

**TRIBUNALE DI GROSSETO**  
SEZIONE CIVILE

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.76/2014**

*promossa da*

CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE SPA  
rappresentata da

**ITALFONDIARIO SPA**

con sede in Roma, Via Mario Carucci n.131  
Cod. Fisc. 00399750587

*contro*

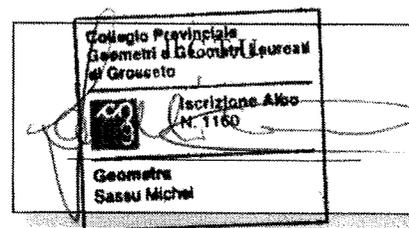
Giudice Delegato **DR. VINCENZO PEDONE**

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

*C.T.U. Geometra Michel Sassu*



Grosseto, 10 Maggio 2015

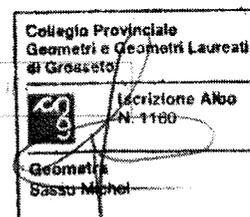


Microfotografia del documento originale. Il documento è illeggibile a causa della scarsa qualità dell'immagine e della presenza di un forte rumore di fondo. Sono visibili solo alcune forme indistinte e frammenti di testo non riconoscibili.



## SOMMARIO

➤	PREMESSA .....	5
➤	1° Quesito .....	9
	1.A) ISCRIZIONI IPOTECARIE .....	10
	1.B) TRASCRIZIONI DOMANDE GIUDIZIALI .....	10
	1.C) PROVENIENZE AL VENTENNIO .....	10
➤	2° Quesito .....	11
	2.A) LA LOCALITA' – LA ZONA .....	11
	2.B) DESCRIZIONE SOMMARIA ED UBICAZIONE DELL'IMMOBILE.....	11
	2.C) CONSISTENZA – DATI E INDICI METRICI DELL'IMMOBILE .....	12
	2.D) CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE.....	14
➤	3° Quesito .....	17
➤	4° Quesito .....	17
	4.A) SITUAZIONE CATASTALE – COERENZE .....	17
	4.B) CONGRUITÀ CATASTALE .....	18
➤	5° Quesito .....	19
➤	6° Quesito .....	19
➤	7° Quesito .....	21
➤	8° Quesito .....	22
➤	9° Quesito .....	22
➤	10° Quesito .....	23
➤	11° Quesito .....	23
➤	12° Quesito .....	24
	12.A) IL CRITERIO DI STIMA CHE VERRÀ ADOTTATO.....	24
	12.B) STIMA DELL'OGGETTO DI PIGNORAMENTO .....	25
➤	FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA .....	26



Stampa di: Michel Salsp. in: 2013/01/10/11:01/10/10/2013 11:01/10/10/2013 11:01



**TRIBUNALE DI GROSSETO**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.76/2014**

**PROMOSSA DA:**

CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE SPA,

rappresentata da

**ITALFONDIARIO SPA**

con sede in Roma, Via Mario Carucci N.131

Codice Fiscale 00399750587

**CONTRO**

GIUDICE DELEGATO ILL.MO DR. VINCENZO PEDONE

➤ **PREMESSA**

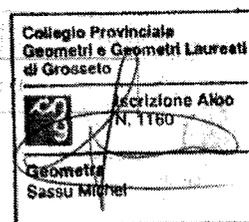
Il sottoscritto Geometra Michel SASSU, libero professionista con Studio in Grosseto, Via Damiano Chiesa n.48, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Grosseto al n.1160, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

Il sottoscritto, nominato il 23/10/2014 dall'Ill.mo Signor Giudice Dr. Vincenzo PEDONE, veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

➤ **1° Quesito**

*Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile*

Geometra Michel SASSU Via Pio V. n. 11 - 58100 Grosseto - Tel. 0564 473318 - P.zza Michel SASSU - Grosseto



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

➤ **2° Quesito**

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

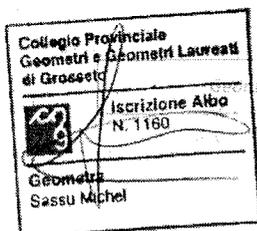
➤ **3° Quesito**

**Accerti le 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

➤ **4° Quesito**

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

➤ **5° Quesito**



*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

➤ **6° Quesito**

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

*Effettui ogni necessario accertamento, anche presso i pubblici uffici, per assolvere l'obbligo di relazione di cui al D.M. 22 Gennaio 2008 n°37 e quello previsto dal D.L. n°192/2005, modificato dal D.L. n°311/2006.*

➤ **7° Quesito**

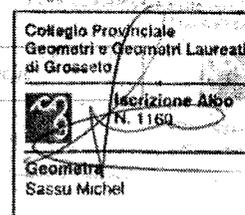
*Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso alla relazione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

➤ **8° Quesito**

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

➤ **9° Quesito**

*Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del*



*pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

➤ **10° Quesito**

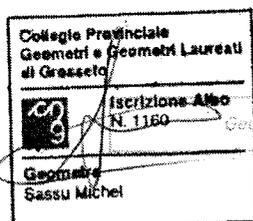
*Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

➤ **11° Quesito**

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

➤ **12° Quesito**

*Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa 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 ad 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 24/10/2014 e in data 03/03/2015 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima congiuntamente con il CUSTODE nominato per la procura, Dott.ssa GAIA CAROTI.

Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono poi proseguite in date successive.

\* \* \* \* \*

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

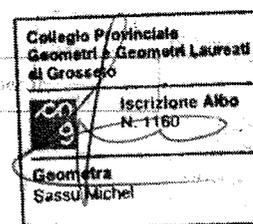
\* \* \* \* \*

➤ **1° Quesito**

*Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti e inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 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).*

In data 22/09/2014 è stata rilasciata **Certificazione Notarile** ex art. 576 2° co. c.p.c. dal Notaio Dott.ssa Chiara Bianchini, relativa al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, oltre a visura storica ipotecaria e catastale dell'immobile, planimetria catastale e estratto di mappa catastale.

