena proprietà dell'**IMMOBILE "B"** individuabile come quello ubicato a Grosseto, in Via Birmania e composto dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 2, categoria D/7 e al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 3, categoria A/3 e dell'**IMMOBILE "C"** individuabile come quello ubicato a Grosseto

in Via Siria, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 70, particella 469, subalterno 28, categoria F3.

### 1.b) TRASCRIZIONI DOMANDE GIUDIZIALI

- nota di trascrizione di cui al Registro generale n°3379 – Registro particolare n°2301 – Presentazione n°50 del 14/03/2011 relativa all'ATTO NOTARILE PUBBLICO registrato in data 10/03/2011 dal Notaio MENCHETTI Riccardo in Grosseto per la COSTITUZIONE di FONDO PATRIMONIALE a favore del Sig. \_\_\_\_\_ per la

proprietà di 1/2, e della Sig.ra \_\_\_\_\_

per la proprietà di 1/2, dell'**IMMOBILE "A"** individuabile come quello ubicato a Grosseto, in Via Veronese e composto dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 87, particella 275, subalterno 9, categoria A/2, vani 7 e al foglio di mappa 87, particella 352, subalterno 9, categoria C/6, mq 1, dell'**IMMOBILE "B"** individuabile come quello ubicato a Grosseto, in Via Birmania e composto dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 2, categoria D/7 e al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 3, categoria A/3, dell'**IMMOBILE "C"** individuabile come quello ubicato a Grosseto in Via Siria, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 70, particella 469, subalterno 28, categoria F3, dell'**IMMOBILE "D"** individuabile come quello ubicato a Arcidosso (GR), in Via Roma e composto dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso (GR) al foglio di mappa 30, particella 464, subalterno 3, categoria A/2 e al foglio di mappa 30, particella 557, subalterno 2, categoria C/2, e dell'**IMMOBILE "E"** individuabile quello ubicato in località Cupi Fonte Piattaia nell'agro del Comune di Magliano in Toscana (GR) e composto dai beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Magliano in Toscana (GR) al foglio di mappa 27, particella 235, mq 1.810, al foglio di mappa 27, particella 363, subalterno 1, mq 153, al foglio di mappa 27, particella 63, mq 54.760, al foglio di mappa 27, particella 158, mq 26.900, al foglio di mappa 27, particella 336, mq 4.770 e al foglio di mappa 48, particella 126, mq 60.475, e contro \_\_\_\_\_

Toscana (GR) il 18/12/1922 per la proprietà di 1/2 dell'**IMMOBILE "A"** individuabile come quello ubicato a Grosseto, in Via Veronese e composto dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 87, particella 275, subalterno 9, categoria A/2, vani 7 e al foglio di mappa 87, particella 352, subalterno 9, categoria C/6, mq 1 e dell'**IMMOBILE "D"** individuabile come quello ubicato a Arcidosso (GR), in Via Roma e composto dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso (GR) al foglio di mappa 30, particella 464, subalterno 3, categoria A/2 e al foglio di mappa 30, particella 557, subalterno 2, categoria C/2, e per la piena proprietà dell'**IMMOBILE "E"** individuabile quello ubicato in località Cupi Fonte Piattaia nell'agro del Comune di Magliano in Toscana (GR) e composto dai beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Magliano in Toscana (GR) al foglio di mappa 27, particella 235, mq 1.810, al foglio di mappa 27, particella 363, subalterno 1, mq 153, al foglio di mappa 27, particella 63, mq 54.760, al foglio di mappa 27, particella 158, mq 26.900, al foglio di mappa 27, particella 336, mq 4.770 e al foglio di mappa 48, particella 126, mq 60.475, e contro la Sig.ra CONTRI UGOLINA (CNTGLN27P49I504V) nata a Scansano (GR) il 09/09/1927 per la proprietà di 1/2 dell'**IMMOBILE "A"** individuabile come quello ubicato a Grosseto, in Via Veronese e composto dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 87, particella 275, subalterno 9, categoria A/2, vani 7 e al foglio di mappa 87, particella 352, subalterno 9, categoria C/6, mq 1 e dell'**IMMOBILE "D"** individuabile come quello ubicato a Arcidosso (GR), in Via Roma e composto dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso (GR) al foglio di mappa 30, particella 464, subalterno 3, categoria A/2 e al foglio di mappa 30, particella 557, subalterno 2, categoria C/2, e per la piena proprietà dell'**IMMOBILE "B"** individuabile come quello ubicato a Grosseto, in Via Birmania e composto dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di

Grosseto al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 2, categoria D/7 e al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 3, categoria A/3 e dell'**IMMOBILE "C"** individuabile come quello ubicato a Grosseto in Via Siria, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 70, particella 469, subalterno 28, categoria F3.

- nota di trascrizione di cui al Registro generale n°3380 – Registro particolare n°2302 – Presentazione n°51 del 14/03/2011 relativa all'ATTO NOTARILE PUBBLICO registrato in data 10/03/2011 dal Notaio MENCHETTI Riccardo in Grosseto per la COSTITUZIONE di VINCOLO ai sensi dell'ART.2645 ter contro il Sig. C

per la proprietà di 1/2 dell'**IMMOBILE "A"** individuabile come quello ubicato a Grosseto, in Via Veronese e composto dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 87, particella 275, subalterno 9, categoria A/2, vani 7 e al foglio di mappa 87, particella 352, subalterno 9, categoria C/6, mq 1 e dell'**IMMOBILE "D"** individuabile come quello ubicato a Arcidosso (GR), in Via Roma e composto dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso (GR) al foglio di mappa 30, particella 464, subalterno 3, categoria A/2 e al foglio di mappa 30, particella 557, subalterno 2, categoria C/2, e per la piena proprietà dell'**IMMOBILE "E"** individuabile quello ubicato in località Cupi Fonte Piattaia nell'agro del Comune di Magliano in Toscana (GR) e composto dai beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Magliano in Toscana (GR) al foglio di mappa 27, particella 235, mq 1.810, al foglio di mappa 27, particella 363, subalterno 1, mq 153, al foglio di mappa 27, particella 63, mq 54.760, al foglio di mappa 27, particella 158, mq 26.900, al foglio di mappa 27, particella 336, mq 4.770 e al foglio di mappa 48, particella 126, mq 60.475, e contro la Sig.ra C

per la proprietà di 1/2 dell'**IMMOBILE "A"** individuabile come quello ubicato a Grosseto, in Via Veronese e composto dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 87, particella 275, subalterno 9, categoria A/2, vani 7 e al foglio di mappa 87, particella 352, subalterno 9, categoria C/6, mq 1 e dell'**IMMOBILE "D"** individuabile come quello ubicato a Arcidosso (GR), in Via Roma e composto dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso (GR) al foglio di mappa 30, particella 464, subalterno 3, categoria A/2 e al foglio di mappa 30, particella 557, subalterno 2, categoria C/2, e per la piena proprietà dell'**IMMOBILE "B"** individuabile come quello ubicato a Grosseto, in Via Birmania e composto dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 2, categoria D/7 e al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 3, categoria A/3 e dell'**IMMOBILE "C"** individuabile come quello ubicato a Grosseto in Via Siria, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 70, particella 469, subalterno 28, categoria F3.

- nota di trascrizione di cui al Registro generale n°3844 – Registro particolare n°2962 – Presentazione n°9 del 09/04/2015 del VERBALE di PIGNORAMENTO immobiliare emesso in data 16/02/2015 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto – Rep.249, a favore della CASSA di RISPARMIO di SAN MINIATO s.p.a. (c.f. e p.iva 01217600509) – con sede in Via IV Novembre n°45 – 56028 San Miniato (PI) per la piena proprietà dell'**IMMOBILE "A"** individuabile come quello ubicato a Grosseto, in Via Veronese e composto dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 87, particella 275, subalterno 9, categoria A/2, vani 7 e al foglio di mappa 87, particella 352, subalterno 9, categoria C/6, mq 1, dell'**IMMOBILE "B"** individuabile come quello ubicato a Grosseto, in Via Birmania e composto dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 2, categoria D/7 e al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 3, categoria A/3, dell'**IMMOBILE "C"** individuabile come quello ubicato a Grosseto in Via Siria, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 70, particella 469, subalterno 28, categoria F3, dell'**IMMOBILE "D"** individuabile come quello ubicato a Arcidosso (GR), in Via Roma e composto dai beni censiti al Catasto

Fabbricati del Comune di Arcidosso (GR) al foglio di mappa 30, particella 464, subalterno 3, categoria A/2 e al foglio di mappa 30, particella 557, subalterno 2, categoria C/2, e dell'**IMMOBILE "E"** individuabile quello ubicato in località Cupi Fonte Piattaia nell'agro del Comune di Magliano in Toscana (GR) e composto dai beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Magliano in Toscana (GR) al foglio di mappa 27, particella 235, mq 1.810, al foglio di mappa 27, particella 363, subalterno 1, mq 153, al foglio di mappa 27, particella 63, mq 54.760, al foglio di mappa 27, particella 158, mq 26.900, al foglio di mappa 27, particella 336, mq 4.770 e al foglio di mappa 48, particella 126, mq 60.475 contro il Sig.

per la proprietà di 1/2 dell'**IMMOBILE "A"** individuabile come quello ubicato a Grosseto, in Via Veronese e composto dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 87, particella 275, subalterno 9, categoria A/2, vani 7 e al foglio di mappa 87, particella 352, subalterno 9, categoria C/6, mq 1 e dell'**IMMOBILE "D"** individuabile come quello ubicato a Arcidosso (GR), in Via Roma e composto dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso (GR) al foglio di mappa 30, particella 464, subalterno 3, categoria A/2 e al foglio di mappa 30, particella 557, subalterno 2, categoria C/2, e per la piena proprietà dell'**IMMOBILE "E"** individuabile quello ubicato in località Cupi Fonte Piattaia nell'agro del Comune di Magliano in Toscana (GR) e composto dai beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Magliano in Toscana (GR) al foglio di mappa 27, particella 235, mq 1.810, al foglio di mappa 27, particella 363, subalterno 1, mq 153, al foglio di mappa 27, particella 63, mq 54.760, al foglio di mappa 27, particella 158, mq 26.900, al foglio di mappa 27, particella 336, mq 4.770 e al foglio di mappa 48, particella 126, mq 60.475, e contro la Sig.ra CONTRI UGOLINA (CNTGLN27P49I504V) nata a Scansano (GR) il 09/09/1927 per la proprietà di 1/2 dell'**IMMOBILE "A"** individuabile come quello ubicato a Grosseto, in Via Veronese e composto dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 87, particella 275, subalterno 9, categoria A/2, vani 7 e al foglio di mappa 87, particella 352, subalterno 9, categoria C/6, mq 1 e dell'**IMMOBILE "D"** individuabile come quello ubicato a Arcidosso (GR), in Via Roma e composto dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso (GR) al foglio di mappa 30, particella 464, subalterno 3, categoria A/2 e al foglio di mappa 30, particella 557, subalterno 2, categoria C/2, e per la piena proprietà dell'**IMMOBILE "B"** individuabile come quello ubicato a Grosseto, in Via Birmania e composto dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 2, categoria D/7 e al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 3, categoria A/3 e dell'**IMMOBILE "C"** individuabile come quello ubicato a Grosseto in Via Siria, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 70, particella 469, subalterno 28, categoria F3.

