

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 224/2014

PROMOSSA DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

RIUNITA con

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 42/2015

PROMOSSA DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

GIUDICE delle ESECUZIONI: Dott.ssa Claudia Frosini

Custode Giudiziario: Dott.ssa Simona Tonini

C.T.U. : Dott. Ing. Pierluigi Melchionna

RELAZIONE PERITALE
relativa alla stima di beni immobili

DOTT. ING. PIERLUIGI MELCHIONNA
Via Adamello, 47 - 58100 Grosseto
cell 347-5953250 e-mail p.melchionna@gmail.com

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto Ingegnere Pierluigi Melchionna, libero professionista con Studio in Grosseto, Via Adamello 47, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n. 784, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

In data 22/04/2016 lo scrivente compariva davanti all'Ill.mo Giudice Dott. Vincenzo Pedone delegato alle esecuzioni e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico ed aver prestato il giuramento di rito, veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

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

2° Quesito: *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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° Quesito: *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

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

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

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

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

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.*

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

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

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

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

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

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 13/04/2017, per poi proseguire in date successive, ed in data 21/04/2017 è stato effettuato il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima congiuntamente al CUSTODE nominato per la procedura, dott.ssa Simona Tonini, che contestualmente redigeva, alla presenza del Sig. [REDACTED] verbale di accesso ed immissione in possesso dei beni oggetto di causa.

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

PREMESSA

I beni immobili oggetto della presente perizia di stima sono costituiti da numero cinque unità immobiliari, facenti parte dello stesso complesso immobiliare ubicato in Via del Fonditore n.4 nella zona artigianale-industriale del Comune di Follonica (GR).

I suddetti immobili risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Follonica come segue:

- Magazzino, piano terra, Via del fonditore n. 4, interno M5, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Follonica al foglio 20 – part. 750 – sub 7 – ctg. C/2 – cl. 4 – cons. 159 mq – r.c. € 574,82;
- Magazzino, piano terra, Via del fonditore n. 4, interno M7, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Follonica al foglio 20 – part. 750 – sub 9 – ctg. C/2 – cl. 4 – cons. 156 mq – r.c. € 563,97;
- Locali ad uso ufficio, piano primo, Via del fonditore n. 4, interno 4, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Follonica al foglio 20 – part. 750 – sub 11 – ctg. A/10 – cl. 3 – cons. 6 vani – r.c. € 1.595,85;
- Locali ad uso ufficio, piano primo, Via del fonditore n. 4, interno 3, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Follonica al foglio 20 – part. 750 – sub 12 – ctg. A/10 – cl. 3 – cons. 4 vani – r.c. € 1.063,90;
- Locali ad uso ufficio, piano primo, Via del fonditore, interno 6, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Follonica al foglio 20 – part. 750 – sub 15 – ctg. A/10 – cl. 3 – cons. 15 vani – r.c. € 3.989,63;

intestati per la piena proprietà per 1/1 alla società [REDACTED] con sede a [REDACTED]

La procedura esecutiva n.224/2014 è promossa dalla Sig.ra [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

La procedura esecutiva n.42/2015 è promossa dalla Sig.ra [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

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

1. **QUESITO N.1**

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

1.1 **VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE**

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

1.2 **ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

Dal Certificato Notarile presente in atti, redatto dal Dott. DETTI Bruno, Notaio in Orbetello, e dalle indagini effettuate dallo scrivente fino al 13/04/2017 presso gli uffici pubblici competenti, sono state rilevate, per l'immobile oggetto della procedura esecutiva, le formalità a favore e contro di seguito riportate.

ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE GRAVANTI SULL'IMMOBILE

- **Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo** iscritta a Grosseto al reg. part. 781 e reg. gen. 4146 del 21.03.2008, di Euro 4.400.000,00 di cui 2.200.000,00 per capitale mutuato, ai rogiti del Notaio GIORGETTI Luciano in data 19.03.2008 rep.n.18246/10938, a favore di "MPS CAPITAL SERVECES BANCQA PER LE IMPRESE SPA" con sede in Follonica, c.f. 00816350482, contro "██████████" con sede in ██████████ ██████████ gravante sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati di Follonica al foglio 20 p.lla 750, subalterni 7, 9, 11, 12, 15 e altri;
Annotazione del 18/07/2008 al n.1593 del registro particolare, atto di **restrizione di beni**;

Annotazione del 01/10/2008 al n.2227 del registro particolare, atto di **restrizione di beni**;

Annotazione del 07/10/2009 al n.2095 del registro particolare, atto di **restrizione di beni**;

Annotazione del 23/03/2010 al n.703 del registro particolare, atto di **restrizione di beni**;

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Verbale di pignoramento immobili** di cui alla nota di trascrizione al reg. part. 8028 e al reg. gen. 10450 dell'atto giudiziario del 14.10.2014 notificato dal Pubblico Ufficiale del Tribunale di Grosseto in data 25.09.2014 rep. n.434, a favore di [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] gravante sull'immobile censito al Catasto Fabbricati di Follonica al foglio 20 p.lla 750, subalterni 12;
- **Verbale di pignoramento immobili** di cui alla nota di trascrizione al reg. part. 3298 e al reg. gen. 4260 dell'atto giudiziario del 17.04.2015 notificato dal Pubblico Ufficiale del Tribunale di Grosseto in data 03.03.2015 rep. n.567, a favore di [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] gravante sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati di Follonica al foglio 20 p.lla 750, subalterni 7, 9, 11, 12, 15;

1.3 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Così come verificato alla data del 13/04/2017 presso gli Enti competenti, gli immobili in oggetto sono pervenuti:

Provenienza:

- **Compravendita** di cui all'atto del Notaio KRIEG Rodolfo del 28.09.1985 rep. n.4281, trascritto a Grosseto in data 22.10.1985 al reg. part. n.6789, con il quale il Sig. [REDACTED] conferiva nella Società [REDACTED] per la piena proprietà del terreno censiti al Catasto Terreni del Comune di Follonica al foglio 20 – part.lle 750 e 747;