Dalle Certificazioni ottenute presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio, e dalle indagini effettuate presso gli uffici pubblici competenti, si accerta che l'immobile oggetto delle procedura esecutiva individuato da "**RISTORANTE**" sito nel Comune di Arcidosso, in località Case Panardi n.57, piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso al Foglio



29, Particella 157 Subalterno 5 e ABITAZIONE ad uso AFFITTACAMERE sita nel Comune di Arcidosso nella località Case Panardi n.58, piano primo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso al Foglio 29, Particella 157 Subalterno 6", sono di proprietà di

per la piena proprietà.

#### 1.A) ISCRIZIONI IPOTECARIE

- Nota di iscrizione nn.13599/2907 del 08/09/2008 di **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO in dipendenza all'atto notarile pubblico per notar Pietro Serravezza rep.84944/26922 del 02/09/2008 a favore **CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE SPA** con sede in Firenze, e contro , gravante sull'immobile al *Catasto Fabbricati al Foglio 29 Particella 157 Subalterni 5 e 6*, per la piena proprietà.

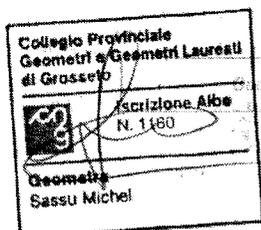
#### 1.B) TRASCRIZIONI DOMANDE GIUDIZIALI

- Nota di trascrizione nn.5224/4032 del 21/05/2014 di **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobiliare** emesso dal Tribunale di Grosseto e notificato il 31/03/2014 contro , gravante sull'immobile al *Catasto Fabbricati al Foglio 29 Particella 157 Subalterni 5 e 6*, per la piena proprietà.

#### 1.C) PROVENIENZE AL VENTENNIO

Dalla Certificazione Notarile ex art. 567 c.p.c. dal Notaio Dott.ssa Chiara Bianchini e dalle indagini effettuate dallo scrivente presso i pubblici uffici competenti, l'immobile in oggetto è pervenuto:

- a per la piena proprietà con **atto di compravendita** per notar Giorgio Bonelli del 30/10/2003, rep. 76877/10426, con Nota di Trascrizione nn.17123/11449 del 04/11/2003, contro **VICHI MARIO** nato a Arcidosso il 21/10/1929, gravante sull'immobile al *Catasto Fabbricati al Foglio 29 Particella 157 Subalterni 5 e 6 (ex Foglio 29 Particella 258 subalterni 1, 2 e 3)*, per la piena proprietà.
- a **VICHI MARIO** nato a Arcidosso il 21/10/1929, con **atto di compravendita** per notar Sergio Galgani del 25/05/1961, registrato a Castel del Piano il 03/06/1961 n.739 vol.117, con Nota di Trascrizione nn.2884/3850 del 23/06/1961, contro **BRAMERINI FERNANDO**, nato a Arcidosso (GR) il 23/10/1902, sugli immobili in oggetto al *Catasto Terreni al Foglio 29 Particella 157 Subalterni 5 e 6 (ex Foglio 29 Particella 258 subalterni 1, 2 e 3)*, per la piena proprietà.



➤ **2° Quesito**

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

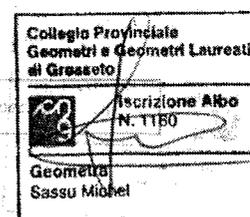
**2.A) LA LOCALITA' – LA ZONA**

- L'immobile oggetto di stima è sito in **località Case Panardi ai nn.57 e 58, nel Comune di Arcidosso** ed è raggiungibile percorrendo la Strada Provinciale n.7 denominata anche Cinigianese. La località Case Panardi è un piccolo agglomerato di case distante circa 1,5 km. dal centro del paese e posizionato in posizione più alta ed a sud-ovest rispetto a questo.

**2.B) DESCRIZIONE SOMMARIA ED UBICAZIONE DELL'IMMOBILE**

- L'immobile oggetto di stima è identificato catastalmente come **RISTORANTE al piano terra e ABITAZIONE al piano primo**, dal punto di vista Urbanistico ed Edilizio ha destinazione Ristorante e Abitazione ad uso Affittacamere professionale, posizionati il primo al civico 57 al piano terra ed il secondo al civico 58 al piano primo.
- Il fabbricato presenta una forma regolare ad "L" costituita da un unico corpo di fabbrica, all'interno del quale è presente un ristorante al piano terra, costituito da cucina, varie sale, servizi ed alcuni accessori ed un appartamento ad uso affittacamere, costituito da un soggiorno con cucina e camera con servizio e n.4 camere esterne raggiungibili tramite gli ingressi autonomi dalla terrazza, con i relativi bagni esclusivi; **nello steso fabbricato sono presenti anche proprietà di terzi.**
- Il fabbricato è in parte di vecchia costruzione, con struttura portante in pietra e solai in travi e travetti di legno con mezzane di cotto, ed in parte di più recente costruzione, con struttura portante di laterizio e cemento armato, solai in laterizio armato, murature esterne di spessore variabile da 35 cm. a 50 cm. rivestite con intonaco civile tinteggiato; la copertura è "a capanna" con manto di copertura in embrici e coppi e canali di gronda e discendenti in rame. Direttamente dalla Strada Provinciale si accede al cortile comune, che garantisce il parcheggio per le auto dei clienti del ristorante e dell'affittacamere, che possono accedere in modo diretto al primo e tramite una scala esterna al secondo.

Geometra Michel Sasso Via Pio V. n. 16 - 50100 Arcidosso - Tel. 0579 412318 - PEC: michel.sasso@geipi.it



Le murature interne sono in pietra e laterizio di vario spessore e sono rivestite di intonaco civile tinteggiato.