- nota di trascrizione di cui al Registro generale n°5267 – Registro particolare n°4073 – Presentazione n°3 del 14/05/2015 del VERBALE di PIGNORAMENTO immobiliare emesso in data 30/04/2015 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto – Rep.1110, a favore della a favore della UNICREDIT BANCA di ROMA s.p.a. (c.f. e p.iva 00348170101) – con sede in Viale Umberto Tupini n°180 – 00144 Roma per la piena proprietà dell'**IMMOBILE "B"** individuabile come quello ubicato a Grosseto, in Via Birmania e composto dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 2, categoria D/7 e al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 3, categoria A/3, contro la Sig.ra C

### 1.c) PROVENIENZE AL VENTENNIO

Dalle certificazioni rilasciate dall'AGENZIA delle ENITRATE – ufficio provinciale di Grosseto – Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare e dalle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici pubblici



competenti, esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri dell'Ufficio del Territorio di Grosseto, si rileva che i beni in oggetto sono pervenuti:

#### IMMOBILE "A"

al Sig. \_\_\_\_\_, per la proprietà di 1/2, e alla Sig.ra \_\_\_\_\_ per la proprietà di 1/2, con nota di trascrizione di cui al Registro generale n°1565 e Registro particolare n°1278 del 01/02/1984 dell'atto di compravendita del 12/01/1984 ai rogiti del Notaio GIORGETTI Germano con sede in Grosseto dalle Sigg.re I. \_\_\_\_\_

residente a La Spezia, per la piena proprietà degli immobili seguenti:

- immobile sito nel Comune di Grosseto, in Via Veronese n.6 e composto dai beni individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 87, particella 275, subalterno 9, categoria A/2, vani 7 e al foglio di mappa 87, particella 352, subalterno 9, categoria C/6, mq 11;

#### IMMOBILE "B"

alla Sig.ra C. \_\_\_\_\_) nata a Scansano (GR) il 09/09/1927, per l'intera proprietà, con nota di trascrizione di cui al Registro generale n°5625 e Registro particolare n°4115 del 03/05/1991 dell'atto di compravendita del 04/04/1991 ai rogiti del Notaio CIAMPOLINI Giorgio con sede in Grosseto dal Comune di Grosseto, per la piena proprietà degli immobili seguenti:

- immobile sito nel Comune di Grosseto, in Via Birmania n.143 e composto dai beni individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 2, categoria D/7 e al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 3, categoria A/3;

#### IMMOBILE "C"

alla Sig.ra \_\_\_\_\_ per l'intera proprietà, con nota di trascrizione di cui al Registro generale n°16285 e Registro particolare n°11268 del 06/12/2000 dell'atto di compravendita del 14/11/2000 ai rogiti del Notaio BALDASSARRI Roberto con sede in Grosseto dal Comune di Grosseto, per la piena proprietà degli immobili seguenti:

- immobile sito nel Comune di Grosseto, in Via Siria snc e composto dai beni individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 70, particella 469, subalterno 28, categoria F3;

#### IMMOBILE "D"

al Sig. \_\_\_\_\_ per la proprietà di 1/2, e alla Sig.ra \_\_\_\_\_ per la proprietà di 1/2, con nota di trascrizione di cui al Registro generale n°13668 e Registro particolare n°10373 del 21/12/1984 dell'atto di compravendita del 20/12/1984 ai rogiti del Notaio DE CAROLIS Vladimiro con sede in Grosseto da \_\_\_\_\_ e residente a Grosseto, per la piena proprietà degli immobili seguenti:

- immobile sito nel Comune di Arcidosso, in Via Roma n.5 e composto dai beni individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso al foglio di mappa 30, particella 464, subalterno 3, categoria A/2 e al foglio di mappa 30, particella 557, subalterno 2, categoria C/2;



**IMMOBILE "E"**

al Sig. \_\_\_\_\_, per l'intera proprietà, con nota di trascrizione di cui al Registro generale n°4549 e Registro particolare n°3481 del 13/04/1990 dell'atto giudiziario del 01/04/1980 del Tribunale di Grosseto dai Sigg. \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ per la piena proprietà degli immobili seguenti:

- immobili siti nel Comune di Magliano in Toscana (GR), in località Cupi Fonte Piattaia e composto dai beni individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Magliano in Toscana (GR) al foglio di mappa 27, particella 235, mq 1.810, al foglio di mappa 27, particella 363, subalterno 1, mq 153, al foglio di mappa 27, particella 63, mq 54.760, al foglio di mappa 27, particella 158, mq 26.900, al foglio di mappa 27, particella 336, mq 4.770 e al foglio di mappa 48, particella 126, mq 60.475;

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

**IMMOBILE "A"****2.a.A) LA LOCALITA' – LA ZONA**

L'**IMMOBILE "A"** oggetto, tra gli altri, di stima è un appartamento posto al piano primo di un fabbricato composto interamente da unità immobiliari ad uso abitativo ubicato in Via Veronese n.6, una via che sta tra Via Fattori e Via Aldi a Grosseto, nella cosiddetta "zona Stadio", ovvero in quella 3parte di città cresciuta "al di là" della ferrovia negli anni '50/'60 attorno allo Stadio Comunale con destinazione quasi esclusivamente residenziale ed un'edificazione in lotti composti da palazzine prevalentemente di tre o quattro piani fuori terra costituite da appartamenti con ampi e luminosi vani ancora tutt'oggi di un certo pregio e valore. Questa zona, benché separata ad est, dal centro storico cittadino, dal rilevato della ferrovia, è ad esso vicinissima in quanto raggiungibile a piedi in cinque minuti, ed è delimitata a sud dal quartiere ex L.167 di Gorearella e ad ovest dal parco Pertini ed ovviamente abbraccia tutta l'area sportiva dello Stadio. La zona è prossima all'uscita della città verso il mare ed è vicinissima alla viabilità che porta all'uscita sud della S.S.Aurelia in direzione Roma ed è comunque facilmente raggiungibile da traffico veicolare proveniente in città da ogni direzione.

**2.b.A) CONSISTENZA – DATI ED INDICI METRICI DELL'IMMOBILE**

L'**IMMOBILE "A"** oggetto, tra gli altri, di stima è composto da un appartamento posto al piano primo di un fabbricato residenziale di quattro livelli fuori terra, da un locale cantina e da piccolo manufatto ad uso garage, ad esso annesso, collocato all'interno della corte di pertinenza del fabbricato stesso, ubicato in Via Veronese n.6 a Grosseto. Il fabbricato, all'interno del quale si trovano sette appartamenti di cui due al piano rialzato, due al piano primo, due al piano secondo ed una al piano terzo, ha una recinzione perimetrale composta da muretto e ringhiera metallica verniciata color bianco su cui si aprono, lateralmente, un cancello carrabile che introduce nell'area di pertinenza e conduce al garage e, centralmente, un cancellino pedonale dopo il quale è possibile, salendo quattro gradini, accedere al portone di ingresso al vano scale comune, senza ascensore, che distribuisce agli appartamenti posti ai vari livelli. Al piano seminterrato è presente il locale cantina, accessorio all'appartamento, di 5,50 mq ed altezza interna utile di 2,00 ml. All'appartamento oggetto di stima, la cui altezza interna utile dei vani è di 3,05 ml, si accede da un

portoncino di ingresso che si apre sul pianerottolo di pertinenza posto al primo piano, e dal portoncino si entra subito nel grande ambiente soggiorno di 24,20 mq nel quale si trovano due porte che introducono in altrettanti disimpegni. La porta più grande è a doppia anta e si apre sul lato minore del soggiorno ed introduce nel disimpegno di 4,50 mq che separa questo ambiente dalla zona notte composta da due camere matrimoniali, una di 19,65 mq e l'altra di 20,35 mq, un bagno con vasca da bagno di 6,05 mq ed un ripostiglio di 3,70 mq. L'altra porta, posizionata centralmente nel lato maggiore del soggiorno, si apre in un piccolo e singolare disimpegno a pianta triangolare di 0,65 mq che introduce sia nella cucina abitabile di 9,65 mq dotata di veranda condonata con chiusure vetrate, sia nell'altro vano di 10,15 mq ad uso piccolo salotto, o utilizzabile come camera singola, dotato di balcone affacciante sul fronte principale in Via Veronese. Tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati, e pavimentati con mattonelle monocottura, distinte per tipologia, colore e dimensione per ogni vano, e bagno e cucina rivestiti con piastrelle, gli infissi interni sono in legno scuro mentre gli infissi esterni sono in alluminio e vetro ed oscurati da avvolgibili in pvc di color rosato; l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento alimentato a gas metano con caldaia autonoma e impianto di condizionamento e raffrescamento. Il garage è un piccolo manufatto in muratura, di 11,90 mq utili, a copertura piana dotato di apertura avvolgibile in metallo, non pavimentato e rivestito con intonaco grezzo alle pareti in pessimo stato manutentivo.

In tabella si sintetizzano i dati metrici riportando le superfici dell'appartamento e del garage sia utili, intese come calpestabili che Utili Lorde (S.U.L.) delle quali si deve tener conto in quanto superfici commerciali:

IMMOBILE "A"					SUPERFICIE UTILE MQ	SUPERFICIE LORDA (S.U.L.) MQ
Classe	Foglio	Part.IIIa	Sub.	PARTE		
A/2	87	275	9	Appartamento	102,40	121,45
				terrazzi	3,90	3,90
C/6	87	352		garage	11,90	14,90

## IMMOBILE "B"

### 2.a.B) LA LOCALITA' – LA ZONA

L'**IMMOBILE "B"** oggetto, tra gli altri, di stima è un intero lotto con fabbricato di tipo artigianale-commerciale posto in via Birmania n.143, nell'area nord ad insediamento produttivo di Grosseto, composto da una parte prevalente destinata all'attività di lavorazione esposizione e commercializzazione infissi e dall'unità abitativa ad essa connessa. Il fabbricato si trova proprio in testa all'area artigianale di cui è parte ed infatti confina a nord con il territorio aperto caratterizzato dai campi coltivati che si trovano attorno alla Fattoria del Poponaio e questa zona è oggi connessa con nuova viabilità all'area caratterizzata dal complesso commerciale di grande distribuzione Maremà che è prossimo all'innesto con la viabilità extraurbana della E80 S.S.Aurelia e della S.S.223 Senese e quindi facilmente raggiungibile da traffico veicolare proveniente in città da ogni direzione.

### 2.b.B) CONSISTENZA – DATI ED INDICI METRICI DELL'IMMOBILE

L'**IMMOBILE "B"** oggetto, tra gli altri, di stima è un intero lotto con fabbricato di tipo artigianale-commerciale posto in via Birmania n.143 a Grosseto a cui si accede da quattro cancelli posti sul

fronte, ed uno posto sul lato posteriore, di cui tre carrabili, quello retro ed i due laterali sulla via Birmania, e due pedonali, uno per l'ingresso agli uffici commerciali e l'altro all'abitazione ed all'esposizione. Anche il fabbricato è in realtà composto da due corpi di diversa dimensione e fattura, ovvero da uno maggiore, individuabile come il vero e proprio capannone artigianale realizzato in struttura in c.a e pannelli prefabbricati, a copertura piana e rifinito esternamente con tinteggiatura di color bianco ed incorniciato nella parte superiore delle facciate, con intelaiatura metallica bianca accogliente le insegne dell'attività in esso svolta, e da un corpo minore realizzato in c.a e muratura, che si sviluppa su tre livelli di cui uno interrato e due fuori terra, coperto a padiglione ed accogliente al suo interno tutti gli ambienti di esposizione oltre all'appartamento pertinenziale, rifinito esternamente con intonaco a grana grossa e tinteggiato con lo stesso color bianco della parte a capannone.

Attraverso il cancello pedonale di destra si accede alla corte frontistante il capannone artigianale e prima dell'ingresso ci si trova di fianco un corpo evidentemente aggiunto in seguito all'originaria realizzazione e realizzato interamente con chiusure verticali in infisso metallico e vetro, coperto con pannelli sandwich in materiale plastico coibentato, ricoperto con un manto in pannelli metallici sagomati e posizionato su una pedana rialzata per ritrovare la quota interna del fabbricato a cui è collegato internamente. All'interno del capannone si accede da un portoncino in metallo e vetro con vetrofania richiamante l'attività; esso introduce nella porzione di fabbricato con altezza interna utile di 2,70 ml destinata agli uffici composta da un corridoio ad L di 14,75 mq che distribuisce, sul lato minore in ingresso ad un vano ufficio ampio di 10,50 mq collegato al corpo aggiunto precedentemente descritto occupante una superficie di 18,10 mq e sul lato maggiore agli ambienti amministrativi e di rappresentanza costituiti da due uffici di lavoro e archivio pressoché della stessa dimensione, uno di 9,30 mq e l'altro di 9,40 mq, ed un bagno completo di sanitari e rivestimenti di 5,45 mq, ed in testa al corridoio l'ufficio di rappresentanza, più grande, di 17,40 mq. Tutti questi ambienti si presentano pavimentati con mattonelle monocottura 30 x 30 di color grigio chiaro, intonacati e tinteggiati, completamente arredati in quanto in uso. Dal corridoio una porta antincendio separa dal grande ambiente di lavorazione, anche se prima di accedervi si passa da una "zona filtro" costituita da un corpo aggiunto occupante una superficie di 17,80 mq, in parte in muratura accogliente un ulteriore piccolo ufficio di 13,45 mq, ed in parte in infissi in metallo e vetro di 3,45 mq costituente il semplice spazio di distribuzione, che introduce nel vero e proprio capannone. A fianco di questo corpo aggiunto si trovano lo spogliatoio di 5,20 mq ed il bagno di 3,35 mq, entrambi a servizio della zona di lavorazione costituita da un ambiente unico a pianta pressoché quadrata, di altezza interna utile di 5,10 ml, coperto con solaio piano composto da travi e pannelli sagomati prefabbricati, e semplicemente suddiviso internamente con un pannello di separazione per le varie tipologie di lavorazione degli infissi; l'intero ambiente ha una superficie di 225,00 mq ed è anche dotato di una parte a soppalco, raggiungibile attraverso una scaletta metallica, che sovrasta l'intera superficie degli ambienti precedentemente descritti a destinazione uffici amministrativi ed i suoi 82,00 mq sono utilizzati come deposito materiali. Il grande laboratorio è finestrato su due lati con quattro aperture sul lato retro ed una sul fianco laterale dove si trova anche la grande apertura carrabile per l'accesso dei mezzi destinati allo scarico dei materiali ed al carico e distribuzione dei prodotti finiti, dotata di infisso in vetro e metallo e di chiusura con serranda metallica avvolgibile e posizionata sotto la tettoia di 45,00 mq che protegge questo lato del fabbricato e sotto la quale si trova una parte dei serbatoi dell'impianto autoclave. Dall'interno del grande ambiente di lavorazione si accede, attraverso un'altra apertura posta però sul lato retro e dotata esclusivamente di serranda metallica avvolgibile, ad un altro grande ambiente chiuso di forma rettangolare allungata utilizzato come deposito materiali metallici ed avente aperture alte per l'illuminazione ed un'ulteriore apertura carrabile uscente nel lato corto verso il fianco del fabbricato. Questo ambiente oggi chiuso in muratura e determinante una superficie coperta di



58,95 mq corrisponde a quella che avrebbe dovuto essere la tettoia di progetto posta sul retro che in fase di sopralluogo aveva le caratteristiche sopra descritte.