- **Compravendita** di cui all'atto del Notaio KRIEG Rodolfo del 21.05.2003 rep. n.52484/7022, trascritto a Grosseto in data 23.05.2003 al reg. part. n.5653, per la piena proprietà del terreno censiti al Catasto Terreni del Comune di Follonica al foglio 20 – part. lle 750 e 747, contro la Società [REDACTED], a favore di [REDACTED] con sede in Follonica, c.f. 00086400538.
Annotazione in data 01.09.2004 al n.1947 per integrale pagamento del prezzo di compravendita dilazionato.
- **Compravendita** di cui all'atto del Notaio USTICANO Paola Maria Letizia del 06.08.2004 rep. n.27013/7325, trascritto a Grosseto in data 11.08.2004 al reg. gen. n.13791 e al reg. part. n.8873, per la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Follonica al foglio 20 – part. 750 – sub. 7, 9, 11, 12 e 15, oltre altri, contro la Società [REDACTED] con sede in Follonica, c.f. 00086400538, a favore di “MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING & FACTORING, BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE S.P.A.”, con sede in Siena, Piazza Salimbeni n.3, c.f. 92034720521.
La società “MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING & FACTORING, BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE S.P.A.” dichiarava di acquistare i suddetti immobili al solo fine di concederli in locazione finanziaria alla società “[REDACTED]” [REDACTED]
- **Compravendita** di cui all'atto del Notaio GIORGETTI Luciano del 19.03.2008 rep. n.18244/10937, trascritto a Grosseto al reg. gen. n.4145 e al reg. part. n.2751 il 21.03.2008, per la piena proprietà di immobile a seguito dell'esercizio di opzione di riscatto anticipato, contro la società “MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING & FACTORING, BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE S.P.A.”, a favore della Società [REDACTED] con sede in [REDACTED] della piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al foglio 20, particella 750, subalterni 7, 9, 11, 12 e 15 oltre altri.

2. **QUESITO N.2**

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

2.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

I beni immobili oggetto della presente perizia di stima sono costituiti da numero cinque unità immobiliari, facenti parte dello stesso complesso immobiliare ubicato in Via del Fonditore nel Comune di Follonica (GR), nella zona industriale industriale-artigianale.

I suddetti immobili risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Follonica come segue:

- Magazzino, piano terra, Via del Fonditore n.4, interno M5, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Follonica al foglio 20 – part. 750 – sub 7 – ctg. C/2 – cl. 4 – cons. 159 mq – r.c. € 574,82;
- Magazzino, piano terra, Via del Fonditore n.4, interno M7, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Follonica al foglio 20 – part. 750 – sub 9 – ctg. C/2 – cl. 4 – cons. 156 mq – r.c. € 563,97;
- Locali ad uso ufficio, piano primo, Via del Fonditore n.4, interno 4, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Follonica al foglio 20 – part. 750 – sub 11 – ctg. A/10 – cl. 3 – cons. 6 vani – r.c. € 1.595,85;
- Locali ad uso ufficio, piano primo, Via del Fonditore n.4, interno 3, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Follonica al foglio 20 – part. 750 – sub 12 – ctg. A/10 – cl. 3 – cons. 4 vani – r.c. € 1.063,90;
- Locali ad uso ufficio, piano primo, Via del Fonditore, interno 6, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Follonica al foglio 20 – part. 750 – sub 15 – ctg. A/10 – cl. 3 – cons. 15 vani – r.c. € 3.989,63;

I sopra citati beni immobili risultano intestati per la piena proprietà per 1/1 alla società [REDACTED] con sede a [REDACTED]

2.1.1 Caratteristiche generali

Dal sopralluogo effettuato in data 21 aprile 2017 risulta che i beni sono ubicati nel Comune di Follonica (GR) in via del Fonditore n. 4, facenti parte dell'area industriale-artigianale.

Il complesso immobiliare, costituito da immobili ad uso ufficio al piano primo e magazzini e negozi al piano terra, presenta uno sviluppo planimetrico regolare ed altimetrico su due piani fuori terra (piano terra e piano primo), oltre ad una corte comune con posti auto scoperti.

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, costruito negli anni 2000 (tra gli anni 2003 e 2007), presenta una forma a T ed è realizzato con struttura in telaio di cemento armato, tamponature verticali esterne in muratura intonacata e tinteggiata di colore giallo ocra, tramezzi interni in muratura di mattoni forati, mentre le strutture degli orizzontamenti (solai) sono in latero-cemento; la struttura del tetto è piana. Gli infissi esterni sono realizzati in pvc con specchiature in vetro camera.

Magazzino identificato al foglio 20 – part. 750 – sub 7 nel Comune di Follonica (GR)

Il locale magazzino *de quo*, avente accesso dalla corte esclusiva del fabbricato, è realizzato al piano terra, ed è costituito da un unico locale. La superficie utile calpestabile è pari a circa 163 mq e le altezze interne sono pari a 5.50 metri.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato.

Finiture interne

Le finiture interne sono di tipo commerciale; i muri sono realizzati con blocchi in c.a. prefabbricato e i soffitti sono lastre di c.a. prefabbricato, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica di colore chiaro e battiscopa in gres. Presenta infissi realizzati con telaio in PVC e specchiature con vetrocamera.

Impianti

Non sono presenti impianti; per ulteriori approfondimenti si veda l'allegato redatto dall'Ingegnere Claudio Pannozzo.

Stato di manutenzione

Il magazzino si presenta complessivamente in buono stato di conservazione.

Magazzino identificato al foglio 20 – part. 750 – sub 9 nel Comune di Follonica (GR)

Il locale magazzino *de quo*, avente accesso dalla corte esclusiva del fabbricato, è realizzato al piano terra, ed è costituito da un unico locale. La superficie utile calpestabile è pari a circa 162 mq e le altezze interne sono pari a 5.50 metri.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato.

Finiture interne

Le finiture interne sono di tipo commerciale; i muri sono realizzati con blocchi in c.a. prefabbricato e i soffitti sono lastre di c.a. prefabbricato, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica di colore chiaro e battiscopa in gres. Presenta infissi realizzati con telaio in PVC e specchiature con vetrocamera.