Gli infissi esterni sono in legno, in alcuni casi dotati esternamente di persiane e portelloni anch'esse in legno.

L'appartamento ha un accesso diretto alla Strada Provinciale tramite un lastricato esclusivo.

Sono presenti inoltre un porticato ad uso del ristorante ed un balcone coperto ad uso dell'appartamento.

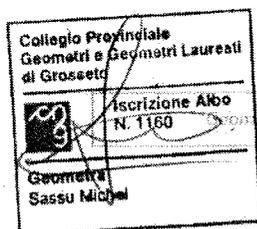
Nella sua totalità il fabbricato presenta uno stato manutentivo e conservativo buono.

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

- L'immobile oggetto di stima è costituito dai seguenti locali: Ristorante: sala degustazioni, tre sale ristorante, cucina con locale forno a legna, dispensa, cantina, spogliatoio per il personale con relativo servizio igienico, locale tecnico, locale caldaia, servizio igienico esterno e lavanderia con sottoscala, corredato da un porticato ed una corte comune all'abitazione. Abitazione affittacamere: soggiorno, cucina, quattro camere, cinque bagni, un ripostiglio esterno, un piccolo terrazzo scoperto, un terrazzo coperto ed un lastricato ed una corte comune al ristorante.

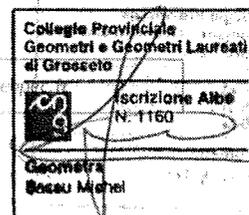
I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

- Superficie lorda *Ristorante* (calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali e metà delle pareti confinanti con parti condominiali o altre proprietà): mq. 188,81
- Superficie lorda *Locali accessori esterni al ristorante* (calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali e metà delle pareti confinanti con parti condominiali o altre proprietà): mq. 31,81
- Superficie lorda *Porticato* (calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali e metà delle pareti confinanti con parti condominiali o altre proprietà): mq. 37,65
- Superficie lorda *Appartamento Affittacamere* (calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali e metà delle pareti confinanti con parti condominiali o altre proprietà): mq. 125,22



- Superficie lorda *Locali accessori esterni all'appartamento* (calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali e metà delle pareti confinanti con parti condominiali o altre proprietà): mq. 6,78
- Superficie lorda *Terrazzi e lastricato* (calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali e metà delle pareti confinanti con parti condominiali o altre proprietà): mq. 100,21
- Superficie utile calpestabile *Ristorante* (calcolata al netto delle murature): mq. 137,17
- Superficie utile calpestabile *Cantina e dispensa* (calcolata al netto delle murature): mq. 16,10
- Superficie utile calpestabile *Accessori esterni al ristorante* (calcolata al netto delle murature): mq. 13,57
- Superficie utile calpestabile *Locali tecnici ristorante* (calcolata al netto delle murature): mq. 1,90
- Superficie utile calpestabile *Appartamento* (calcolata al netto delle murature): mq. 91,17
- Superficie utile calpestabile *Ripostiglio esterno* (calcolata al netto delle murature): mq. 2,21
- Superficie utile calpestabile *Locale tecnico all'appartamento* (calcolata al netto delle murature): mq. 1,91
- Altezza all'intradosso del solaio *Ristorante* (da pavimento a soffitto):  
variabile tra ml. 3,10 e 3,05
- Altezza all'intradosso del solaio *Accessori al ristorante* (da pavimento a soffitto):  
variabile tra ml. 2,30 e 2,15
- Altezza all'intradosso del solaio *Appartamento* (da pavimento a soffitto):  
variabile tra ml. 2,90 e 2,65
- Vani *Ristorante*: n. 5
- Servizi igienici *Ristorante*: n. 3
- Vani *Appartamento*: n. 6
- Servizi igienici *Appartamento*: n. 5

Geometra Michel Sasso Via Pio Volpi 76 - 58100 Grosseto - Cell. 339.4123.018 - PEC: michel.sasso@ge



- Volumetria lorda <i>Ristorante</i> :	mc. 705,18
- Volumetria lorda <i>Appartamento affittacamere</i> :	mc. 405,21
- Superficie Porticato – n.1:	mq. 37,65
- Superficie Terrazzi – n.2:	mq. 47,56
- Superficie Lastricato – n.1:	mq. 52,65
- Corte esclusiva (comune a <i>Ristorante</i> e <i>Appartamento</i> ):	mq. 580,00

L'immobile oggetto di stima è costituito da Ristorante di SUPERFICIE COMMERCIALE di mq. 191,41 e da Appartamento Affittacamere di SUPERFICIE COMMERCIALE di mq. 152,30 così calcolate:

- Ristorante	mq.154,10	pari a 100%	mq.154,10
- Accessori diretti	mq.39,69	pari al 50%	mq.19,85
- Accessori indiretti	mq.26,82	pari al 30%	mq.8,05
- Porticato	mq.37,65	pari al 25%	mq.9,41

**SUPERFICIE COMMERCIALE Total mq.191,41**

- Appartamento	mq.125,22	pari a 100%	mq.125,22
- Accessori diretti	mq.6,78	pari al 30%	mq.2,03
- Terrazze e lastrico	mq.100,21	pari al 25%	mq.25,05

**SUPERFICIE COMMERCIALE Totale mq.152,30**

- Corte esclusiva	mq.580,00	pari al 10%	mq.58,00
-------------------	-----------	-------------	----------

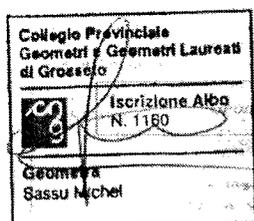
**SUPERFICIE COMMERCIALE Totale mq.58,00**

L'incidenza di ogni altra pertinenza comune ed esclusiva verrà computata nel valore dell'immobile.

## 2.D) CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

- Ristorante - L'immobile oggetto di stima, ubicato all'interno del fabbricato sito in località Case Panardi al n.57 è accessibile dalla Strada Provinciale tramite un acceso carrabile diretto nella corte esclusiva alla proprietà.