L'altra porzione dell'intero fabbricato, data dal corpo in c.a. e muratura ha accesso attraverso l'altro cancellino pedonale che introduce nella corte di pertinenza collegata all'altra corte della parte amministrativa e porta, attraverso un ulteriore cancello con colonnine e copertura, verso i due portoncini di ingresso presenti sotto l'ampio portico con tre arcate di essi a protezione dove si trova anche l'ingresso all'ascensore che serve l'appartamento, ma che collega anche il piano interrato. I portoncini di ingresso sono gemelli, rifiniti in laccatura bianca e, mentre quello di sinistra introduce nell'appartamento, individuato al subalterno n.3 della particella n.214, in dotazione al lotto artigianale, quello di destra introduce in quelli che in questo corpo di fabbrica sono gli ambienti a destinazione artigianale destinati a esposizione e magazzini ed individuati anch'essi al subalterno n.2 della particella n.214 che comprende l'intero complesso produttivo composto, oltre che da questi, anche dal capannone e dagli uffici precedentemente descritti. Entrando col portoncino di destra si entra in un vasto vano di 53,60 mq che si presenta arredato come salone che in fondo si restringe in uno spazio a corridoio dal quale si può accedere, a dritto in un ambiente di 11,75 mq arredato a cucina, a destra in un disimpegno di 1,10 mq che distribuisce in un piccolo ripostiglio di 1,10 mq, in un bagno di 5,75 mq ed in un altro vano, arredato come camera, di 16,40 mq ed a sinistra in un ripostiglio passante di 2,65 mq che si apre in un ulteriore disimpegno di 2,45 mq che a sua volta distribuisce in un vano arredato come camera di 15,50 mq, in un bagno di 5,75 mq ed in un grosso ambiente arredato a salone di 51,15 mq che riporta al portico di ingresso attraverso il portoncino gemello di sinistra. Sul retro si trova un grande terrazzo su cui si affacciano i tre ambienti presenti su questo lato: il terrazzo in oggetto, al momento del sopralluogo si presenta coperto a spiovente e chiuso sui tutti i lati con infisso in vetro e metallo. In entrambi gli ambienti più grandi si trovano due ampie scalinate gemelle che portano sia al piano superiore che al piano interrato nel grandissimo ed unico ambiente di 158,00 mq destinato a magazzino anche se attualmente arredato come grande salone con zona cottura e piccolo salotto nella parte corrispondente al portico superiore, a fianco del quale si accede ad un ulteriore ambiente di 18,05 mq utilizzato come bagno con vasca e locale sauna. Questo livello è dotato di scannafosso perimetrale presente su tre lati mentre sul lato posizionato verso il retro si trovano due porte che introducono in uno spazio filtro di 23,50 mq e da dove altre due porte fanno uscire verso l'area destinata a posti auto che si presenta coperta e chiusa con grande porta metallica basculante dalla quale si esce per percorrere la rampa, sovrastata da una grande e leggera struttura metallica coperta con ombreggiante in canniccato. Le scale interne che scendono al piano interrato salgono fino al primo piano dove si trova sia l'ulteriore spazio destinato all'esposizione ed uffici occupante in pianta la metà dell'intera superficie del piano rivolta verso il lato capannone e l'appartamento occupante invece l'altra metà della superficie del piano rivolta verso il lato dove si trova la rampa di accesso al piano interrato. L'esposizione, a questo livello, una volta saliti dalla scala interna si presenta come un ambiente arredato a salone di 34,90 mq su cui si apre un lungo disimpegno di 6,25 mq che distribuisce sugli altri vani appartenenti a questo ambiente, ovvero sulla sinistra verso un w.c. di 2,35 mq e sulla destra su un vano di 10,20 mq arredato come cucina, un bagno di 4,80 mq ed in fondo un vano di 20,90 mq arredato come camera dotato di balcone che, al momento del sopralluogo si presenta chiuso con infissi. Dall'ambiente arredato a salone dove c'è la scala si entra in quello che è un grande terrazzo coperto e chiuso ai lati, con tre arcate poste sul fronte a formare un loggiato che al momento del sopralluogo si presenta arredato come salotto e chiuso con infissi; il terrazzo di pertinenza allo spazio esposizione risulta quindi unito a quello di pertinenza dell'appartamento, così da formare un unico ambiente nel quale si trova anche lo sbarco dell'ascensore, posizionata nella parte di terrazzo appartenente all'unità residenziale al fine di servirla e collegarla tutti i livelli compreso quello interrato. L'appartamento in dotazione al lotto artigianale, posizionato al piano

primo ed individuato al subalterno n.3 della particella n.214, è così strutturato: ad esso si accede sia dalla scala che dall'ascensore i quali, entrambi, collegano comunque tutti i livelli, ma mentre l'ascensore, come precedentemente detto, sbarca sul terrazzo loggiato, la scala introduce nel grande soggiorno di 35,00 mq su cui si apre un lungo disimpegno di 8,40 mq che distribuisce sugli altri vani posizionati sul lato destro e tutti affacciati sul balcone/ballatoio ad L che, al momento del sopralluogo si presenta chiuso con infissi in metallo e vetro, ovvero la cucina di 12,20 mq, il bagno di 6,40 mq ed una camera di 14,90 mq e, sul lato sinistro due ripostigli di 3,00 mq entrambi e di cui uno passante e collegato al corridoio dello spazio quasi simmetrico di esposizione. All'appartamento appartiene anche un terrazzo loggiato che, come già descritto, si presenta però chiuso ed unito all'altro simmetrico terrazzo di pertinenza della parte espositiva.

In tabella si sintetizzano i dati metrici dell'intero complesso artigianale e produttivo, oggetto della presente CTU ed ubicato in Via Birmania a Grosseto, composto dal corpo capannone e dal corpo esposizione di tre livelli comprensivo dell'appartamento nella loro consistenza di superfici sia utili, intese come calpestabili che Utili Lorde (S.U.L.) delle quali si deve tener conto in quanto superfici commerciali:

IMMOBILE "B"					SUPERFICIE UTILE MQ	SUPERFICIE LORDA (S.U.L.) MQ
Classe	Foglio	Part.IIa	Sub.	PARTE		
D/7	69	234	2	Capannone	300,35	330,89
				Esposizione Piano Terra	167,20	183,75
				Esposizione Piano Primo	77,05	94,08
				Magazzino Piano Interrato	199,55	221,70
A/3	69	234	3	Appartamento Piano Primo	82,85	88,60

## IMMOBILE "C"

### 2.a.C) LA LOCALITA' – LA ZONA

L'**IMMOBILE "C"** oggetto, tra gli altri, di stima è parte di un fabbricato a destinazione artigianale appartenente ad un lotto posto in via Siria snc, nell'area nord ad insediamento produttivo di Grosseto. Il fabbricato si trova nella parte terminale a nord di via Siria ovvero in prossimità della connessione, con nuova viabilità, all'area caratterizzata dal complesso commerciale di grande distribuzione Maremà che è prossimo all'innesto con la viabilità extraurbana della E80 S.S.Aurelia e della S.S.223 Senese e quindi facilmente raggiungibile da traffico veicolare proveniente in città da ogni direzione.

### 2.b.C) CONSISTENZA – DATI ED INDICI METRICI DELL'IMMOBILE

L'**IMMOBILE "C"** oggetto, tra gli altri, di stima è parte di un fabbricato a destinazione artigianale appartenente ad un lotto posto in via Siria snc, nell'area nord ad insediamento produttivo di Grosseto e ad esso si accede da un cancellino pedonale posto sul fronte al n.73 da cui si entra in uno spazio aperto tra la recinzione ed il fabbricato dove si trovano le vetrine e gli ingressi di attività presenti al suo interno e dove si trova il portoncino di ingresso all'immobile in oggetto. Il portoncino di color grigio introduce direttamente nel corpo scala che collega i vari livelli; infatti, scendendo si arriva nel piano interrato dove ci si presenta un ampio locale di 216,00 mq ad uso magazzino

ancora allo stato grezzo, con ancora le pareti ed il soffitto privi di intonaco e con il c.a. ed i mattoni a vista e con il piano di calpestio privo di massetto. Risalendo le scale, anch'esse allo stato grezzo sia nei gradini che alle pareti, si sale al piano primo, in quanto al piano terra la proprietà non comprende altro oltre il vano scale, ed a questo livello il pianerottolo distribuisce verso due ingressi relativi a due unità distinte ad uso uffici così composte: una da due uffici, entrambi affacciati su un balcone in comune tra loro di 13,20 profondo 1,20 ml posto verso l'ingresso in via Siria, di cui uno di 21,65 mq in ingresso, uno da 16,60 in testa ad un disimpegno intermedio di 2,90 mq su cui si trovano anche un piccolo ripostiglio di 1,90 mq, un bagno di 4,20 mq e la rampa di scale che conduce al piano superiore ad uso deposito occasionale dove si ha un disimpegno di 6,00 mq che distribuisce in un ambiente di 15,90 mq ed in un bagno di 5,05 mq oltre che su un grande terrazzo ad L di 29,75 mq. L'altra unità è composta da tre uffici di cui due in ingresso, uno di 17,60 mq e l'altro di 11,90 mq uno da 16,60 e l'ultimo in testa ad un disimpegno intermedio di 5,35 mq su cui si trovano anche un bagno di 4,50 mq e la rampa di scale che conduce al piano superiore ad uso deposito occasionale, speculare a quello dell'altra unità, dove si ha un disimpegno di 6,00 mq che distribuisce in un ambiente di 15,90 mq ed in un bagno di 5,05 mq oltre che su un grande terrazzo ad L di 29,75 mq. Anche gli ambienti presenti a questi due livelli superiori si presentano allo stato grezzo con i soli rivestimenti dei bagni e l'intonaco alle pareti in tutti i vani che comunque no hanno massetti e conseguentemente non sono pavimentati.

In tabella si sintetizzano i dati metrici degli immobili presenti all'interno del fabbricato artigianale di via Siria a Grosseto, oggetto della presente CTU, composti da un grande locale ad uso magazzino al piano interrato, due unità ad uso ufficio poste al piano primo e piano deposito occasionale rappresentati nella loro consistenza di superfici sia utili, intese come calpestabili che Utili Lorde (S.U.L.) delle quali si deve tener conto in quanto superfici commerciali:

IMMOBILE "C"				PARTE	SUPERFICIE UTILE MQ	SUPERFICIE LORDA (S.U.L.) MQ
Classe	Foglio	Part.IIa	Sub.			
	70	469	28	Magazzino Piano Interrato	216,00	233,30
				Vano scale Piano Terra	16,40	19,70
				Uffici Piano Primo	118,70	128,25
				Uffici Deposito occasionale	57,55	64,10

## IMMOBILE "D"

### 2.a.D) LA LOCALITA' – LA ZONA

L'**IMMOBILE "D"** oggetto, tra gli altri, di stima è un'unità abitativa dotata di garage e magazzino facenti parte di un fabbricato di tre livelli fuori terra a destinazione residenziale posto in via Roma n.5 ad Arcidosso in provincia di Grosseto. Il fabbricato si trova nella parte terminale di via Roma ovvero nella via che proveniendo dal Capoluogo si giunge ad Arcidosso e ci si approssima a Piazza Indipendenza che corrisponde al vero e proprio ingresso al paese ed anche allo svincolo da cui possono essere percorse tutte le direzioni in uscita verso Casteldelpiano, Santa Fiora ed Abbadia San Salvatore. La posizione può quindi essere considerata semicentrale e di facile raggiungimento da traffico veicolare proveniente ad Arcidosso da ogni direzione.