Impianti

Non sono presenti impianti; per ulteriori approfondimenti si veda l'allegato redatto dall'Ingegnere Claudio Pannozzo.

Stato di manutenzione

Il magazzino si presenta complessivamente in buono stato di conservazione.

Ufficio identificati al foglio 20 – part. 750 – sub 11 nel Comune di Follonica (GR)

I locali *de quo*, aventi accesso dal corridoio comune al piano primo, interno n.4, del fabbricato sito in via del Fonditore n.4, sono realizzati al piano primo, e costituiti da locale ingresso con sala di attesa dal quale si accede alla sala riunioni comune, al disimpegno e al locale igienico sanitario. Dal disimpegno si accede a numero 3 uffici e un locale archivio/ripostiglio. La superficie utile calpestabile è pari a circa 148 mq e le altezze interne sono pari a 3,00 ml e controsoffitto posto ad altezza 2,70 metri.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato.

Finiture interne

Le finiture interne sono di tipo commerciale; intonaci di muri e soffitti di tipo civile tinteggiati in ocre, pavimenti in piastrelle di ceramica di colore chiaro e battiscopa in gres; il rivestimento del bagno è realizzato con mattonelle in ceramica di colore bianco fino ad un'altezza di mt. 2,10 dal pavimento; i sanitari sono di tipo standard di colore chiaro con doccia rivestita come sopra; le porte interne sono in legno verniciate di colore legno.

Tutti i locali, ad eccezione del bagno, sono controsoffittati con impianto di illuminazione incassato. Il portone di ingresso è blindato con pannellatura esterna di color verde. Gli infissi sono in vetrocamera con telaio in pvc.

Impianti

L'impianto di riscaldamento/condizionamento risulta presente e alimentato da pompe di calore posate sul tetto e distribuito mediante split posizionati all'interno dei locali; l'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldabagni elettrici. E' presente un ascensore adiacente al vano scala comune. E' presente l'impianto anti-incendi e di videosorveglianza. L'impianto elettrico è funzionante e le linee elettriche sono realizzate con posa dei conduttori sotto traccia; per ulteriori approfondimenti si veda l'allegato redatto dall'Ingegnere Claudio Pannozzo.

Apprezamenti generali

La disposizione planimetrica interna dei locali è razionale sia in funzione della superficie complessiva che del numero dei vani.

Stato di manutenzione

I locali si presentano complessivamente in buono stato di conservazione.

Ufficio identificati al foglio 20 – part. 750 – sub 12 nel Comune di Follonica (GR)

I locali *de quo*, aventi accesso dal corridoio comune al piano primo del complesso immobiliare sito in Via del Fonditore, sono realizzati al piano primo, e costituiti da locale ingresso con sala di attesa e disimpegno dal quale si accede alla sala riunioni comune, al locale igienico sanitario, a numero 3 uffici e un locale archivio/ripostiglio. La superficie utile calpestabile è pari a circa 104 mq e le altezze interne sono pari a 3,00 metri.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato.

Finiture interne

Le finiture interne sono di tipo commerciale; intonaci di muri e soffitti di tipo civile tinteggiati in ocre, pavimenti in piastrelle di ceramica di colore chiaro e battiscopa in gres, ad eccezione del locale ripostiglio che presenta una pavimentazione color grigio; il rivestimento del bagno è realizzato con mattonelle in ceramica di colore ocre fino ad un'altezza di mt. 2,10 dal pavimento; i sanitari sono di tipo commerciale di colore chiaro con doccia rivestita come sopra; le porte interne sono in legno verniciate di colore legno.

Tutti i locali, ad eccezione del bagno, sono con controsoffitti e impianto di illuminazione incassato.

Il portone di ingresso è blindato con pannellatura esterna di color verde. Gli infissi sono in vetrocamera con telaio in pvc.

Impianti

L'impianto di riscaldamento/condizionamento risulta presente e alimentato da pompe di calore posate sul tetto e distribuito mediante split posizionati all'interno dei locali; l'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldabagni elettrici. E' presente un ascensore adiacente al vano scala comune. E' presente l'impianto anti-incendi e di videosorveglianza.

L'impianto elettrico è funzionante e le linee elettriche sono realizzate con posa dei conduttori sotto traccia; per ulteriori approfondimenti si veda l'allegato redatto dall'Ingegnere Claudio Pannozzo.

Apprezamenti generali

La disposizione planimetrica interna dei locali è razionale sia in funzione della superficie complessiva che del numero dei vani.

Stato di manutenzione

I locali si presentano complessivamente in buono stato di conservazione.

Ufficio identificato al foglio 20 – part. 750 – sub 15 nel Comune di Follonica (GR)

I locali *de quo*, aventi accesso dal corridoio comune al piano primo del fabbricato sito in via del Fonditore n.4, sono realizzati al piano primo, e costituiti da locale ingresso con sala di attesa dal quale si accede alla sala riunioni comune, al locale igienico sanitario con antibagno e al disimpegno. Da quest'ultimo si accede a numero 6 locali uso uffici, a un ampio locale in cui sono ubicate postazioni uso ufficio, al locale igienico sanitario con antibagno e un locale archivio/ripostiglio. Nella sala riunioni è presente un'apertura tamponata in cartongesso sulla parete che collega il locale con un'altra unità immobiliare. La superficie utile calpestabile è pari a circa 386 mq e le altezze interne sono pari a 3,00 metri.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato.

Finiture interne

Le finiture interne sono di tipo commerciale; intonaci di muri e soffitti di tipo civile tinteggiati in ocre, pavimenti in piastrelle di ceramica di colore grigio e battiscopa in gres; il rivestimento del bagno è realizzato con mattonelle in ceramica di colore ocre fino ad un'altezza di mt. 2,10 dal pavimento; i sanitari sono di tipo commerciale di colore chiaro con doccia rivestita come sopra; le porte interne sono in legno verniciate di colore legno.

Tutti i locali, ad eccezione del bagno, sono con controsoffitti e impianto di illuminazione incassato.

Il portone di ingresso è blindato con pannellatura esterna di color verde. Gli infissi sono in vetrocamera con telaio in pvc.