Sul fronte è presente una zona pavimentata in pietra ed un porticato in aderenza al fabbricato, con pavimentazione in cotto.



La struttura è costituita da pareti in pietra e laterizio, finite con intonaco di tipo civile tinteggiato e solai piani in laterizio e legno, in parte a vista ed in parte intonacate, mentre le colonne del porticato sono in calcestruzzo, così come la restante struttura portante dello stesso.

La pavimentazione è in piastrelle in cotto posate diagonalmente e campigiane, con il battiscopa del relativo materiale e colore.

Sia il bagno esterno che quello interno al ristorante con il relativo antibagno hanno un rivestimento delle pareti in piastrelle 20x20 cm. di ceramica maiolicata, presenta sanitari di tipo standard; il bagno interno al ristorante presenta una finestra.

Anche la cucina e la zona forno a legna hanno un rivestimento delle pareti con piastrelle 20x20 cm. di ceramica maiolicata.

All'interno del ristorante sono presenti due camini, uno nella sala di ingresso ed uno nella sala di ristorazione di maggiori dimensioni.

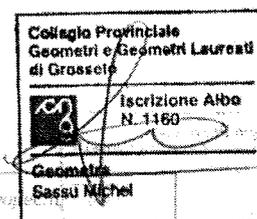
Tutti gli infissi interni sono in legno massello, mentre gli infissi esterni sono costituiti da finestre e portefinestre in legno, con vetrocamera privi di serramenti esterni.

- Appartamento Affittacamere - L'immobile oggetto di stima, ubicato all'interno del fabbricato sito in località Case Panardi al n.58 è accessibile dalla Strada Provinciale tramite un accesso carrabile diretto nella corte esclusiva alla proprietà, messa in comunicazione tramite una scala esterna ed un lastricato prospiciente proprio la stessa Strada Provinciale.

Lungo il lato maggiore, proprio sopra il porticato del ristorante, è presente una terrazza sulla quale si affaccia l'appartamento del piano con tutte le camere con accesso indipendente dalla stessa terrazza; questa ha una pavimentazione in campigiane di cotto, una struttura portante in legno ed con copertura in legno.

La struttura è costituita da pareti in pietra e laterizio, finite con intonaco di tipo civile tinteggiato e solai piani ed a voltine in laterizio e legno intonacati.

La pavimentazione è in campigiane in cotto posate a spiga, con il battiscopa del relativo materiale e colore.



Geometra Michel Sassu Via Ipo Vucazi 16 - 57100 Grosseto - Tel. 0564/4123338 - P.L.C. michel.sassu@gool.it



Dalla terrazza si accede all'appartamento costituito da un soggiorno (attualmente adibito a camera), disimpegno e cucina con piccolo terrazzino sul lato opposto ed alle altre quattro camere, ciascuna dotata del relativo bagno privato.

I cinque bagni dell'appartamento hanno un rivestimento delle pareti in piastrelle 20x20 cm. di ceramica maiolicata e sanitari di tipo standard, tutti privi di finestra.

Anche la cucina ha un rivestimento delle pareti della zona cottura con piastrelle 20x20 cm. di ceramica maiolicata.

Tutti gli infissi interni sono in legno massello, mentre gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno, con vetrocamera e scuri e persiane sempre in legno per le finestre del fronte strada; le porte di ingresso delle singole camere e del corpo principale dell'appartamento sono in legno con serratura.

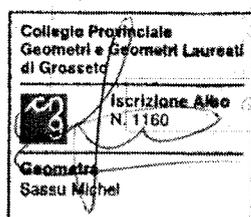
- Impianti – l'impianto di riscaldamento è indipendente sia per il ristorante che per l'appartamento, infatti ciascuno presenta la propria caldaia a gas, posizionate ciascuna nel relativo locale tecnico; l'impianto è realizzato con termosifoni in alluminio presenti sia nell'appartamento che nel ristorante, con l'aggiunta di camino e termocamino in quest'ultimo; la produzione di acqua calda è garantita dalle stesse caldaie che alimentano i relativi impianti di riscaldamento.

Nell'immobile sono presenti anche l'impianto elettrico, costituito da regolari e sufficienti punti luce e prese elettriche, di adduzione all'acquedotto municipale e televisivo, tutti sottotraccia.

La cucina del ristorante è dotata di impianto dedicato di aspirazione dei fumi e dei vapori.

L'immobile è inoltre collegato ad un sistema fognario, costituito da fossa Imhoff.

Per gli impianti è stata rinvenuta presso il Comune di Arcidosso, Certificazione di Abitabilità/Agibilità dell'immobile, risalente al 2004 per il Ristorante e al 2007 per Appartamento Affittacamere; si rileva che risultano essere depositate certificazioni a corredo delle pratiche edilizie e ei relativi pareri; in merito agli adempimenti previsti dal D.M. n.37 del 22/01/2008 e dal D.L. n.192/2005, modificato dal D.L. n.311/2006 e ss.mm.ii., in particolare ai sensi delle disposizioni dell'art. 13 relative alla documentazione obbligatoria da consegnare all'avente causa in occasione di trasferimenti immobiliari a qualsiasi titolo, si rimanda alla *Consulenza Tecnica* redatta ai sensi del D.M. n.37/2008 dall'Ing. *Massimo Costagliola* depositata agli atti della procedura.



- Apprezamenti generali – lo stato di manutenzione generale del fabbricato è buono, infatti presenta un buono stato di conservazione delle strutture sia interne che esterne, così come degli infissi e degli ornamenti. Non sono presenti segni di umidità o infiltrazioni che possano evidenziare carenze. La disposizione planimetrica sia del ristorante che dell'appartamento affittacamere è buona sia dal punto di vista di fruibilità dei locali che di esposizione degli stessi; anche le aperture finestrate garantiscono la corretta illuminazione ed aerazione dei locali considerando l'età del fabbricato ed il carattere di storicità degli elementi.