### 2.b.D) CONSISTENZA – DATI ED INDICI METRICI DELL'IMMOBILE

Arch. Riccardo Ginanneschi – Via Lago Maggiore, 38 – 58100 GROSSETO – Tel.0564 24915 – Fax 0564 465061 – Cell. 3392700441 e.mail:  
[ginnaric@inwind.it](mailto:ginnaric@inwind.it) – pec: [riccardo.ginanneschi@archiworldpec.it](mailto:riccardo.ginanneschi@archiworldpec.it)

L'**IMMOBILE "D"** oggetto, tra gli altri, di stima è un'unità abitativa dotata di garage e magazzino facenti parte di un fabbricato di tre livelli fuori terra a destinazione residenziale posto in via Roma n.5 ad Arcidosso in provincia di Grosseto. La via è in salita ed il fabbricato è leggermente arretrato rispetto al filo strada che comunque è toccato dalla scala esterna di accesso alla corte giardino esclusiva posta in posizione rialzata rispetto al livello di percorrenza delle auto. Da questa scala ad L si raggiunge il primo piano fiancheggiando il fabbricato e la corte esclusiva di 124,95 mq circa che si presenta con area a verde prevalente, ma non curata, e suddivisa in due porzioni pressoché uguali, ma poste a livelli diversi, con un dislivello tra di loro di due metri circa, collegati da scala posta sul lato opposto rispetto al fabbricato. Giunti al piano di ingresso si accede all'appartamento, la cui altezza interna utile è di 2,90 ml, da un portoncino in metallo e vetro che introduce nel grande ambiente soggiorno di 34,10 mq ripartito da un arco in due spazi, uno più ad uso soggiorno pranzo posto in ingresso e comunicante direttamente con la cucina di 11,65 mq ed un bagno; da esso disimpegnato, di 4,10 mq, l'altro più ad uso salotto in quanto dotato di camino e collegato al vano studio di 7,65 mq dotato di ampio ripostiglio di 4,65 mq. Dall'ambiente soggiorno/pranzo, sulla destra rispetto al portoncino di ingresso si ha un lungo disimpegno di 6,60 mq della zona notte dove si trovano un bagno di 4,90 mq, due camere, una di 9,10 mq e l'altra di 17,25 mq, ed in testa un piccolo ripostiglio di 2,35 mq. In fase di sopralluogo tutti gli ambienti, che si presentano arredati, risultano pavimentati con mattonelle monocottura color ocra, le pareti sono intonacate e tinteggiate, anche se prevalentemente ricoperte da carta da parati di diverso disegno per ogni vano, gli infissi interni sono in legno scuro e quelli esterni sono in alluminio e vetro ed oscurati da avvolgibili in pvc di colore chiaro. L'immobile "D" in oggetto è dotato anche di un magazzino a piano terra suddiviso in due ambienti, uno di 51,00 mq, che ha un'altezza interna di 3,95 mq, ed un altro di 9,50 mq, che ha un'altezza interna di 4,05 ml, dotato di ripostiglio di 3,35 mq. Questo magazzino si trova a livello strada ed è arretrato rispetto alla carreggiata da una corte di pertinenza su cui si aprono la grande apertura carrabile chiusa con una saracinesca metallica e l'alta finestratura a nastro che illumina l'ambiente con infisso in metallo e vetro; all'interno l'ambiente è pavimentato con mattonelle monocottura ed intonacato e tinteggiato anche se l'intonaco si presenta in un cattivo stato di manutenzione.

In tabella si sintetizzano i dati metrici dell'immobile presente in via Roma ad Arcidosso (GR), oggetto della presente CTU, composto da un appartamento al piano primo ed un magazzino al piano strada, rappresentati nella loro consistenza di superfici sia utili, intese come calpestabili che Utili Lorde (S.U.L.) delle quali si deve tener conto in quanto superfici commerciali:

IMMOBILE "D"					SUPERFICIE UTILE MQ	SUPERFICIE LORDA (S.U.L.) MQ
Classe	Foglio	Part.IIa	Sub.	PARTE		
A/3	30	557	3	Appartamento Piano Primo	103,85	123,15
	30	464		Corte Giardino	124,95	124,95
A/3	30	557	2	Magazzino Piano Terra	63,85	76,00

## IMMOBILE "E"

### 2.a.E) LA LOCALITA' – LA ZONA

L'**IMMOBILE "E"** oggetto, tra gli altri, di stima è un appezzamento di terreno con annesso agricolo ubicato nell'agro maremmano, nel Comune di Magliano in Toscana (GR), raggiungibile dal

Capoluogo percorrendo verso sud la S.S Aurelia E80 ed imboccando, dopo circa 15 km la S.P. di Cupi, dopodiché, oltrepassata la piccola frazione che da il nome alla strada si esce su una strada vicinale sterrata che dopo poche centinaia di metri porta ai terreni in oggetto. Una leggera salita conduce verso il fabbricato ad uso rimessa mezzi ed attrezzi agricoli a servizio dell'area e da qui è possibile ammirare i terreni di proprietà e quelli circostanti che si presentano nella conformazione tipica della bassa collina maremmana. Come detto sopra questi immobili sono vicini alla S.S Aurelia E80 e quindi di facile raggiungimento da traffico veicolare proveniente sia da Grosseto o da Talamone e Orbetello che dai paesi dell'interno come Montiano, Magliano in Toscana e Scansano.

## 2.b.E) CONSISTENZA – DATI ED INDICI METRICI DELL'IMMOBILE

L'**IMMOBILE "E"** oggetto, tra gli altri, di stima è un appezzamento di terreno di circa 15 ettari con annesso agricolo, ubicato in prossimità del Podere Fonte Piattaia lungo la S.P. di Cupi nel Comune di Magliano in Toscana (GR), nella bassa collina maremmana raggiungibile da una strada vicinale sterrata che conduce verso il fabbricato ad uso rimessa mezzi ed attrezzi agricoli a servizio della proprietà. I terreni facenti parte della presente CTU sono così suddivisi: 14,5 ettari circa sono a seminativo e il restante mezzo ettaro è un uliveto con 50 piante circa ed al cui interno insiste il fabbricato. Esso è un capannone realizzato in muratura in blocchi di calcestruzzo coperto a capanna con lamiera ondulata poggianti su struttura metallica leggera, la cui altezza interna utile è 4,70 ml al colmo e 4,05 ml in gronda ed ha una superficie interna di 154,25 mq utili suddivisa comunque in due ambienti: uno, accessibile esternamente da un portoncino in metallo e vetro, di 24,50 mq controsoffittato con copertura piana ad un'altezza interna di 2,67 ml ad uso cucina e pranzo e il restante ambiente, con accessi carrabili, chiusi con avvolgibili metallici, posizionati nelle pareti inferiori, adibito a vera e propria rimessa mezzi ed attrezzature agricole. Il primo ambiente si presenta pavimentato con mattonelle in monocottura e klinker ed intonacato e tinteggiato di bianco, mentre il grande locale rimessa ad esso collegato è pavimentato in battuto di cemento e le pareti sono in muratura a vista ed è finestrata la sola parete maggiore posizionata a valle.

In tabella si sintetizzano i dati metrici dei terreni e del fabbricato presenti nell'agro di magliano in Toscana (GR), oggetto della presente CTU, rappresentati, i terreni nella loro effettiva superficie, mentre il capannone nella sua consistenza sia come superficie utili, intesa come calpestabile che Utile Lorda (S.U.L.) delle quali si deve tener conto in quanto superfici commerciali:

IMMOBILE "E"					SUPERFICIE UTILE MQ	SUPERFICIE LORDA (S.U.L.) MQ
Classe	Foglio	Part.IIIa	Sub.	PARTE		
C/2	27	363	1	Capannone Agricolo	154,25	167,30
Terreni	27	336		Uliveto		4770,00
	27	63		Seminativo		54760,00
	27	126		Seminativo		60475,00
	27	158		Seminativo		26900,00
	27	235		Seminativo		1810,00

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

I dati indicati nell'atto di pignoramento di cui alla nota di trascrizione di cui al Registro generale n°3844 – Registro particolare n°2962 – Presentazione n°9 del 09/04/2015, così come riportato al § 1.b della presente memoria, individuano gli immobili correttamente e ne consentono l'univoca identificazione.

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

#### 4.a) SITUAZIONE CATASTALE - COERENZE

Gli immobili oggetto di esecuzione sono censiti:

##### IMMOBILE "A"

quello ubicato a Grosseto, in Via Veronese n.6 e composto dai beni individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto come di seguito:

- al foglio di mappa 87, particella 275, subalterno 9, categoria A/2, vani 7; rendita € 777,27
- al foglio di mappa 87, particella 352, subalterno 9, categoria C/6, mq 11; rendita € 517,70

##### IMMOBILE "B"

quello ubicato a Grosseto, in Via Birmania n.143 e composto dai beni individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto come di seguito:

- al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 2, categoria D/7; rendita € 4.865,02
- al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 3, categoria A/3; rendita € 451,90

intestato alla Sig.ra \_\_\_\_\_ per  
la piena proprietà;

##### IMMOBILE "C"

quello ubicato a Grosseto, in Via Siria snc individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto come di seguito:

- al foglio di mappa 70, particella 469, subalterno 28, categoria F3;

intestato alla Sig.ra \_\_\_\_\_ per  
la piena proprietà;

##### IMMOBILE "D"

quello ubicato a Arcidosso (GR), in Via Roma n.5 e composto dai beni individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso (GR) come di seguito:

- al foglio di mappa 30, particella 464, subalterno 3, categoria A/2; rendita € 557,77
- al foglio di mappa 30, particella 557, subalterno 2, categoria C/2; rendita € 119,30

intestato al

1

S.....

#### IMMOBILE "E"

quello ubicato in località Cupi Fonte Piattaia nell'agro del Comune di Magliano in Toscana (GR) e composto dai beni individuati al Catasto Terreni del Comune di Magliano in Toscana (GR) come di seguito:

- al foglio di mappa 27, particella 235, mq 1.810; reddito dominicale € 1,68; reddito Agrario 2,80;
- al foglio di mappa 27, particella 363, subalterno 1, mq 153; rendita € 347,68
- al foglio di mappa 27, particella 63, mq 54.760; reddito dominicale € 50,91; reddito Agrario 84,84;
- al foglio di mappa 27, particella 158, mq 26.900; reddito dominicale € 25,01; reddito Agrario 41,68;
- al foglio di mappa 27, particella 336, mq 4.770; reddito dominicale € 14,78; reddito Agrario 8,62;
- al foglio di mappa 48, particella 126, mq 60.475; reddito dominicale € 56,22; reddito Agrario 93,70;

intestato al Sig.

per la piena proprietà.

il

#### 4.b) CONGRUITA' CATASTALE - COERENZE

Gli immobili oggetto di esecuzione, distinti come, "IMMOBILE A" composto da un appartamento posto al piano primo di un fabbricato residenziale di quattro livelli fuori terra, da un locale cantina e da piccolo manufatto ad uso garage, ad esso annesso, collocato all'interno della corte di pertinenza del fabbricato stesso, ubicato in Via Veronese n.6 a Grosseto, "IMMOBILE B" composto un intero lotto con fabbricato di tipo artigianale-commerciale posto in via Birmania n.143 a Grosseto, "IMMOBILE C" composto da fondi facenti parte di un fabbricato a destinazione artigianale appartenente ad un lotto sito in via Siria snc, a Grosseto, "IMMOBILE D" composto da un'unità abitativa dotata di garage e magazzino facenti parte di un fabbricato di tre livelli fuori terra a destinazione residenziale posto in via Roma n.5 ad Arcidosso, "IMMOBILE E" composto da un appezzamento di terreno con annesso agricolo ubicato in prossimità del Podere Fonte Piattaia lungo la S.P. di Cupi nel Comune di Magliano in Toscana (GR), così censiti:

#### IMMOBILE "A"

quello ubicato a Grosseto, in Via Veronese n.6 e composto dai beni individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto come di seguito:

- al foglio di mappa 87, particella 275, subalterno 9, categoria A/2, vani 7; rendita € 777,27
- al foglio di mappa 87, particella 352, subalterno 9, categoria C/6, mq 11; rendita € 517,70

intestato al Sig.  
per la

#### IMMOBILE "B"

quello ubicato a Grosseto, in Via Birmania n.143 e composto dai beni individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto come di seguito:

- al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 2, categoria D/7; rendita € 4.865,02
- al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 3, categoria A/3; rendita € 451,90

intestato alla Sig.ra C. ....  
la piena proprietà;

#### IMMOBILE "C"

quello ubicato a Grosseto, in Via Siria snc individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto come di seguito:

- al foglio di mappa 70, particella 469, subalterno 28, categoria F3;

intestato alla Sig.ra C. .... per  
la piena proprietà;

#### IMMOBILE "D"

quello ubicato a Arcidosso (GR), in Via Roma n.5 e composto dai beni individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso (GR) come di seguito:

- al foglio di mappa 30, particella 464, subalterno 3, categoria A/2; rendita € 557,77
- al foglio di mappa 30, particella 557, subalterno 2, categoria C/2; rendita € 119,30

intestato al Sig. (C. ....) il  
18/12/1922 per la proprietà di 1/2, e ..... a  
..... per la proprietà di 1/2;

#### IMMOBILE "E"

quello ubicato in località Cupi Fonte Piattaia nell'agro del Comune di Magliano in Toscana (GR) e composto dai beni individuati al Catasto Terreni del Comune di Magliano in Toscana (GR) come di seguito:

- al foglio di mappa 27, particella 235, mq 1.810; reddito dominicale € 1,68; reddito Agrario 2,80;
- al foglio di mappa 27, particella 363, subalterno 1, mq 153; rendita € 347,68

- al foglio di mappa 27, particella 63, mq 54.760; reddito dominicale € 50,91; reddito Agrario 84,84;
- al foglio di mappa 27, particella 158, mq 26.900; reddito dominicale € 25,01; reddito Agrario 41,68;
- al foglio di mappa 27, particella 336, mq 4.770; reddito dominicale € 14,78; reddito Agrario 8,62;
- al foglio di mappa 48, particella 126, mq 60.475; reddito dominicale € 56,22; reddito Agrario 93,70;

intestato al Sig. (

1) per la piena proprietà;

sono rappresentati catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.