Impianti

L'impianto di riscaldamento/condizionamento risulta presente e alimentato da pompe di calore posate sul tetto e distribuito mediante split posizionati all'interno dei locali; l'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldabagni elettrici. E' presente un ascensore adiacente al vano scala comune. E' presente l'impianto anti-incendi e di videosorveglianza. L'impianto elettrico è funzionante e le linee elettriche sono realizzate con posa dei conduttori sotto traccia; per ulteriori approfondimenti si veda l'allegato redatto dall'Ingegnere Claudio Pannozzo.

Apprezamenti generali

La disposizione planimetrica interna dei locali è razionale sia in funzione della superficie complessiva che del numero dei vani.

Stato di manutenzione

I locali si presentano complessivamente in buono stato di conservazione.

2.1.2 Indici metrici

MAGAZZINO al piano terra identificato al foglio 20 – part. 750 – sub 7 nel Comune di Follonica (GR)

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- superficie utile calpestabile piano terra magazzino (<i>al netto delle murature</i>)	mq 163,50

- altezza interna del solaio	
da pavimento a soffitto locali magazzino piano terra	ml 5.50

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro	coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda magazzino Mq 172.34	1	mq 172.34
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		mq 172,34

- SUPERFICIE COMMERCIALE <i>consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>	mq 172,34
---	------------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

MAGAZZINO al piano terra identificato al foglio 20 – part. 750 – sub 9 nel Comune di Follonica (GR)

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- superficie utile calpestabile piano terra magazzino (<i>al netto delle murature</i>)	mq 162,68

- altezza interna del solaio	
da pavimento a soffitto locali magazzino piano terra	ml 5.50

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro	coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda magazzino Mq 173.39	1	mq 173.39
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		mq 173,39

<p>- SUPERFICIE COMMERCIALE <i>consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i></p>	mq 173,39
---	------------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

UFFICIO al piano primo identificati al foglio 20 – part. 750 – sub 11 nel Comune di Follonica (GR)

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- superficie utile calpestabile piano primo uffici (al netto delle murature)	mq 148,11

- altezza interna del solaio	
da pavimento a soffitto locali uffici piano primo	ml 3.00

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro	coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda uffici Mq 166.13	1	mq 166.13
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		mq 166,13

<p>- SUPERFICIE COMMERCIALE <i>consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i></p>	mq 166,13
---	------------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

UFFICIO al piano primo identificati al foglio 20 – part. 750 – sub 12 nel Comune di Follonica (GR)

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- superficie utile calpestabile piano primo uffici (<i>al netto delle murature</i>)	mq 103,62

- altezza interna del solaio	
da pavimento a soffitto locali uffici piano primo	ml 3.00

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro	coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda uffici Mq 116.78	1	mq 116.78
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		mq 116,78

- SUPERFICIE COMMERCIALE <i>consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>	mq 116.78
---	------------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

UFFICIO al piano primo identificati al foglio 20 – part. 750 – sub 15 nel Comune di Follonica (GR)

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- superficie utile calpestabile piano primo uffici (<i>al netto delle murature</i>)	mq 385,77

- altezza interna del solaio	
da pavimento a soffitto locali uffici piano primo	ml 3.00

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro	coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda uffici Mq 411.78	1	mq 411.78
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		mq 411,78

- SUPERFICIE COMMERCIALE <i>consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>	mq 411,78
---	------------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

2.2 DATI CATASTALI E CONFINI

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

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
20	750	7	C/2	4	159 mq	€ 574,82	
Indirizzo VIA DEL FONDITORE n. 4 piano: T interno: M5							
Annotazioni classamento e rendita validati (d.m. 701/94)							

Intestati a:

██████████ con sede a ██████████ – proprietà per 1/1;

Confini: sub. 1; sub. 9; sub 19; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
20	750	9	C/2	4	156 mq	€ 563,97	
Indirizzo VIA DEL FONDITORE n. 4 piano: T interno: M7							
Annotazioni classamento e rendita validati (d.m. 701/94)							

Intestati a:

██████████ con sede a ██████████ – proprietà per 1/1;

Confini: sub 1; sub. 7; sub. 20; s.s.a.;

TRIBUNALE DI GROSSETO
Esecuzioni immobiliari n. 224/2014 e n. 42/2015 riunite

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
20	750	11	A/10	3	6 vani	€ 1.595,85	
Indirizzo VIA DEL FONDITORE n. 4 piano: 1 interno:4							
Annotazioni classamento e rendita validati (d.m. 701/94)							

Intestati a:

██████████ con sede a ██████████ – proprietà per 1/1;

Confini: sub. 1; sub. 2; sub. 12; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
20	750	12	A/10	3	4 vani	€ 1.063,90	
Indirizzo VIA DEL FONDITORE n. 4 piano: 1 interno:3							
Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)							

Intestati a:

██████████ con sede a ██████████ – proprietà per 1/1;

Confini: sub. 2; sub. 11; sub. 13; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
20	750	15	A/10	3	15 vani	€ 3.989,63	
Indirizzo VIA DEL FONDITORE n. 4 piano: 1 interno:6							
Annotazioni classamento e rendita validati (d.m. 701/94)							

Intestati a:

██████████, con sede a ██████████ – proprietà per 1/1;

Confini: sub. 2; sub. 16; s.s.a.;

3. **QUESITO N.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 nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel 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;

3.1 **ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO**

I dati indicati nell'Atto di pignoramento di cui alla nota di trascrizione al r.g. 10450 e r.p. 8028 del 14/10/2014 dell'atto giudiziario del Pubblico Ufficiale del Tribunale di Grosseto del 25/09/2014 n.rep. 434 relativamente all'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Follonica al foglio di mappa 20, particella 750, subalterno 12, e i dati indicati nell'Atto di pignoramento di cui alla nota di trascrizione al r.g. 4260 e r.p. 3298 del 17/04/2015 dell'atto giudiziario del Pubblico Ufficiale del Tribunale di Grosseto del 03/03/2015 n.rep. 567, relativamente alle unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Follonica al foglio di mappa 20, particella 750, subalterni 7, 9, 11, 12 e 15, così come riportato al § 1.2) della presente memoria, individuano correttamente gli immobili e ne consentono la loro univoca identificazione.