➤ **3° Quesito**

*Accerti le 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 in 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 in pignoramento di cui alla nota di trascrizione nn.5224/4032 del 21/05/2014, così come riportato al §1.B) della presente memoria, **individuano correttamente** l'immobile e consentono la sua **univoca identificazione** degli immobili siti in località Case Panardi, nel Comune di Arcidosso e censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 29 Particella 157 Subalterni 5 e 6 oltre alla corte comune ai due Subalterni (5 e 6) avente Subalterno 4.

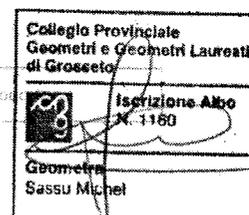
➤ **4° Quesito**

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

**4.A) SITUAZIONE CATASTALE – COERENZE**

- L'immobile oggetto di stima, ha destinazione catastale come RISTORANTE (Negozi e Botteghe), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso, rappresentato nel Foglio 29, particella 157, subalterno 5, Località Case Panardi n.57, piano terra, categoria catastale C1, classe 2, consistenza

Geometra Michel Sasso Via Pio Manzù 16 - 58030 Grosseto (GR) - Tel. 0564/431133 - P.E. - michel.sasso@geop.it



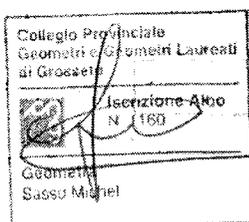
catastale 154 mq., Rendita €.1.328,22 e ABITAZIONE, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso, rappresentato nel Foglio 29, particella 157, subalterno 6, Località Case Panardi n.58, piano primo, categoria catastale A4 classe 3, consistenza catastale 9 vani, Rendita €.418,33 intestato a \_\_\_\_\_, per la piena proprietà.

CoerENZE: proprietà per 1/4 Gallone Donatella, per 1/4 Mariotti Alessia, per 1/4 Toniazzi Franco e per 1/4 Toniazzi Mirco per Foglio 29, particella 156, subalterno 4, proprietà per 1/2 Gallone Donatella e per 1/2 Toniazzi Franco per Foglio 29, particella 156, subalterni 5 e 7, proprietà per 1/2 Mariotti Alessia e per 1/2 Toniazzi Mirco per Foglio 29, particella 156, subalterno sub.6.

(Vedi allegato A.01)

#### 4.B) CONGRUITÀ CATASTALE

- L'immobile oggetto di stima, avente destinazione catastale RISTORANTE (Negozii e Botteghe) censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso, rappresentato nel Foglio 29, particella 157, subalterno 5, Località Case Panardi n.57, piano terra, categoria catastale C1, classe 2, consistenza catastale 154 mq., Rendita €.1.328,22, risulta essere **non corrispondente** dal punto di vista della consistenza e **non aggiornato** per ciò che riguarda la planimetria riportando di seguito la specifica delle difformità:  
RISTORANTE, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso, rappresentato nel Foglio 29, particella 157, subalterno 5
  - Il **locale impianti** posto in aderenza con la cucina e comunicante con questa è da ritenersi anch'esso cucina.
  - Il **locale lavanderia** è stato diviso in due locali, uno adibito a servizio igienico con accesso dall'esterno ed uno adibito a magazzino, comunicante con il sottoscala della scala che conduce al lastricato del piano superiore.
- L'immobile oggetto di stima, avente destinazione catastale ABITAZIONE, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso, rappresentato nel Foglio 29, particella 157, subalterno 6, Località Case Panardi n.58, piano primo, categoria catastale A4 classe 3, consistenza catastale 9 vani, Rendita €.418,33 risulta essere **non corrispondente** dal punto di vista della consistenza e **non aggiornato** per ciò che riguarda la planimetria.



- In aderenza al locale tecnico del ristorante, è stato realizzato un ulteriore **locale tecnico**, nel quale è installata una caldaia a gas.

➤ **5° Quesito**

*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Per quanto riguarda la **NORMATIVA URBANISTICA**, l'immobile è soggetto alle seguenti disposizioni:

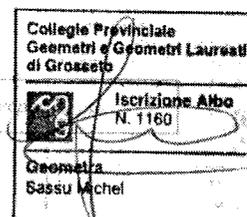
- In base al **Piano Strutturale** vigente, come piano *di indirizzo*, approvato con D.C.C. n.49 del 13/10/2010, ricade in Settore I – *UTOE di Arcidosso Capoluogo*, che rimanda alla *Tav. 1B del Regolamento Urbanistico*.
- In base al **Regolamento Urbanistico** vigente, come piano *prescrittivo*, approvato con D.C.C. n.19 del 27/06/2013, ricade nell'*U.T.O.E. di Arcidosso Capoluogo*, come riportato in *Tav. 1B* come definizione delle categorie di intervento ammesse per gli edifici esistenti tramite schede o compresi negli ambiti omogenei interni alle UTOE escluso le aree del Centro Storico, ricadente in *Categoria DI – Ristrutturazione Edilizia*.