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

#### IMMOBILE "A"

Per quanto riguarda la normativa urbanistica, ovvero in base al REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE APPROVATO con Del.C.C n°48 del 27/05/2013 dal Comune di Grosseto, il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte, ricade nel "TESSUTO CONSOLIDATO" normato dall'art.74 delle N.T.A. del rispettivo R.U.C. sopra citato e ad esso è stata assegnata la classe 6 di cui all'art.85 delle stesse N.T.A.

#### IMMOBILE "B"

Per quanto riguarda la normativa urbanistica, ovvero in base al REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE APPROVATO con Del.C.C n°48 del 27/05/2013 dal Comune di Grosseto, il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte, ricade nel "TESSUTO PRODUTTIVO" normato dall'art.78 delle N.T.A. del rispettivo R.U.C. sopra citato e ad esso è stata assegnata la classe 6 di cui all'art.85 delle stesse N.T.A.

#### IMMOBILE "C"

Per quanto riguarda la normativa urbanistica, ovvero in base al REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE APPROVATO con Del.C.C n°48 del 27/05/2013 dal Comune di Grosseto, il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte, ricade nel "TESSUTO PRODUTTIVO" normato dall'art.78 delle N.T.A. del rispettivo R.U.C. sopra citato e ad esso è stata assegnata la classe 6 di cui all'art.85 delle stesse N.T.A.

#### IMMOBILE "D"

Per quanto riguarda la normativa urbanistica, ovvero in base al REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE APPROVATO con Del.C.C n°51 del 21/09/2012 e successiva Del.C.C n°19 del 27/06/2013 dal Comune di Arcidosso, il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte, ricade negli "AMBITI OMOGENEI" di cui al Titolo II, Capo II art.21.2.0 e seguenti delle N.T.A. del rispettivo R.U.C. sopra citato e ad esso è stata assegnata la categoria D2 di cui all'art.17 e seguenti delle stesse N.T.A.

**IMMOBILE "E"**

Per quanto riguarda la normativa urbanistica, ovvero in base al REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE APPROVATO con Del.C.C n°18 del 17/07/2014 dal Comune di Magliani in Toscana, i terreni ed il fabbricato agricolo in oggetto ricadono nelle "AREE INTERESSATE DALL'APPODERAMENTO DELLA RIFORMA AGRARIA" di cui al Capo III art.17 e seguenti delle N.T.A. del rispettivo R.U.C. sopra citato.

6°: *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base 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.*

**IMMOBILE "A"**

- L'**IMMOBILE "A"**, oggetto tra gli altri di stima, è un bene composto da un appartamento posto al piano primo, da un locale cantina e da un piccolo manufatto ad uso garage ad esso annesso posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 87, particella 275, subalterno 9, categoria A/2, vani 7, rendita € 777,27 e al foglio di mappa 87, particella 352, subalterno 9, categoria C/6, mq 11, rendita € 517,70), è parte del fabbricato residenziale di quattro livelli fuori terra ubicato in Via Veronese n.6 a Grosseto per il quale è stata concessa, dal Sindaco del Comune di Grosseto al Sig. Bruni Dino e Figli, la LICENZA di COSTRUZIONE il 26/06/1958;
- Per lo stesso fabbricato, il Sindaco del Comune di Grosseto, ha concesso la LICENZA di COSTRUZIONE in VARIANTE per modifiche interne il 06/12/1958;
- Per lo stesso fabbricato, a seguito di domanda inoltrata dal Sig. \_\_\_\_\_, il Sindaco del Comune di Grosseto, ha concesso il PERMESSO di ABITABILITA' il 27/05/1959;
- A seguito di domanda di CONDONO EDILIZIO presentata dal Sig. \_\_\_\_\_ relativa alla chiusura del terrazzo/veranda è stata rilasciata la CONCESSIONE EDILIZIA in SANATORIA n°604 ai sensi della Legge 47/1985 IL 20/08/1997.
  - Dall'esame delle seguenti pratiche edilizie presenti agli atti del Comune di Grosseto è possibile dichiarare l'**IMMOBILE "A"**, oggetto tra gli altri di stima della presente C.T.U. CONFORME
  - In merito agli impianti ed alla certificazione APE si rimanda alla *CONSULENZA TECNICA* depositata agli atti della procedura.

**IMMOBILE "B"**

- L'**IMMOBILE "B"**, oggetto tra gli altri di stima, è un bene consistente in un intero lotto con fabbricato di tipo artigianale-commerciale posto in via Birmania n.143, nell'area nord ad insediamento produttivo di Grosseto, composto da una parte prevalente destinata all'attività di lavorazione esposizione e commercializzazione infissi e dall'unità abitativa ad essa connessa, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 2, categoria D/7, rendita € 4.865,02 e al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 3, categoria A/3, rendita € 451,90 per il quale è stata rilasciata, dal Sindaco del Comune di Grosseto alla soc. C.C. Infissi di \_\_\_\_\_, la CONCESSIONE n.218 il 20/05/1991 per "la

costruzione di un edificio artigianale nel lotto 183 PIP Nord..." riconducibile alla Pratica Edilizia 91/276;

- successivamente, il Comune di Grosseto, ha rilasciato alla soc. C.C. Infissi di C... , la CONCESSIONE in Variante per "la costruzione della recinzione interna" riconducibile alla Pratica Edilizia 91/276;
- Per lo stesso lotto, il Comune di Grosseto, ha rilasciato alla soc. C.C. Infissi di C... , la CONCESSIONE n.329 il 07/07/1995 per "la costruzione di palazzina annessa ad edificio artigianale nel lotto 183 PIP Nord..." riconducibile alla Pratica Edilizia 93/1346;
- successivamente, il Comune di Grosseto, ha rilasciato alla soc. C.C. Infissi di C... , la CONCESSIONE in Variante n.195 il 21/04/1998 per "la costruzione di palazzina artigianale in via Birmania" riconducibile alla Pratica Edilizia 97/2327;
- A seguito di domanda di rinnovo della Concessione 329/95 per il completamento dei lavori inoltrata dalla soc. C.C. Infissi di C... il Comune di Grosseto, ha rilasciato la CONCESSIONE in Variante n.441 il 30/07/1998 riconducibile alla Pratica Edilizia 93/1346;
- successivamente, il Comune di Grosseto, ha rilasciato alla soc. C.C. Infissi di C... , la CONCESSIONE in Variante per in corso d'opera riconducibile alla Pratica Edilizia 99/2057;
- successivamente, il Comune di Grosseto, ha rilasciato alla soc. C.C. Infissi di C... , la CONCESSIONE in Variante n.287 il 19/04/2000 per Definitiva Consistenza riconducibile alla Pratica Edilizia 2000/875;
- Per i fabbricati del lotto, è stato depositato l'ATTESTATO di AGIBILITA'/ABITABILITA' n.300 il 07/11/2000;
  - Dall'esame delle seguenti pratiche edilizie presenti agli atti del Comune di Grosseto si è potuto riscontrare che l'**IMMOBILE "B"**, oggetto tra gli altri di stima della presente C.T.U. RISULTA NON CONFORME per una serie di difformità rilevate e consistenti, nel corpo evidentemente aggiunto posto nella corte esterna lato via Birmania a fianco dell'ingresso uffici del capannone realizzato interamente con chiusure verticali in infisso metallico e vetro, coperto con pannelli sandwich in materiale plastico coibentato, ricoperto con un manto in pannelli metallici sagomati e posizionato su una pedana rialzata per ritrovare la quota interna del fabbricato a cui è collegato internamente, nel corpo aggiunto internamente al capannone artigianale costituente una "zona filtro", in parte in muratura ed in parte in infissi in metallo e vetro, che dagli uffici introduce nel grande ambiente di lavorazione, nella tettoia di progetto posta sul retro che in fase di sopralluogo risulta chiusa in muratura e consistente nel grande ambiente utilizzato come deposito materiali metallici ed avente aperture alte per l'illuminazione ed un'ulteriore apertura carrabile uscente nel lato corto verso il fianco del fabbricato, nel grande terrazzo sul retro, di copertura ai posti auto, che al momento del sopralluogo si presenta coperto a spiovente e chiuso su tutti i lati con infissi in vetro e metallo, nella rampa che, posta sul fianco del fabbricato di tre livelli, conduce al box auto, chiuso con una grande porta metallica basculante, che si presenta sovrastata da una grande e leggera struttura metallica coperta con ombreggiante in canniccato, nel balcone posto al primo piano dello stesso fabbricato che, al momento del sopralluogo si presenta chiuso con infissi e unito anziché suddiviso come da progetto metà di pertinenza per gli ambienti espositivi e metà di pertinenza dell'appartamento, nel balcone/ballatoio ad L



posto al primo piano sul lato rampa carrabile che, al momento del sopralluogo si presenta chiuso con infissi in metallo e vetro.

- La difformità riscontrata SANABILE ai sensi dell'art.209 della L.R.T. n°65/2014 mediante rilascio di attestazione di conformità è quella relativa al corpo aggiunto internamente al capannone ed identificato come "zona filtro" tra gli uffici e la zona di lavorazione interna del capannone in quanto trattasi di elementi divisorii realizzati nella parte già legittimata come superficie coperta di lotto e relativo volume. Per il rilascio dell'attestazione di conformità l'autorità comunale irroga una sanzione pecuniaria pari all'aumento del valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato a cura dell'ufficio tecnico comunale. La sanzione pecuniaria è in ogni caso in misura non inferiore a € 1.000,00. Il rilascio della suddetta attestazione in sanatoria comporta inoltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica edilizia.
- Le altre difformità riscontrate, ovvero il *corpo evidentemente aggiunto in seguito all'originaria realizzazione e realizzato interamente con chiusure verticali in infisso metallico e vetro, coperto con pannelli sandwich in materiale plastico coibentato, ricoperto con un manto in pannelli metallici sagomati e posizionato a fianco dell'ingresso su una pedana rialzata per ritrovare la quota interna del fabbricato a cui è collegato internamente, la chiusura della tettoia posta sul retro del capannone artigianale realizzata in muratura, la chiusura del terrazzo loggiato dell'appartamento e della parte espositiva al piano primo affacciati verso l'ingresso in via Birmania realizzata in infisso metallico e vetro, la chiusura del terrazzo ad "L" dell'appartamento al piano primo realizzata in infisso metallico e vetro e la chiusura posta a piano terra realizzata in infisso metallico e vetro, sul retro della parte espositiva, sul solaio di copertura dell'autorimessa*, NON sono SANABILI ai sensi dell'art.209 della L.R.T. n°65/2014, pertanto la rimessa in pristino di quanto legittimamente autorizzato dagli atti comporta la loro demolizione o rimozione che per tutti, viste le caratteristiche tecnico-costruttive che hanno portato alla loro realizzazione, possono definirsi smontabili e la cui rimozione è meno complessa dell'unica struttura realizzata in muratura, ovvero la chiusura fatta nella tettoia posta sul retro del fabbricato artigianale.
- In merito agli impianti ed alla certificazione APE si rimanda alla *CONSULENZA TECNICA* depositata agli atti della procedura.