4. **QUESITO N.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

4.1 **INDAGINE CATASTALE**

I beni immobili oggetto della presente perizia di stima sono costituiti da numero cinque unità immobiliari, facenti parte dello stesso complesso immobiliare ubicato in Via del fonditore nel Comune di Follonica (GR).

I suddetti immobili, risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Follonica come segue:

- Magazzino, piano terra, Via del Fonditore n. 4, interno M5, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Follonica al foglio 20 – part. 750 – sub 7 – ctg. C/2 – cl. 4 – cons. 159 mq – r.c. € 574,82 - intestato per la piena proprietà per 1/1 alla società XXXXXXXXXX con sede a XXXXXXXXXX
- Magazzino, piano terra, Via del Fonditore n. 4, interno M7, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Follonica al foglio 20 – part. 750 – sub 9 – ctg. C/2 – cl. 4 –

cons. 156 mq – r.c. € 563,97 - intestato per la piena proprietà per 1/1 alla società
[REDACTED] con sede a [REDACTED]

- Locali ad uso ufficio, piano primo, Via del Fonditore n. 4, interno 4, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Follonica al foglio 20 – part. 750 – sub 11 – ctg. A/10 – cl. 3 – cons. 6 vani – r.c. € 1.595,85 - intestato per la piena proprietà per 1/1 alla società
[REDACTED] con sede a [REDACTED]
- Locali ad uso ufficio, piano primo, Via del Fonditore n. 4, interno 3, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Follonica al foglio 20 – part. 750 – sub 12 – ctg. A/10 – cl. 3 – cons. 4 vani – r.c. € 1.063,90 - intestato per la piena proprietà per 1/1 alla società
[REDACTED] con sede a [REDACTED]
- Locali ad uso ufficio, piano primo, Via del Fonditore, interno 6, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Follonica al foglio 20 – part. 750 – sub 15 – ctg. A/10 – cl. 3 – cons. 15 vani – r.c. € 3.989,63 - intestato per la piena proprietà per 1/1 alla società
[REDACTED] con sede a [REDACTED]

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 1.

4.2 CORRISPONDENZA CATASTALE

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che:

- Magazzino, piano terra, Via del fonditore n. 4, interno M5, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Follonica al foglio 20 – part. 750 – sub 7 – ctg. C/2, è rappresentata catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA in quanto non è presente il pilastro al centro del vano riportato graficamente nella rappresentazione catastale. Inoltre l'altezza rinvenuta dallo scrivente è pari a 5,50 ml e non 5,70 come riportato nella planimetria catastale.
- Magazzino, piano terra, Via del fonditore n. 4, interno M7, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Follonica al foglio 20 – part. 750 – sub 9 – ctg. C/2 è rappresentata catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA in quanto sono presenti due aperture finestrate non rappresentate graficamente nello stato di fatto, inoltre non è presente il pilastro al centro del vano riportato graficamente nella rappresentazione catastale. L'altezza rinvenuta dallo scrivente è pari a 5,50 ml e non 5,70 come riportato nella planimetria catastale.

- Locali ad uso ufficio, piano primo, Via del Fonditore n. 4, interno 4, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Follonica al foglio 20 – part. 750 – sub 11 – ctg. A/10, è rappresentato catastalmente con corrispondenza **NON AGGIORNATA** in quanto alcune aperture finestrate con affaccio nord-ovest sono rappresentate graficamente difformi rispetto allo stato di fatto.

- Locali ad uso ufficio, piano primo, Via del Fonditore n. 4, interno 3, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Follonica al foglio 20 – part. 750 – sub 12 – ctg. A/10, è rappresentato catastalmente con corrispondenza **NON AGGIORNATA** in quanto alcune aperture finestrate con affaccio nord-ovest sono rappresentate graficamente difformi rispetto allo stato di fatto; inoltre il tramezzo che separa il locale uso sala riunioni con l'ufficio lato nord ovest non è rappresentato correttamente nella planimetria catastale.

- Locali ad uso ufficio, piano primo, Via del Fonditore, interno 6, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Follonica al foglio 20 – part. 750 – sub 15 – ctg. A/10, è rappresentato catastalmente con corrispondenza **NON AGGIORNATA** in quanto è presente un pilastro nel locale più ampio ad uso ufficio non riportato nella planimetria catastale. Nella sala riunioni è presente un'apertura sul tramezzo divisorio con un'altra unità che è stata tamponata presumibilmente in cartongesso.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 2.

Rilevato quanto sopra ed alla luce delle vigenti normative, si ritiene non necessaria la regolarizzazione delle planimetrie catastali **NON AGGIORNATE**, visto che, le difformità descritte sopra, non incidendo né sulla consistenza, né sulla volumetria delle unità stesse, risultano assolutamente non pregiudicanti un eventuale atto di cessione.

Le difformità sopra citate sono sanabili mediante rilascio di attestazione di Avvenuta Variazione Catastale con il pagamento di € 50,00 per diritti Catastali, oltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica.

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

5. QUESITO N.5

<i>indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale - vincoli;</i>

5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Follonica (GR) si certifica che gli immobili ubicati in Via del Fonditore, censiti al N.C.E.U. del Comune di Follonica al foglio 20, particella 750, sub 7 (magazzino piano terra), sub 9 (magazzino piano terra), sub 11 (uffici piano primo), sub 12 (uffici piano primo), e sub 15 (uffici piano primo), risultano disciplinati dal Regolamento Edilizio Comunale, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale Giunta n. 33 del 21.11.2013 e vigente dal 05.01.2014, nell'ambito delle U.T.O.E. INDUSTRIALE E ARTIGIANALE (Art.67), dal Regolamento Urbanistico, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 10.10.2010 e s.m.i., e dal Piano Strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 67 del 22.07.2005 che individua i detti immobili nell'Ambito "Isolati produttivi" tipologia A - Art. 134 e "Tessuti con funzione prevalentemente produttiva" - Art. 139 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, di cui si riporta stralcio:

"Art. 134 – Isolati produttivi.