➤ **6° Quesito**

*Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47; Effettui ogni necessario accertamento, anche presso i pubblici uffici, per assolvere l'obbligo di relazione di cui al D.M. 22 Gennaio 2008 n°37 e quello previsto dal D.L. n°192/2005, modificato dal D.L. n°311/2006.*

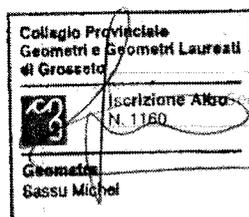
- Dell'immobile oggetto di stima, avente destinazione catastale RISTORANTE, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso, rappresentato nel Foglio 29, particella 157, subalterno 5, Località Case Panardi n.57, piano terra e ABITAZIONE ad uso Affittacamere, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso, rappresentato nel Foglio 29, particella 157, subalterno 6, Località Case Panardi

Geometra Michel Sassu Via P.le Vizzari 10 - 53100 Grosseto (Tel. 0579 4521115 - P.C. michel.sassu@gp



n.58, piano primo, sono state rinvenute presso gli archivi e uffici competenti del Comune di Gavorrano le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n.28 del 21/07/2003 rilasciato dal Comune di Arcidosso per Ristrutturazione immobile destinato ad attività di ristorazione, con Parere NIP prot. N.2401 del 02/08/2003, Autorizzazione SUAP prot. N.12374/4/1 del 06/11/2003, intestate a
  - Concessione Edilizia n.24 del 09/08/2004 rilasciato dal Comune di Arcidosso per in Variante alla Concessione Edilizia n.28 del 21/07/2003 per Ristrutturazione immobile destinato ad attività di ristorazione, con Autorizzazione SUAP prot. N.9294 del 18/08/2004, intestate a
  - Attestazione di Abitabilità/Agibilità n.13914 depositato il 10/12/2004, depositata presso il Comune di Arcidosso.
  - Denuncia di Inizio Attività n.163/2006 rilasciato dal Comune di Arcidosso per Ristrutturazione edilizia di civile abitazione da destinarsi a affittacamere ai sensi dell'art.A11 (art.4 comma 2 lettera D) LRT 52/99, intestato a
  - Attestazione di Abitabilità/Agibilità n.5397 depositato il 08/06/2007, depositata presso il Comune di Arcidosso.
- Viste le pratiche edilizie presenti agli atti dell'Amministrazione Comunale di Gavorrano, si riscontra che l'immobile oggetto di stima, con destinazione catastale come *Ristorante e Abitazione Affittacamere*, risulta essere **non conforme** a quanto regolarmente legittimato con le sopracitate pratiche, infatti presenta nello specifico i seguenti abusi:
- Il piano terra, interamente occupato dal ristorante, si riscontra la presenza di un ulteriore **locale adibito a Locale Tecnico**, sul prolungamento dell'esistente e di caratteristiche simili a quest'ultimo;
  - Al piano terra è presente un **bagno non presente nelle pratiche edilizie sopraccitate**, ricavato nella superficie adibita a lavanderia, e con l'accesso dall'esterno, in prossimità della zona pavimentata;
  - La **scala esterna** di collegamento tra il piazzale del piano terra dove è situato il ristorante ed il lastricato esclusivo dell'abitazione ad uso Affittacamere, riportata correttamente come posizione e



come forma nell'accatastamento, è difforme sia nella forma che nella posizione rispetto le pratiche edilizie sopraccitate.

- Realizzato nel volume della scala esterna, c'è un **sottoscala**, con ingresso dalla zona piastrellata del piano terra, in prossimità del servizio igienico esterno e comunicante con la porzione di lavanderia esclusa dalla realizzazione del bagno esterno, ricavando così un unico magazzino-deposito.

Per la maggior parte degli abusi verrà applicata la sanzione minima di 516,00 euro, come dettato dalla L.R.T. 65/2014, oltre a una sanzione entro 1.200,00 euro ai sensi Art. 202 - Mutamenti della destinazione d'uso senza opere edilizie realizzati in assenza o in difformità dalla SCIA e di 516,00 euro ai sensi Art. 203 - Regolarizzazione della SCIA o mancata dichiarazione attinente a variazioni catastali, della medesima L.R.T. 65/2014, oltre al Costo di Costruzione per il Locale Tecnico entro 150,00 euro, oltre ad oneri.

- Per gli impianti sono state rinvenute presso il Comune di Gavorrano, Certificazioni di Abitabilità/Agibilità dell'immobile, risalenti al 2004 ed al 2007, alle quali sono allegate le Certificazioni di Conformità degli impianti; si rileva che non risulta depositata alcuna ulteriore pratica edilizia inerente a modifiche successive. Pertanto, in merito agli adempimenti previsti dal D.M. n.37 del 22/01/2008 e dal D.L. n.192/2005, modificato dal D.L. n.311/2006 e ss.mm.ii., in particolare ai sensi delle disposizioni dell'art. 13 relative alla documentazione obbligatoria da consegnare all'avente causa in occasione di trasferimenti immobiliari a qualsiasi titolo, si rimanda alla *Consulenza Tecnica* redatta ai sensi del D.M. n.37/2008 dall'Ing. *Massimo Costagliola* depositata agli atti della procedura.

➤ **7° Quesito**

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

- Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, in merito all'opportunità della vendita in uno o più lotti, il sottoscritto CTU ritiene che sia giustificata ed opportuna la vendita in UNICO LOTTO, così costituito:

Geometra Michel Sassu P.zza Pio V. n. 16 - 50100 Grosseto - Tel. 0579-4123318 - PEC: michel.sassu@gp



Firmato Da: SASSU MICHEL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 662f2603e5ece4745f84e1d4c1c905af



*IMMOBILE a destinazione turistica e residenziale costituito da Ristorante e Appartamento, sito in località Case Panardi ai nn.57 e 58, nel Comune di Arcidosso, Piano Terra e Primo.*

\* \* \* \* \*

*n.1 LOTTO di vendita costituito da IMMOBILE a destinazione turistica e residenziale costituito da Ristorante e Appartamento, sito in località Case Panardi ai nn.57 e 58, nel Comune di Arcidosso, Piano Terra e Primo.*

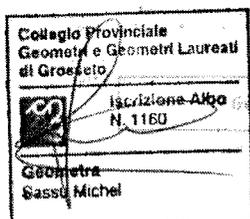
(Vedi allegato A.03)

➤ **8° Quesito**

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

- L'immobile oggetto di stima, identificato catastalmente come RISTORANTE, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso, rappresentato nel Foglio 29, particella 157, subalterno 5, Località Case Panardi n.57, piano terra e ABITAZIONE ad uso Affittacamere, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso, rappresentato nel Foglio 29, particella 157, subalterno 6, Località Case Panardi n.58, piano primo, in forza dell'atto esecutivo di cui alla nota di trascrizione nn. 5224/4032 del 21/05/2014 di Verbale di Pignoramento Immobiliare, così come riportato nel §1.B della presente memoria, è **pignorato per la piena proprietà**.
- In considerazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima, nonché delle caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici, considerate le norme e prescrizioni previste dagli *strumenti di pianificazione* e dagli *atti di governo del territorio* vigenti, **non si ritiene ipotizzabile e realizzabile la divisione del bene oggetto di esecuzione.**

➤ **9° Quesito**



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

- I beni oggetto della presente sono risultati, alla data del sopralluogo, occupati ed in possesso della proprietà.