#### IMMOBILE "C"

- L'**IMMOBILE "C"**, oggetto tra gli altri di stima, è parte di un fabbricato a destinazione artigianale appartenente ad un lotto posto in via Siria snc, nell'area nord ad insediamento produttivo di Grosseto ed è composto da un ampio locale ad uso magazzino ancora allo stato grezzo nel piano interrato e da due unità distinte ad uso uffici collocate al primo piano e distribuite su due livelli compreso il sottotetto, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 70, particella 469, subalterno 28, categoria F3, per il quale è stata rilasciata, dal Comune di Grosseto alla soc. C.C. Infissi, la CONCESSIONE n.254 il 20/06/2001 per "la costruzione di un capannone artigianale nel lotto 26, 7° comparto zona PIP Nord..." riconducibile alla Pratica Edilizia 2001/1145;
- successivamente, il Comune di Grosseto, ha rilasciato alla soc. C.C. Infissi di Contri Ugolina, la CONCESSIONE n.66 del 18/02/2003 in Variante alla P.E.2001/1145 per "la costruzione di edificio artigianale in Via Siria riconducibile alla Pratica Edilizia 2002/3243;

- successivamente, il Comune di Grosseto, ha rilasciato alla soc. C.C. Infissi di Contri Ugolina, la CONCESSIONE n.72 del 09/03/2004 in Variante alle P.E.2001/1145 e P.E.2002/3243 per "la costruzione di edificio artigianale in Via Siria riconducibile alla Pratica Edilizia 2003/2363;
- successivamente, il Comune di Grosseto, ha rilasciato alla soc. C.C. Infissi di ( ) il PERMESSO di COSTRUIRE n.262 del 24/10/2005 per il RINNOVO in Variante alla CONCESSIONE n.254 il 20/06/2001(P.E.2001/1145) per "completamento lavori dlla palazzina uffici in Via Siria riconducibile alla Pratica Edilizia 2005/2007;
- successivamente, il Comune di Grosseto, ha rilasciato alla soc. C.C. Infissi di ( ) , il PERMESSO di COSTRUIRE n.174 del 17/10/2006 in Variante alla CONCESSIONE n.254 il 20/06/2001 (P.E.2001/1145) riconducibile alla Pratica Edilizia 2006/2444;
- Per il fabbricato del lotto, sono state depositato n.3 ATTESTAZIONI di AGIBILITA'/ABITABILITA' a Stralcio (10/11/2005, 28/06/2007, 25/08/2009), ma nessuna di esse riguarda il subalterno oggetto della presente C.T.U. in quanto ancora al grezzo e quindi non completato;
  - Dall'esame delle seguenti pratiche edilizie presenti agli atti del Comune di Grosseto si è potuto riscontrare che l'**IMMOBILE "C"**, oggetto tra gli altri di stima della presente C.T.U., anche se non completato, RISULTA NON CONFORME per una scala realizzata internamente all'unità ad uffici che collega quelli al piano primo con il piano depositi occasionali posto nel sovrastante livello al piano sottotetto, ma tale difformità è facilmente SANABILE con una necessaria pratica edilizia a Completamento per gli interni;
  - In merito agli impianti ed alla certificazione APE si rimanda alla **CONSULENZA TECNICA** depositata agli atti della procedura.

#### IMMOBILE "D"

- L'**IMMOBILE "D"**, oggetto tra gli altri di stima, è un'unità abitativa dotata di garage e magazzino facenti parte di un fabbricato di tre livelli fuori terra a destinazione residenziale posto in via Roma n.5 ad Arcidosso in provincia di Grosseto, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso (GR) al foglio di mappa 30, particella 464, subalterno 3, categoria A/2, rendita € 557,77 e al foglio di mappa 30, particella 557, subalterno 2, categoria C/2, rendita € 119,30, per la quale risulta agli atti del comune la seguente documentazione:
  - CONCESSIONE EDILIZIA n.19 del 19/03/1981 rilasciata dal Sindaco del Comune di Arcidosso (GR) per lievi modifiche al fabbricato;
  - Per lo stesso fabbricato, a seguito di domanda inoltrata dalla Sig.ra ( ) , il Sindaco del Comune di Arcidosso (GR), ha rilasciato la CONCESSIONE EDILIZIA in Variante n.50 del 15/07/1981 per costruzione muri esterni in parte già realizzati;
  - ( ) sono state eseguite piccole opere interne all'appartamento;
  - Successivamente, è stata presentata dal Si ( ) la D.I.A. per esecuzione di opere di manutenzione straordinaria este
  - Dall'esame delle seguenti pratiche edilizie presenti agli atti del Comune di Arcidosso (GR) è possibile dichiarare l'**IMMOBILE "D"**, oggetto tra gli altri di stima della presente C.T.U. CONFORME

- In merito agli impianti ed alla certificazione APE si rimanda alla *CONSULENZA TECNICA* depositata agli atti della procedura.

### IMMOBILE "E"

- L'**IMMOBILE "E"**, oggetto tra gli altri di stima, è un appezzamento di terreno di circa 15 ettari con annesso agricolo, ubicato in prossimità del Podere Fonte Piattaia lungo la S.P. di Cupi nel Comune di Magliano in Toscana (GR), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Magliano in Toscana (GR) al foglio di mappa 27, particella 235, mq 1.810, reddito dominicale € 1,68, reddito Agrario 2,80, e al foglio di mappa 27, particella 363, subalterno 1, mq 153, rendita € 347,68, e al foglio di mappa 27, particella 63, mq 54.760, reddito dominicale € 50,91, reddito Agrario 84,84, e al foglio di mappa 27, particella 158, mq 26.900, reddito dominicale € 25,01, reddito Agrario 41,68, e al foglio di mappa 27, particella 336, mq 4.770, reddito dominicale € 14,78, reddito Agrario 8,62, e al foglio di mappa 48, particella 126, mq 60.475, reddito dominicale € 56,22, reddito Agrario 93,70, per il quale annesso agricolo è stata rilasciata, dal Sindaco del Comune di Magliano in Toscana (GR) al Sig. ( ) la CONCESSIONE n.1616 il 21/09/1985 per "la costruzione di annesso agricolo..." riconducibile al Prot. 3473/85;
- Per lo stesso fabbricato agricolo, a seguito di domanda inoltrata dal Sig. ( ) il 02/02/1987 ed il 13/05/1987, il Sindaco del Comune di Magliano in Toscana (GR), ha rilasciato la CONCESSIONE EDILIZIA in SANATORIA n.1850 il 29/01/1988 riconducibile al Prot. 862-3858/1987;
- Dall'esame delle seguenti pratiche edilizie presenti agli atti del Comune di Magliano in Toscana (GR) è possibile dichiarare l'**IMMOBILE "E"**, oggetto tra gli altri di stima della presente C.T.U. CONFORME
- In merito agli impianti ed alla certificazione APE si rimanda alla *CONSULENZA TECNICA* depositata agli atti della procedura.

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

In merito all'opportunità della vendita in uno o più lotti il sottoscritto C.T.U. ritiene che sia giustificata ed opportuna la vendita dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare in LOTTI distinti ed individuabili come già dai primi paragrafi contrassegnati, ossia in Lotti riconducibili a quelli che in relazione sono stati definiti IMMOBILI ed ai quali è stata assegnata una lettera che resterà tale con la sola distinzione lessicale da IMMOBILE a LOTTO. Per questo, di seguito sarà enunciata la formazione dei LOTTI di vendita corrispondenti agli IMMOBILI fino ad ora descritti cosicché per semplicità l'IMMOBILE "A" sarà nominato LOTTO "A", l'IMMOBILE "B" sarà nominato LOTTO "B", e così via.

### LOTTO "A"

Composto interamente da quello che in relazione, nei precedenti paragrafi, è stato definito **IMMOBILE "A"**, ovvero il bene composto da un appartamento posto al piano primo di un fabbricato residenziale di quattro livelli fuori terra ubicato in Via Veronese n.6 a Grosseto, da un locale cantina e da un piccolo manufatto ad uso garage ad esso annesso posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto:

- al foglio di mappa 87, particella 275, subalterno 9, categoria A/2, vani 7;
- al foglio di mappa 87, particella 352, subalterno 9, categoria C/6, mq 11;

Arch. Riccardo Ginanneschi – Via Lago Maggiore, 38 – 58100 GROSSETO – Tel.0564 24915 – Fax 0564 465061 – Cell. 3392700441 e.mail: [ginnaric@inwind.it](mailto:ginnaric@inwind.it) – pec: [riccardo.ginanneschi@archiworldpec.it](mailto:riccardo.ginanneschi@archiworldpec.it)

**LOTTO "B"**

Composto interamente da quello che in relazione, nei precedenti paragrafi, è stato definito **IMMOBILE "B"** ovvero il bene consistente in un intero lotto con fabbricato di tipo artigianale-commerciale posto in via Birmania n.143, nell'area nord ad insediamento produttivo di Grosseto, composto da una parte prevalente destinata all'attività di lavorazione esposizione e commercializzazione infissi e dall'unità abitativa ad essa connessa, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto:

- al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 2, categoria D/7;
- al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 3, categoria A/3;

**LOTTO "C"**

Composto interamente da quello che in relazione, nei precedenti paragrafi, è stato definito **IMMOBILE "C"** ovvero la parte di un fabbricato a destinazione artigianale appartenente ad un lotto posto in via Siria snc, nell'area nord ad insediamento produttivo di Grosseto composta da un ampio locale ad uso magazzino ancora allo stato grezzo nel piano interrato e da due unità distinte ad uso uffici collocate al primo piano e distribuite su due livelli compreso il sottotetto, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto:

- al foglio di mappa 70, particella 469, subalterno 28, categoria F3;

**LOTTO "D"**

Composto interamente da quello che in relazione, nei precedenti paragrafi, è stato definito **IMMOBILE "D"** ovvero l'unità abitativa dotata di garage e magazzino facenti parte di un fabbricato di tre livelli fuori terra a destinazione residenziale posto in via Roma n.5 ad Arcidosso (GR), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso (GR):

- al foglio di mappa 30, particella 464, subalterno 3, categoria A/2;
- al foglio di mappa 30, particella 557, subalterno 2, categoria C/2;

**LOTTO "E"**

Composto interamente da quello che in relazione, nei precedenti paragrafi, è stato definito **IMMOBILE "E"** ovvero l'appezzamento di terreno di circa 15 ettari con annesso agricolo, ubicato in prossimità del Podere Fonte Piattaia lungo la S.P. di Cupi nel Comune di Magliano in Toscana (GR), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Magliano in Toscana (GR):

- al foglio di mappa 27, particella 235, mq 1.810;
- al foglio di mappa 27, particella 363, subalterno 1, mq 153;
- al foglio di mappa 27, particella 63, mq 54.760;
- al foglio di mappa 27, particella 158, mq 26.900;
- al foglio di mappa 27, particella 336, mq 4.770;
- al foglio di mappa 48, particella 126, mq 60.475;

8°: *Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078.*

I beni immobili in oggetto, costituiti da:

#### LOTTO "A"

composto da un appartamento posto al piano primo di un fabbricato residenziale di quattro livelli fuori terra ubicato in Via Veronese n.6 a Grosseto e da un locale cantina censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto:

- al foglio di mappa 87, particella 275, subalterno 9, categoria A/2, vani 7;

e da un piccolo manufatto ad uso garage ad esso annesso posto al piano terra censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto:

- al foglio di mappa 87, particella 352, subalterno 9, categoria C/6, mq 11;

#### LOTTO "B"

Composto da un intero lotto con fabbricato di tipo artigianale-commerciale posto in via Birmania n.143, nell'area nord ad insediamento produttivo di Grosseto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto:

- al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 2, categoria D/7;

comprendente al suo interno anche un appartamento censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto:

- al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 3, categoria A/3;

#### LOTTO "C"

Composto da un ampio locale ad uso magazzino ancora allo stato grezzo nel piano interrato e da due unità distinte ad uso uffici collocate al primo piano e distribuite su due livelli compreso il sottotetto facenti parte di un fabbricato a destinazione artigianale appartenente ad un lotto posto in via Siria snc, nell'area nord ad insediamento produttivo di Grosseto, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto:

- al foglio di mappa 70, particella 469, subalterno 28, categoria F3;

#### LOTTO "D"

Composto dall'unità abitativa facente parte di un fabbricato di tre livelli fuori terra a destinazione residenziale posto in via Roma n.5 ad Arcidosso (GR), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso (GR):

- al foglio di mappa 30, particella 464, subalterno 3, categoria A/2;

e dal garage e magazzino ad esso sottostante censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso (GR):

- al foglio di mappa 30, particella 557, subalterno 2, categoria C/2;

**LOTTO "E"**

Composto dall'apezzamento di terreno di circa 15 ettari con annesso agricolo, ubicato in prossimità del Podere Fonte Piattaia lungo la S.P. di Cupi nel Comune di Magliano in Toscana (GR), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Magliano in Toscana (GR):

- al foglio di mappa 27, particella 235, mq 1.810;
- al foglio di mappa 27, particella 363, subalterno 1, mq 153;
- al foglio di mappa 27, particella 63, mq 54.760;
- al foglio di mappa 27, particella 158, mq 26.900;
- al foglio di mappa 27, particella 336, mq 4.770;
- al foglio di mappa 48, particella 126, mq 60.475;

in forza dell'atto esecutivo cui al Registro generale n°3844 – Registro particolare n°2962 – Presentazione n°9 del 09/04/2015 riportata al precedente § 1.B della presente memoria, sono pignorati per la PIENA PROPRIETA'.