1. Nei 'tessuti produttivi' sono individuati gli ambiti denominati:

- A) "Isolati produttivi";*
- B) "isolati produttivi di riqualificazione".*

A) Isolati produttivi:

2. Negli isolati produttivi sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività industriali o artigianali, con i rispettivi uffici*
- attività terziarie/direzionali*
- laboratori di ricerca con i rispettivi uffici*
- commercio al dettaglio e di piccola distribuzione, limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita*
- pubblici esercizi*
- attività pubbliche o di interesse pubblico,*

3. Sono altresì ammesse le seguenti attività o destinazioni d'uso:

- stoccaggio e deposito di merci e/o materiali (all'aperto o al coperto), con i rispettivi uffici*
- attività private di servizio alla persona*
- esposizione e commercializzazione di merci e materiali ingombranti (autoveicoli, motoveicoli, natanti, macchine agricole, arredi e attrezzature da giardino, etc.), con i rispettivi uffici;*
- spazi espositivi*

4. Negli "Isolati produttivi" non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza*
- grande e media distribuzione del settore alimentare*
- produzione industriale con processi di lavorazione a rischio di nocività*

5. Sono fatte salve le eventuali specificazioni, articolazioni, limitazioni e/o disposizioni contenute nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" delle presenti norme relativamente alle destinazioni d'uso e/o forme di utilizzazione previste dai precedenti punti 1 e 2.

Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle elencate ai precedenti punti 1 e 2 possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

Per gli edifici legittimi con destinazione prevalente diversa dall'artigianale/industriale, di cui sia comprovata la storicità dal catasto d'impianto e, nel rispetto di quanto al presente articolo, sono ammesse le categorie di intervento fino alla Ristrutturazione edilizia 'R2' art. 25 delle presenti

norme ed il cambio di destinazione d'uso verso la destinazione prevalente

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

Nei limiti dei dimensionamenti consentiti possono essere ricavati spazi per portierato e sorveglianza a servizio delle attività insediate, nella misura strettamente necessaria. Tali spazi non possono costituire unità immobiliari autonome.

Lo spazio di portierato e sorveglianza a servizio delle attività insediate è definito quale alloggio di servizio legato da vincolo pertinenziale, avente la superficie utile lorda compresa fra un minimo di 65 mq. e un massimo di 120 mq, per ogni lotto urbanistico di riferimento a prescindere dalla SUL produttivo esistente. Si precisa che il lotto urbanistico di riferimento è quello risultante dai titoli abilitativi precedentemente rilasciati.

Si precisa altresì che fra l'attività produttiva e l'alloggio di servizio deve essere costituito specifico vincolo pertinenziale registrato e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a spese del richiedente e a cura del Comune. Il vincolo pertinenziale deve precisare che gli alloggi di servizio realizzati ai sensi del presente comma non possono essere ceduti separatamente dall'attività produttiva alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli.

Fra le attività di interesse pubblico ammesse sono comprese anche le associazioni onlus di volontariato, che potranno prevedere, nell'ambito del servizio svolto, la possibilità di organizzare degli spazi all'interno della struttura, da riservare a pernottamento temporaneo alle persone assistite e in difficoltà.

6. Sugli edifici e/o complessi edilizi all'interno degli isolati produttivi sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;¹*
- restauro e risanamento conservativo;*
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3', R4;*
- ampliamenti dei fabbricati esistenti in lotti non saturi fino al raggiungimento dell'indice fondiario di copertura (Rc) massimo del 40%*
- sostituzione edilizia e altri interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati dalle vigenti norme statali e regionali, anche comprensivi di incremento volumetrico una tantum massimo del 10% della superficie utile lorda (Sul) legittima, nel rispetto delle disposizioni sotto specificate;¹*

Gli edifici e/o complessi edilizi all'interno degli isolati produttivi sono suscettibili di incrementi volumetrici esclusivamente nel seguente caso:

- per consentire una riorganizzazione morfologica funzionale atta a ristabilire un riallineamento di fronti, una maggior superficie libera nel lotto di pertinenza e all'integrazione di funzione amministrative a quelle produttive.*

In questo caso l'intervento deve obbligatoriamente riguardare l'intero lotto con il soddisfacimento al suo interno degli standard edilizi.

L'intervento è assoggettato a Piano Unitario e possono essere disposti dal Consiglio Comunale appositi incentivi economici o forme di detassazione, anche mediante riduzione degli oneri di urbanizzazione dovuti.

L'entità, i requisiti e le casistiche per l'applicazione di tali incentivi sono disposte con apposito provvedimento consiliare a cui seguirà atto d'obbligo con la parte finalizzato anche al mantenimento delle destinazioni d'uso conseguite

7. Sugli edifici e/o complessi edilizi all'interno degli isolati produttivi sono comunque consentiti:

- l'accorpamento delle unità immobiliari;*
- la realizzazione di scantinati e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio, con possibilità di eccedere la sagoma della proiezione dell'edificio entro il limite massimo del 20% della superficie utile lorda del piano interrato o seminterrato di riferimento.*

8. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, nonché le addizioni funzionali o volumetriche eventualmente consentite, da eseguirsi sugli edifici e/o complessi edilizi di cui al presente articolo, perseguono per quanto

possibile il miglioramento qualitativo dei medesimi dal punto di vista architettonico e funzionale. Tali interventi concorrono per quanto possibile alla riqualificazione o alla valorizzazione dello spazio pubblico.

9. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia, nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati dalle vigenti norme statali e regionali (anche comprensivi di incremento volumetrico una tantum, ove consentito):

- comportano una adeguata qualificazione architettonica dell'edificio, ed in particolare dei prospetti rivolti agli spazi pubblici, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea;

- devono determinare il miglioramento dei livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio dal punto di vista della sicurezza antisismica, del contenimento dei consumi energetici, dell'abbattimento delle barriere architettoniche etc.;

- contribuiscono alla valorizzazione o alla riqualificazione dello spazio pubblico, anche attraverso la caratterizzazione o riconfigurazione delle aree di pertinenza dell'edificio.