L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio di Grosseto, a seguito di richiesta inoltrata in data 17/02/2015 protocollo n.3667, ha attestato che non esistono contratti di locazione registrati riguardanti gli immobili oggetto della procedura, a nome Innocenti Carlo.

➤ **10° Quesito**

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

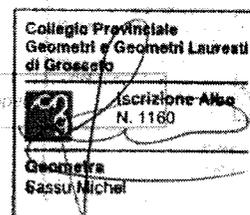
- Non esistono provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

➤ **11° Quesito**

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

- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente **non gravano** sugli immobili oggetto di esecuzione *Vincolo Paesaggistico-Ambientale ai sensi del D.L.vo n.42/2004 e ss.mm.ii.*
- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente **grava** sul territorio dove sono edificati gli immobili oggetto di esecuzione *Vincolo idrogeologico L.R.T. n.39/2000 e ss.mm.ii.*
- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente **non gravano** sugli immobili oggetto di esecuzione *vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità*

Geometra Michel Sassu Via Pio Yvazzi 16 - 50100 Grosseto - Tel. 319.9121118 - P.I.C. michel.sassu@geop...



- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente **non gravano** sugli immobili oggetto di esecuzione *vincoli demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici.*

➤ **12° Quesito**

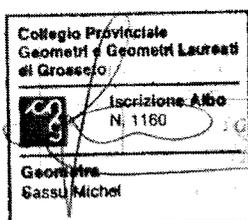
*Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa 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 ad 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.A) IL CRITERIO DI STIMA CHE VERRÀ ADOTTATO**

- Tra i cinque aspetti economici, ai quali corrispondono altrettanti valori e cioè il valore di mercato, il valore di costo (di costruzione e ricostruzione), il valore di trasformazione, il valore di surrogazione ed il valore complementare, si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene immobiliare e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, all'epoca della stesura della presente memoria.

Definito il criterio di stima, il metodo con il quale si opererà detta stima è quello basato sulla comparazione con esperienze di mercato analoghe, pertanto nella presente stima si adotterà un solo procedimento di stima, che è quello diretto o sintetico, cioè empirico.

Individuata una scala di beni con maggiori analogie con i beni oggetto di stima, saranno analizzati e comparati un certo numero di dati storici e di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita degli stessi beni analoghi oltre ad eseguire una comparazione di beni simili dal punto di vista dei redditi pertanto per un valore del bene ottenuto per capitalizzazione dei redditi.



Infine, si considereranno le informazioni assunte presso la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Grosseto.

In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato per vendita giudiziale del bene.

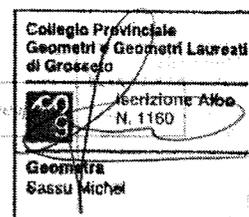
## 12.B) STIMA DELL'OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Nei precedenti paragrafi sono state individuate le variabili che incidono nel più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima e delle quali ne viene tenuto conto in fase di stima analitica.

- LOTTO1 (unico lotto)
- Valori base Ristorante: 2.000,00 €. al mq. Lordo
- Valori modificati con adozione di coefficienti correttivi legati alla specifica situazione rilevata:  
Valore Ristorante al mq:  
 $2.000,00 \text{ €/mq} \times 1,00 \text{ (età, qualità e stato)} \times 1,05 \text{ (presenza di parcheggi)} \times 1,00 \text{ (vicinanza al centro abitato)} \times 1,05 \text{ (altre attività turistiche)} = 2.205,00 \text{ €/mq.}$
- Valore di libero mercato, per vendita giudiziale, del bene in perizia:  
 $2.205,00 \text{ €/mq.} \times 191,41 \text{ mq.} = 422.059,05 \text{ €. per Superficie Lorda Commerciale}$
- Valori base Abitazione: 1.500,00 €. al mq. Lordo
- Valori modificati con adozione di coefficienti correttivi legati alla specifica situazione rilevata:  
Valore Abitazione al mq:  
 $1.500,00 \text{ €/mq} \times 1,00 \text{ (età, qualità e stato)} \times 0,80 \text{ (distribuzione)} \times 0,95 \text{ (struttura dei solai in legno)} \times 0,95 \text{ (zona)} \times 1,05 \text{ (esposizione)} \times 1,00 \text{ (riscaldamento)} = 1.137,15 \text{ €/mq.}$
- Valore di libero mercato, per vendita giudiziale, del bene in perizia:  
 $1.137,15 \text{ €/mq.} \times 152,30 \text{ mq.} = 173.187,95 \text{ €. per Superficie Lorda Commerciale}$
- Spese di regolarizzazione dell'unità immobiliare adibita a Ristorante e delle proprie pertinenze:
 

- Sanzioni ai sensi L.T.R. 65/2014	€ 4.500,00
- Prestazioni professionali per deposito Pratica Edilizia	€ 1.000,00
- Docfa	€ 800,00
- Valore del bene decurtato delle eventuali spese per regolarizzare immobile

Geometra Michel Sassu Via Pisa, piazza Ito - 50100 Grosseto - Tel.: 0564/473318 - PEC: michel.sassu@gep.it



422.059,05 €. (Ristorante) + 173.187,95 €. (Abitazione Affittacamere) – 800,00 €. (DOCFA §4.B) –  
 5.500,00 €. (Regolarizzazione Urbanistica §6)  
 = 588.947,00 €. che si può arrotondare a 589.000,00 €.