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

I beni immobili in oggetto, costituiti da:

**LOTTO "A"**

composto da un appartamento posto al piano primo di un fabbricato residenziale di quattro livelli fuori terra ubicato in Via Veronese n.6 a Grosseto e da un locale cantina censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto:

- al foglio di mappa 87, particella 275, subalterno 9, categoria A/2, vani 7;

e da un piccolo manufatto ad uso garage ad esso annesso posto al piano terra censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto:

- al foglio di mappa 87, particella 352, subalterno 9, categoria C/6, mq 11;

**LOTTO "B"**

Composto da un intero lotto con fabbricato di tipo artigianale-commerciale posto in via Birmania n.143, nell'area nord ad insediamento produttivo di Grosseto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto:

- al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 2, categoria D/7;

comprendente al suo interno anche un appartamento censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto:

- al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 3, categoria A/3;

**LOTTO "C"**

Composto da un ampio locale ad uso magazzino ancora allo stato grezzo nel piano interrato e da due unità distinte ad uso uffici collocate al primo piano e distribuite su due livelli compreso il sottotetto facenti parte di un fabbricato a destinazione artigianale appartenente ad un lotto posto in via Siria snc, nell'area nord ad insediamento produttivo di Grosseto, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto:

- al foglio di mappa 70, particella 469, subalterno 28, categoria F3;

**LOTTO "D"**

Composto dall'unità abitativa facente parte di un fabbricato di tre livelli fuori terra a destinazione residenziale posto in via Roma n.5 ad Arcidosso (GR), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso (GR):

- al foglio di mappa 30, particella 464, subalterno 3, categoria A/2;

e dal garage e magazzino ad esso sottostante censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso (GR):

- al foglio di mappa 30, particella 557, subalterno 2, categoria C/2;

**LOTTO "E"**

Composto dall'appezzamento di terreno di circa 15 ettari con annesso agricolo, ubicato in prossimità del Podere Fonte Piattaia lungo la S.P. di Cupi nel Comune di Magliano in Toscana (GR), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Magliano in Toscana (GR):

- al foglio di mappa 27, particella 235, mq 1.810;
- al foglio di mappa 27, particella 363, subalterno 1, mq 153;
- al foglio di mappa 27, particella 63, mq 54.760;
- al foglio di mappa 27, particella 158, mq 26.900;
- al foglio di mappa 27, particella 336, mq 4.770;
- al foglio di mappa 48, particella 126, mq 60.475;

Gli immobili in oggetto al momento del sopralluogo risultano occupati, utilizzati ed in possesso della proprietà; quindi da un punto di vista estimativo saranno considerato libero ad ogni effetto di legge.

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

Come indicato sopra al § 9, beni immobili in oggetto, costituiti da:

**LOTTO "A"**

composto da un appartamento posto al piano primo di un fabbricato residenziale di quattro livelli fuori terra ubicato in Via Veronese n.6 a Grosseto e da un locale cantina censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto:

- al foglio di mappa 87, particella 275, subalterno 9, categoria A/2, vani 7;

e da un piccolo manufatto ad uso garage ad esso annesso posto al piano terra censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto:

- al foglio di mappa 87, particella 352, subalterno 9, categoria C/6, mq 11;

#### LOTTO "B"

Composto da un intero lotto con fabbricato di tipo artigianale-commerciale posto in via Birmania n.143, nell'area nord ad insediamento produttivo di Grosseto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto:

- al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 2, categoria D/7;

comprendente al suo interno anche un appartamento censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto:

- al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 3, categoria A/3;

#### LOTTO "C"

Composto da un ampio locale ad uso magazzino ancora allo stato grezzo nel piano interrato e da due unità distinte ad uso uffici collocate al primo piano e distribuite su due livelli compreso il sottotetto facenti parte di un fabbricato a destinazione artigianale appartenente ad un lotto posto in via Siria snc, nell'area nord ad insediamento produttivo di Grosseto, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto:

- al foglio di mappa 70, particella 469, subalterno 28, categoria F3;

#### LOTTO "D"

Composto dall'unità abitativa facente parte di un fabbricato di tre livelli fuori terra a destinazione residenziale posto in via Roma n.5 ad Arcidosso (GR), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso (GR):

- al foglio di mappa 30, particella 464, subalterno 3, categoria A/2;

e dal garage e magazzino ad esso sottostante censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso (GR):

- al foglio di mappa 30, particella 557, subalterno 2, categoria C/2;

#### LOTTO "E"

Composto dall'apezzamento di terreno di circa 15 ettari con annesso agricolo, ubicato in prossimità del Podere Fonte Piattaia lungo la S.P. di Cupi nel Comune di Magliano in Toscana (GR), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Magliano in Toscana (GR):

- al foglio di mappa 27, particella 235, mq 1.810;

- al foglio di mappa 27, particella 363, subalterno 1, mq 153;
- al foglio di mappa 27, particella 63, mq 54.760;
- al foglio di mappa 27, particella 158, mq 26.900;
- al foglio di mappa 27, particella 336, mq 4.770;
- al foglio di mappa 48, particella 126, mq 60.475;

NON RISULTANO OCCUPATI da coniuge separato o ex coniuge del debitore esecutato.

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

Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria NON GRAVANO sugli immobili oggetto di stima vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

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

## 12) CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima adottato, nel caso di cui si tratta, è quello tra i vari aspetti economici che si presentano ed ai quali corrispondono altrettanti valori, si ritiene che quello più accettabile e rispondente sia quello del più probabile valore di mercato e cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene immobile e la moneta che, in libera contrattazione di compravendita ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente perizia, Dicembre 2018, si potrebbe verificare. Dato il criterio di stima, il metodo con il quale si opererà è quello basato sulla comparazione con analoghe esperienze di mercato. Pertanto nella presente perizia si adopererà un procedimento di stima che è quello diretto o sintetico, per cui, individuato un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, andremo a collocare in questa scala di prezzi i beni da stimare in corrispondenza dello scalino che presenti maggiori analogie con i beni stessi. Infine, saranno considerate le informazioni assunte presso l'AGENZIA del TERRITORIO di GROSSETO – Servizio stime. In assenza del riscontro di una precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

### LOTTO "A"

#### 12.A.1) MOTIVAZIONI e VALUTAZIONI

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale del **LOTTO "A"**, consistente in un immobile con particolarità di destinazione d'uso abitativa comprensivo di un locale cantina e di un piccolo manufatto ad uso garage, sono state individuate nei paragrafi che precedono, per cui allo stato, da informazioni assunte presso operatori economici del settore della intermediazione immobiliare operanti nel Comune di Grosseto, per gli immobili con caratteristiche

simili sia di ubicazione che di particolarità, il prezzo di vendita al mq si aggira mediamente, per le abitazioni con stessi accessori e dotazioni ed analoghe caratteristiche architettoniche e costruttive come di sotto riportato.

### 12.A.2) VALORE di MERCATO DEL LOTTO "A"

Secondo quanto sopra espresso, in applicazione del metodo comparativo di valutazione si può sostenere che attualmente nella stessa zona, immobili liberi aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelle dell'immobile oggetto di valutazione, vengono offerti mediamente i seguenti valori:

- unità immobiliare ad uso abitativo con garage accessorio – da € 1.300,00 a € 1.500,00 circa al mq di Superficie Utile Lorda

Tenendo conto che:

- tra i prezzi di unità immobiliari 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 scopo della presente stima è di determinare un valore venale finalizzato ad una vendita giudiziale;
- l'immobile in oggetto risulta occupato dall'attuale proprietà, ma per effetto della presente esecuzione è da considerarsi LIBERO;
- l'immobile si considera accessorio del garage ed in virtù delle eventuali spese di manutenzione e per tutto quanto precede, il valore di stima del **LOTTO "A"**, come sopra rappresentato e composto, è pari a 1.400,00 €/mq S.U.L., che determina il seguente *valore totale di mercato*:
  - €/mq 1.400,00 x mq 121,45 = € 170.030,00
  - VALORE TOTALE = € 170.030,00 arrotondabili a € 170.000,00

**VALORE di MERCATO = € 170.000,00** (euro centosettantamila/00)

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

### 12.A.3) FORMAZIONE del LOTTO di VENDITA – LOTTO "A"

PIENA PROPRIETA' di appartamento posto al piano primo di un fabbricato residenziale di quattro livelli fuori terra con un piccolo manufatto ad uso garage, ad esso annesso, collocato all'interno della corte di pertinenza del fabbricato stesso, ubicato in Via Veronese n.6 a Grosseto.

Il tutto censito:

- *al Nuovo Catasto Urbano del Comune di Grosseto al foglio di mappa 87, particella 275, subalterno 9, categoria A/2, vani 7; rendita € 777,27;*
- *al Nuovo Catasto Urbano del Comune di Grosseto al foglio di mappa 87, particella 352, subalterno 9, categoria C/6, mq 11; rendita € 517,70*

**VALORE TOTALE del LOTTO "A" = € 170.000,00** (euro centosettantamila/00)

**LOTTO "B"****12.B.1) MOTIVAZIONI e VALUTAZIONI**

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale del **LOTTO "B"**, consistente in un complesso immobiliare con particolarità di destinazione d'uso produttiva comprensivo di appartamento, sono state individuate nei paragrafi che precedono, per cui allo stato, da informazioni assunte presso operatori economici del settore della intermediazione immobiliare operanti nel Comune di Grosseto, per gli immobili con caratteristiche simili sia di ubicazione che di particolarità, il prezzo di vendita al mq si aggira mediamente, per le capannoni produttivi con stessi accessori e dotazioni ed analoghe caratteristiche architettoniche e costruttive come di sotto riportato.

**12.B.2) VALORE di MERCATO DEL LOTTO "B"**

Secondo quanto sopra espresso, in applicazione del metodo comparativo di valutazione si può sostenere che attualmente nella stessa zona, immobili liberi aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelle dell'immobile oggetto di valutazione, vengono offerti mediamente i seguenti valori:

- capannone produttivo con uffici ed accessori – da € 400,00 a € 600,00 circa al mq di Superficie Utile Lorda
- Fabbricato espositivo e commerciale con accessori – da € 1.000,00 a € 1.500,00 circa al mq di Superficie Utile Lorda
- unità immobiliare ad uso abitativo facente parte del complesso produttivo – da € 1.300,00 a € 1.500,00 circa al mq di Superficie Utile Lorda

Tenendo conto che:

- tra i prezzi di unità immobiliari 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 scopo della presente stima è di determinare un valore venale finalizzato ad una vendita giudiziale;
- gli immobili in oggetto risultano occupati dall'attuale proprietà, ma per effetto della presente esecuzione sono da considerarsi LIBERI;
- Il capannone produttivo si considera accessoriatato degli uffici e delle tettoie legittimamente presenti, ma anche delle parti che non sono legittimate da titoli edilizi e che sono difforni da quanto autorizzato e presente agli atti, per le quali sono necessarie eventuali spese per la loro rimozione e/o demolizione e per tutto quanto precede, il valore di stima della parte a capannone del **LOTTO "B"**, come sopra rappresentato e composto, è pari a 450,00 €/mq S.U.L., che determina il seguente *valore totale di mercato*:
  - € /mq 450,00 x mq 330,89 = € 148.900,50
  - VALORE TOTALE = € 148.900,50 arrotondabili a € 149.000,00

- Il fabbricato comprendente la parte espositiva, uffici e magazzino interrato anch'esso presenta delle parti che non sono legittimate da titoli edilizi e che sono difformi da quanto autorizzato e presente agli atti, per le quali sono necessarie eventuali spese per la loro rimozione e/o demolizione e per tutto quanto precede, il valore di stima della parte espositiva, uffici e magazzino del **LOTTO "B"**, come sopra rappresentato e composto, è pari a 1.200,00 €/mq S.U.L., che determina il seguente *valore totale di mercato*:

Piano Terra

- €/mq 1.200,00 x mq 183,75 = € 220.500,00

Piano Primo

- €/mq 1.200,00 x mq 94,08 = € 112.896,00

Piano Interrato

- €/mq 1.200,00 x 0,30 x mq 221,70 = € 79.812,00
- VALORE TOTALE = € 220.500,00 + € 112.896,00 + € 79.812,00 = € 413.208,00 arrotondabili a € 413.000,00

- l'appartamento facente parte del complesso produttivo si considera tenendo conto anche delle parti che non sono legittimate da titoli edilizi e che sono difformi da quanto autorizzato e presente agli atti, per le quali sono necessarie eventuali spese per la loro rimozione e/o demolizione e per tutto quanto precede, il valore di stima della parte residenziale del complesso produttivo denominato **LOTTO "B"**, come sopra rappresentato e composto, è pari a 1.350,00 €/mq S.U.L., che determina il seguente *valore totale di mercato*:

- €/mq 1.350,00 x mq 88,60 = € 119.610,00
- VALORE TOTALE = € 119.610,00 arrotondabili a € 120.000,00

- Il totale valore del **LOTTO "B"** corrisponde alla somma dei valori sopra determinati che si quantifica nel seguente *valore totale di mercato*:

VALORE TOTALE LOTTO "B" → € 149.000,00 + a € 413.000,00 + € 120.000,00 = 682.000,00

**VALORE di MERCATO = € 682.000,00** (euro seicentottantaduemila/00)

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

### 12.B.3) FORMAZIONE del LOTTO di VENDITA – LOTTO "B"

PIENA PROPRIETA' di complesso produttivo costituito da capannone artigianale, uffici, fabbricato espositivo con magazzini, uffici ed appartamento, ubicato in Via Birmania n.143 a Grosseto.