➤ **FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA**

**LOTTO N.1 (Lotto Unico)**

Intera piena proprietà di unità immobiliare composta da Ristorante, Abitazione ad uso Affittacamere corte esclusiva ubicata in Località Case Panardi n.57 e 58, frazione del comune di Arcidosso.

Il fabbricato è costituito da due pian fuori terra e raggiungibile tramite l'accesso diretto con la Strada Provinciale n.7.

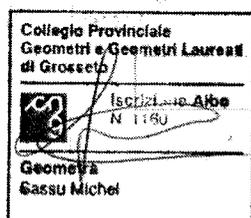
La corte comune sia al ristorante che all'abitazione, di circa 580 mq., è costituita da un piazzale adibito principalmente alla sosta delle auto ed alla collocazione estiva dei tavoli del ristorante e siepi di delimitazione.

Il ristorante è composto da tre sale da pranzo, una cucina con zona forno a legna, servizi igienici interni ed esterni, uno spogliatoio con relativo servizio igienico, cantina, dispensa e magazzino con sottoscala oltre ad un locale tecnico, il tutto per una superficie calpestabile di 168,72 mq. circa più porticato di una superficie calpestabile di 37,65 mq. circa, corrispondente alla superficie lorda commerciale di 191,41 mq..

All'appartamento si accede direttamente dalla Strada Provinciale tramite il lastricato esclusivo e dalla corte comune con il ristorante tramite una scala esterna.

L'appartamento, adibito ad affittacamere, è costituito da una cucina con piccolo terrazzo, disimpegno e servizio igienico, posizionati nella parte centrale del piano primo del corpo di fabbrica e da quattro camere con i relativi bagni esclusivi alle quali si accede direttamente dal terrazzo comune; completa un ripostiglio sempre accessibile dalla terrazza del piano primo ed un locale tecnico al piano terra nel quale è collocata la caldaia che serve l'appartamento, il tutto per una superficie calpestabile di 93,38 mq. circa più terrazze e lastricato di una superficie calpestabile di 100,21 mq. circa, corrispondente alla superficie lorda commerciale di 152,30 mq..

Internamente tutti i locali risultano essere intonacati e tinteggiati; i pavimenti in monocottura per il ristorante, in cotto nell'appartamento e maiolicata nei bagni.



La cucina del ristorante, l'angolo cottura dell'appartamento e tutti i bagni hanno rivestimenti standard in monocottura maiolicata.

I sanitari sono di qualità commerciale standard.

Gli infissi interni sono in legno massello, le finestre sono in legno con vetro camera ed esternamente sono presenti persiane sempre in legno per l'appartamento mentre il ristorante è privo di infissi esterni.

La struttura portante principale è in pietra, laterizio e calcestruzzo armato, esternamente le pareti sono intonacate e tinteggiate, la copertura è a capanna con manto di tegole in laterizio.

Lo stato di manutenzione sia del ristorante che dell'appartamento è buono, così come lo stato di manutenzione dell'intero fabbricato.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo e composto da due caldaie poste nei due locali tecnici posti nell'appendice del fabbricato, utilizzate entrambe sia per il riscaldamento che per la produzione di acqua calda sanitaria, tubazioni sottotraccia, termostato ambiente e radiatori in alluminio, oltre al camino ed al termocamino posti nel ristorante.

L'impianto elettrico è sottotraccia del tipo sfilabile, secondo gli standard costruttivi in uso.

L'impianto di adduzione dell'acqua potabile avviene tramite tubazioni sottotraccia e collegamento diretto all'acquedotto comunale ed al sistema ausiliario comune.

Lo scarico dei reflui avviene tramite sistema autonomo servito da Fossa Imhoff comune al ristorante e all'appartamento.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso al:

- Foglio 29, particella 157, subalterno 5, categoria catastale C1, classe 2, consistenza catastale 154 mq., Rendita 1.328,22 €.
- Foglio 29, particella 157, subalterno 6, categoria catastale A4 classe 3, consistenza catastale 9 vani, Rendita 418,33 €.

Le unità immobiliari sono da ritenersi, da un punto di vista estimativo, **LIBERE**.

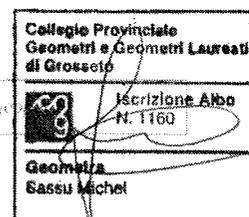
#### **PREZZO BASE LOTTO n.1 (Lotto Unico)**

**589.000,00 € (Cinquecentottantanove/00 Euro)**

La presente relazione è composta da n.28 pagine e vi si allegano:

- Documentazione Catastale (Allegato A.01) composta da n.8 pagine.

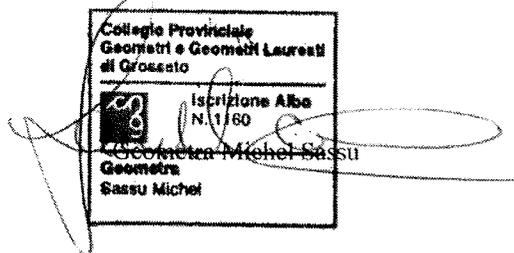
Geometra Michel Sassu Via Pio VI n. 16 - 53100 Grosseto - Tel. 379 4123318 - P.E. n. 1160



- Documentazione Fotografica (Allegato A.02) composta da n.10 pagine
- Rilievo Stato Attuale – Costituzione Lotto di Vendita (Allegato A.03)

Grosseto, 10 Maggio 2015

Il CTU



Geometra Michel Sassu - Professione di Geometra iscritto all'Albo N. 1160 - Via ...