Il tutto censito:

- al Nuovo Catasto Urbano del Comune di Grosseto al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 2, categoria D/7; rendita € 4.865,02;

- al Nuovo Catasto Urbano del Comune di Grosseto al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 3, categoria A/3; rendita € 451,90.

**VALORE TOTALE del LOTTO "B" = € 682.000,00** (euro seicentottantaduemila/00)

## LOTTO "C"

### 12.C.1) MOTIVAZIONI e VALUTAZIONI

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale del **LOTTO "C"**, consistente in una parte di fabbricato con particolarità di destinazione d'uso produttiva e concretizzato in un magazzino al piano interrato ed in uffici posti al piano primo dotati di depositi occasionali e terrazzi, sono state individuate nei paragrafi che precedono, per cui allo stato, da informazioni assunte presso operatori economici del settore della intermediazione immobiliare operanti nel Comune di Grosseto, per gli immobili con caratteristiche simili sia di ubicazione che di particolarità, il prezzo di vendita al mq si aggira mediamente, per magazzini ed uffici collocati in area produttiva con stessi accessori e dotazioni ed analoghe caratteristiche architettoniche e costruttive, come di sotto riportato.

### 12.C.2) VALORE di MERCATO DEL LOTTO "C"

Secondo quanto sopra espresso, in applicazione del metodo comparativo di valutazione si può sostenere che attualmente nella stessa zona, immobili liberi aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelle dell'immobile oggetto di valutazione, vengono offerti mediamente i seguenti valori:

- magazzino interrato (stato grezzo) – da € 250,00 a € 400,00 circa al mq di Superficie Utile Lorda
- Uffici posti al piano primo con depositi occasionali ed accessori (stato grezzo – da € 700,00 a € 1.000,00 circa al mq di Superficie Utile Lorda

Tenendo conto che:

- tra i prezzi di unità immobiliari 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 scopo della presente stima è di determinare un valore venale finalizzato ad una vendita giudiziale;
- gli immobili in oggetto risultano ancora da ultimare e per effetto della presente esecuzione sono da considerarsi LIBERI;
- il magazzino interrato, da quanto riscontrato nello stato di fatto che risulta essere ancora allo stato grezzo e necessario quindi di opere edilizie per ultimarli e per tutto quanto precede, il valore di stima di questa parte del **LOTTO "C"**, come sopra rappresentato e composto, è pari a 250,00 €/mq S.U.L., che determina il seguente *valore totale di mercato*:
  - €/mq 250,00 x mq 233,30 = € 58.325,00
  - VALORE TOTALE = € € 58.325,00 arrotondabili a € 58.000,00

- gli uffici si considerano con le dotazioni previste dai titoli edilizi e da quanto riscontrato nello stato di fatto che risulta essere ancora allo stato grezzo e necessario quindi di opere edilizie per ultimarli e per tutto quanto precede, il valore di stima di questa parte del **LOTTO "C"**, come sopra rappresentato e composto, è pari a 800,00 €/mq S.U.L., che determina il seguente *valore totale di mercato*:

Piano Terra

- €/mq 800,00 x mq 19,70 = € 15.760,00

Piano Primo

- €/mq 800,00 x mq 128,25 = € 102.600,00

Piano depositi occasionali

- €/mq 800,00 x 0,50 x mq 64,10 = € 25.640,00
- VALORE TOTALE = € 15.760,00 + € 102.600,00 + € 25.640,00 = € 144.000,00

- Il totale valore del **LOTTO "C"** corrisponde alla somma dei valori sopra determinati che si quantifica nel seguente *valore totale di mercato*:

VALORE TOTALE LOTTO "C" → € 58.000,00 + € 144.000,00 = € 202.000,00

**VALORE di MERCATO = € 202.000,00** (euro duecentoduemila/00)

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

### 12.C.3) FORMAZIONE del LOTTO di VENDITA – LOTTO "C"

PIENA PROPRIETA' di magazzino, uffici e relativi accessori posti in fabbricato produttivo ubicato in Via Siria snc a Grosseto.

Il tutto censito:

- al foglio di mappa 70, particella 469, subalterno 28, categoria F3.

**VALORE TOTALE del LOTTO "C" = € 202.000,00** (euro duecentoduemila/00)

## LOTTO "D"

### 12.D.1) MOTIVAZIONI e VALUTAZIONI

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale del **LOTTO "D"**, consistente in un appartamento posto al piano primo comprensivo di magazzino e garage al piano terra, sono state individuate nei paragrafi che precedono, per cui allo stato, da informazioni assunte presso operatori economici del settore della intermediazione immobiliare operanti nel Comune di Arcidosso (GR), per gli immobili con caratteristiche simili sia di ubicazione che di particolarità, il prezzo di vendita al mq si aggira mediamente, per le abitazioni con stessi accessori e dotazioni ed analoghe caratteristiche architettoniche e costruttive come di sotto riportato.

**12.D.2) VALORE di MERCATO DEL LOTTO “D”**

Secondo quanto sopra espresso, in applicazione del metodo comparativo di valutazione si può sostenere che attualmente nella stessa zona, immobili liberi aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelle dell'immobile oggetto di valutazione, vengono offerti mediamente i seguenti valori:

- unità immobiliare ad uso abitativo con magazzino e garage accessori – da € 400,00 a € 800,00 circa al mq di Superficie Utile Lorda

Tenendo conto che:

- tra i prezzi di unità immobiliari 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 scopo della presente stima è di determinare un valore venale finalizzato ad una vendita giudiziale;
- l'immobile in oggetto risulta occupato dall'attuale proprietà, ma per effetto della presente esecuzione è da considerarsi LIBERO;
- l'immobile si considera accessoriato del magazzino e garage ed in virtù delle eventuali spese di manutenzione e per tutto quanto precede, il valore di stima del **LOTTO “D”**, come sopra rappresentato e composto, è pari a 500,00 €/mq S.U.L., che determina il seguente *valore totale di mercato*:

Piano Primo

- €/mq 500,00 x mq 123,15 = € 61.575,00
- VALORE TOTALE = € 61.575,00 arrotondabili a € 62.000,00

Piano Terra

- €/mq 500,00 x 0,50 x mq 76,00 = € 19.000,00
- VALORE TOTALE = € 19.000,00

Il totale valore del **LOTTO “D”** corrisponde alla somma dei valori sopra determinati che si quantifica nel seguente *valore totale di mercato*:

VALORE TOTALE LOTTO “D” → € 62.000,00 + € 19.000,00 = € 81.000,00

**VALORE di MERCATO = € 81.000,00** (euro ottantunomila/00)

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

**12.D.3) FORMAZIONE del LOTTO di VENDITA – LOTTO “D”**

PIENA PROPRIETA' di appartamento posto al piano primo di un fabbricato ed un magazzino e garage al piano terra, facenti parte di un fabbricato ubicato in Via Roma n.5 ad Arcidosso (GR).

Il tutto censito:

- al Nuovo Catasto Urbano del Comune di Arcidosso (GR) al foglio di mappa 30, particella 464, subalterno 3, categoria A/2;
- al Nuovo Catasto Urbano del Comune di Arcidosso (GR) al foglio di mappa 30, particella 557, subalterno 2, categoria C/2.

**VALORE TOTALE del LOTTO "D" = € 81.000,00** (euro ottantunomila/00)

## LOTTO "E"

### 12.E.1) MOTIVAZIONI e VALUTAZIONI

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale del **LOTTO "E"**, consistente in terreni agricoli con fabbricato per rimessa mezzi ed attrezzi con particolarità di coltivazione prevalente a seminativo e una parte ad uliveto sono state individuate nei paragrafi che precedono, per cui allo stato, da informazioni assunte presso operatori economici del settore della intermediazione immobiliare operanti nel Comune di Magliano in Toscana (GR), per terreni con caratteristiche simili sia di ubicazione che di particolarità, il prezzo di vendita al mq si aggira mediamente come di sotto riportato.

### 12.E.2) VALORE di MERCATO DEL LOTTO "E"

Secondo quanto sopra espresso, in applicazione del metodo comparativo di valutazione si può sostenere che attualmente nella stessa zona, terreni aventi caratteristiche di coltura a seminativo e terreni coltivati ad uliveto dotati di annessi agricoli pressoché analoghi a quelli dell'immobile oggetto di valutazione, vengono offerti mediamente i seguenti valori:

- terreno seminativo e– da € 10.000,00 a € 15.000,00 circa all'ettaro
- Tenendo conto che:
  - tra i prezzi di terreni offerti in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5/10%;
  - lo scopo della presente stima è di determinare un valore venale finalizzato ad una vendita giudiziale;
  - i terreni e l'immobile annesso in oggetto risultano occupati dall'attuale proprietà, ma per effetto della presente esecuzione sono da considerarsi LIBERI;
  - i terreni si considerano quindi accessoriati del magazzino per la rimessa attrezzi e mezzi agricoli ed in virtù delle eventuali spese di manutenzione e per tutto quanto precede, il valore di stima del **LOTTO "E"**, come sopra rappresentato e composto, è pari a 12.000,00 €/ettaro, che determina il seguente *valore totale di mercato*:
    - €/ettaro 12.000,00 x mq 148.715,00 = € 178.458,00
    - VALORE TOTALE = € 178.458,00 arrotondabili a € 178.000,00

**VALORE di MERCATO = € 178.000,00** (euro centosettantottomila/00)

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

### 12.E.3) FORMAZIONE del LOTTO di VENDITA – LOTTO “E”

PIENA PROPRIETA' di terreni e relativo magazzino rimessa mezzi ed attrezzi agricoli posti in prossimità del Podere Fonte Piattaia lungo la S.P. di Cupi nel Comune di Magliano in Toscana (GR).

Il tutto censito:

- al Catasto Terreni del Comune di Magliano in Toscana (GR) al foglio di mappa 27, particella 235, mq 1.810;
- al Catasto Terreni del Comune di Magliano in Toscana (GR) al foglio di mappa 27, particella 363, subalterno 1, mq 153;
- al Catasto Terreni del Comune di Magliano in Toscana (GR) al foglio di mappa 27, particella 63, mq 54.760;
- al Catasto Terreni del Comune di Magliano in Toscana (GR) al foglio di mappa 27, particella 158, mq 26.900;
- al Catasto Terreni del Comune di Magliano in Toscana (GR) al foglio di mappa 27, particella 336, mq 4.770;
- al Catasto Terreni del Comune di Magliano in Toscana (GR) al foglio di mappa 48, particella 126, mq 60.475;

**VALORE TOTALE del LOTTO “E” = € 178.000,00** (euro centosettantottomila/00)0

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva del VALORE di MERCATO di tutti i LOTTI:

LOTTO	VALORE di STIMA
LOTTO “A”	170.000,00
LOTTO “B”	682.000,00
LOTTO “C”	202.000,00
LOTTO “D”	81.000,00
LOTTO “E”	178.000,00

Il Consulente Tecnico di Ufficio

Arch. Riccardo GINANNESCHI

Alla presente relazione si allega:

- Foto aeree –Allegati A1, B1, C1, D1, E1;
- Documentazione catastale – Allegati A2-A5, B2- B6, C2-C3, D2- D5, E2-E5;
- Documentazione urbanistica – Allegati A6, B7, C4, D6, E6;
- Documentazione fotografica – Allegati A7-A11, B8-B26, C5-C15, D7-D15, E7-E12.

**Arch. Riccardo Ginanneschi – Via Lago Maggiore, 38 – 58100 GROSSETO – Tel.0564 24915 – Fax 0564 465061 – Cell. 3392700441 e.mail: [ginnaric@inwind.it](mailto:ginnaric@inwind.it) – pec: [riccardo.ginanneschi@archiworldpec.it](mailto:riccardo.ginanneschi@archiworldpec.it)**