10. Fermo restando il rispetto delle disposizioni sopra elencate, per gli interventi urbanistico-edilizi di seguito elencati è prescritto il rispetto delle condizioni e dei parametri di cui ai successivi punti punti 11 e 12;

a) incremento del numero di unità immobiliari, nei limiti specificati al successivo punto 11;

b) pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica;

c) realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato, senza limiti di superficie (Snr), anche fuori della proiezione dell'edificio e/o complesso edilizio;

d) realizzazione di volumi secondari (VS) di pertinenza fuori terra (locali di servizio, tettoie, volumi tecnici, autorimesse, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti;

e) realizzazione di volumi tecnici interrati;

f) interventi urbanistico-edilizi su consistenze legittime esistenti - volumi secondari (VS) e/o 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) - nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt.128 e 129;

g) sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.

Gli interventi di cui sopra sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscono un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico. Ove la superficie

permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.

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

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

a) le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute:

- in ragione della superficie utile lorda (Sul) ricostruita, negli interventi comportanti demolizione e ricostruzione (parziale o totale) delle consistenze edilizie esistenti. In caso di parziale demolizione e ricostruzione, sulla porzione residua deve essere verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;

- in ragione della superficie utile lorda (Sul) aggiuntiva, negli interventi di ristrutturazione edilizia o negli ampliamenti da realizzarsi mediante ampliamento volumetrico. Sulla porzione residua deve essere altresì verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;

- in ragione della superficie utile lorda (Sul) interessata, negli interventi comportanti modifica della destinazione d'uso. Sulla porzione residua deve essere verificato il rispetto delle dotazioni di

parcheggio dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;

b) l'inserimento di esercizi commerciali o di attività ad essi assimilate comporta il reperimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione.

12. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti artigianali devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri:

- Rapporto di copertura: Rc max 50%

- Altezza massima: Hmax ml 10,00

- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 50%

Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini, si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 11, art. 13, e art. 14, delle presenti norme.

È permessa un'altezza maggiore di quella sopra indicata per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, e per gli altri speciali impianti necessari alle attività produttive.

13. Sono ammessi interventi di completamento dei lotti liberi, con la realizzazione di nuove costruzioni, nel rispetto di quanto riportato nelle relative Schede di Indirizzo in Allegato A”.

“Art. 139 –Tessuti con funzione prevalentemente produttiva.

1. Sono le parti dei tessuti insediativi a carattere produttivo artigianale, in prevalenza realizzate nel corso degli anni '60 e '70 del XX secolo, nelle quali alle tipologie edilizie destinate alla produzione industriale ma prevalentemente artigianale, dove fanno da complemento in misura significativa edifici per uffici e/o unità immobiliari ad uso residenziale, in genere utilizzate dalla famiglia del titolare dell'azienda insediata, a cui recentemente nei lotti liberi si sono aggiunti complessi indipendenti ad uso residenziale e/o uffici.

Comprendono in genere edifici di scarsa qualità estetica e costruttiva fra loro disomogenei.

Si riscontra la mancanza di attività terziarie, pubblici esercizi, attività artigianali e di servizio.

I tessuti con funzione prevalentemente produttiva di cui al presente articolo, sono individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R.in scala 1:2.000, così come le specifiche porzioni dei tessuti produttivi di tipo promiscuo, sono identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R.in scala 1:2.000.

2. All'interno dei 'tessuti con funzione prevalentemente produttiva' sono individuati due classi di isolati : “isolati produttivi” e “isolati produttivi di riqualificazione” .

3. All'interno dei tessuti con funzione prevalentemente produttiva gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:

1. al miglioramento degli equilibri insediativi

2. alla riqualificazione degli assetti insediativi e degli spazi pubblici, anche mediante miglioramento dei valori estetici e dei livelli prestazionali dei singoli edifici e/o complessi edilizi, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea;

3. a determinare una maggiore integrazione con i tessuti adiacenti o limitrofi, consentendo l'insediamento di attività complementari alla produzione compatibili con la residenza e l'artigianato.

4. Le singole attività private di pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande possono installare, sulle aree private di proprietà o su aree private di terzi sulle quali le singole attività possiedono idoneo titolo, gazebo, tettoie e porticati aperti su tre lati, nel rispetto di quanto indicato all'art.30 delle presenti norme.

Le superfici attinenti ai gazebo, tettoie o porticati, devono essere utilizzate solo ed esclusivamente per il posizionamento di tavoli e sedie, finalizzati all'ospitalità dei clienti.

Sono altresì consentite una tantum addizioni funzionali per l'ampliamento di pubblici esercizi o di esercizi commerciali di vicinato, legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che:

- l'incremento complessivo non superi i mq 36,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;

- non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme per i singoli tessuti.

Le addizioni funzionali di cui trattasi sono da intendersi aggiuntive agli incrementi volumetrici una tantum ammessi.

5. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dalle presenti norme sulla base della classificazione degli isolati ad essi attribuita.

Tali interventi devono essere finalizzati al perseguimento di edilizia sostenibile con caratteri di qualità dello spazio fisico e dell'ambiente, rispettando i principi di ecoefficienza e di ecocompatibilità.

Le valutazioni dei progetti e la loro rispondenza ai principi della Edilizia sostenibile sono effettuate sulla base delle Linee Guida regionali di cui alla Delibera GRT n.322 del 28.02.2005 e alla delib.GRT n.218 del 03.04.2006 e alle loro successive modifiche ed integrazioni secondo il sistema di valutazione in esse contenuto.

In particolare, il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia, urbanistica e sostenibilità ambientale deve attuarsi attraverso un sistema di progettazione e verifica di tipo prestazionali che, previo parere della competente A.S.L. e del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, potrà derogare dai parametri fissati per le altezze dei vani commerciali e per l'aero-illuminazione degli medesimi.

Le opere edilizie devono rispondere a specifici requisiti secondo parametri oggettivi e misurabili, in base ai quali verranno verificati i livelli di prestazione delle stesse.”

- Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima **non insistono Vincoli Paesaggistici (ex 1497/39) né vincoli Beni Paesaggistici e Ambientali** (Titolo II Art. 139 D.lgs 490/99) **né altra tipologia di Vincolo Idrogeologico ed Ambientale** (ex L.1497/1939).

6. **QUESITO N.6**

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

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

REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Follonica è stata riscontrata l'esistenza delle pratiche edilizie, di seguito elencate, che determinano lo stato legittimo dell'unità immobiliare e del fabbricato in cui la stessa è inserita:

(si veda Allegato n.2)

- 1) Pratica Edilizia n. 618/03 del 30.06.03, protocollo n. 13584 – Concessione Edilizia n. C/03/618 per “Realizzazione di un capannone artigianale adibito a Magazzini ed Uffici nella zona industriale in Via del Fonditore, Lottizzazione Il Poderino”, presentata in data 26.06.03 dal Sig. [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della Soc. Edilcostruzioni S.r.l.;

- 2) Pratica Edilizia n. 528/04 del 23.07.04, protocollo n. 13679 – Concessione Edilizia in Variante n. C/04/528 per “Realizzazione di alcune modifiche interne ed esterne con aumento della superficie utile” presentata in data 16.06.04 dal Sig. [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della Soc. Edilcostruzioni S.r.l.;
- N.B. In data 12.04.05 i Sigg.ri Landini Francesca e Carmignani Andrea, in qualità di Amministratori Unici rispettivamente delle Soc. Leonardo S.r.l. e Edilcostruzioni S.r.l., chiedevano la variazione di intestatario della Concessione Edilizia C/04/528
- 3) Comunicazione di Variante in Consistenza Finale, protocollo n. 14584 del 06.07.07, relativo alla P.E. n. 618/03, presentata in data 25.06.07 dalla Sig.ra [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della [REDACTED]

Per quanto sopra riportato si certifica che le unità immobiliari oggetto di pignoramento e il fabbricato in cui essa è inserita non sono realizzati abusivamente.

AGIBILITÀ

Si attesta che relativamente agli immobili oggetto di stima e al fabbricato in cui gli stessi insistono è stato riscontrato il Certificato di Agibilità, n. 22/07 rilasciato dal Comune di Follonica in data 17.04.2007 protocollo n.1284, relativo agli immobili destinati a **Uffici**, e il Certificato di Agibilità n. 55/07 rilasciato dal Comune di Follonica in data 23.07.2007 protocollo n.2378, relativo agli immobili destinati a **Magazzini**.

(si veda Allegato n.2)

CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE

→ **MAGAZZINO**, censito al *CATASTO FABBRICATI* del Comune di Follonica nel Foglio di mappa **n.20**, part.lla **750**, sub. **7**;

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

→ **MAGAZZINO**, censito al *CATASTO FABBRICATI* del Comune di Follonica nel Foglio di mappa **n.20**, part.lla **750**, sub. **9**;

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

1. Sono presenti due aperture a finestra non presenti nella rappresentazione grafica dello stato legittimo;

→ **IMMOBILE USO UFFICIO**, censiti al *CATASTO FABBRICATI* del Comune di **Follonica** nel Foglio di mappa **n.20**, part.lla **750**, sub. **11**;

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

2. Sono presenti alcune aperture finestrate con affaccio nord-ovest rappresentate graficamente difformi rispetto allo stato legittimo;

→ **IMMOBILE USO UFFICIO**, censiti al *CATASTO FABBRICATI* del Comune di **Follonica** nel Foglio di mappa **n.20**, part.lla **750**, sub. **12**;

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

3. Sono presenti alcune aperture finestrate con affaccio nord-ovest rappresentate graficamente difformi rispetto allo stato legittimo; inoltre vi è una diversa distribuzione degli spazi interni, in particolare il locale ad uso ufficio è stato diviso per ricavare un locale uso ufficio più piccolo ed una sala riunioni inglobando il locale adiacente ad uso archivio.

→ **IMMOBILE USO UFFICIO**, censiti al *CATASTO FABBRICATI* del Comune di **Follonica** nel Foglio di mappa **n.20**, part.lla **750**, sub. **15**;

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente; da segnalare che nella sala riunioni è presente un'apertura sul tramezzo divisorio con un'altra unità che è stata tamponata presumibilmente in cartongesso che risulta presente nello stato legittimo.

Le difformità riscontrata nel magazzino e indicata ai precedenti punto 1, 2 e 3 trattandosi di interventi assimilati alla categoria "interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, oppure in assenza di SCIA o in difformità da essa", potranno essere regolarizzate ai sensi L.R.T. n.65/2014 e del D.P.R. 380/01, mediante rilascio di *attestazione di conformità in sanatoria*.

Per il rilascio dell'attestazione di conformità l'Autorità Comunale irroga una sanzione pecuniaria pari all'aumento di 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 € **516,00** ai sensi del comma 6 dello stesso articolo. Il rilascio della suddetta attestazione in sanatoria comporta inoltre il pagamento delle spese

tecniche inerenti la predisposizione della pratica edilizia. Saranno a carico del richiedente le spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica edilizia.

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

7. **QUESITO N.7**

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

7.1 **DIVISIONE IN LOTTI**

In merito alla vendita delle unità immobiliari *de quo*, il sottoscritto C.T.U., ai fini di rispondere congruamente al quesito posto dal G.E., ritiene giustificata ed opportuna *“la vendita dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare in numero 5 lotti”*.

- LOTTO n.1 - MAGAZZINO posto al piano terra - sito in Via del fonditore 4 interno M7 - Comune di Follonica (GR)
- LOTTO n.2 - MAGAZZINO posto al piano terra - sito in Via del fonditore 4 interno M5 - Comune di Follonica (GR)
- LOTTO n.3 - LOCALI USO UFFICIO posti al piano primo - siti in Via del fonditore 4 interno 4 - Comune di Follonica (GR)
- LOTTO n.4 - LOCALI USO UFFICIO posti al piano primo - siti in Via del fonditore 4 interno 3 - Comune di Follonica (GR)
- LOTTO n.5 - LOCALI USO UFFICIO posti al piano primo - siti in Via del fonditore 4 interno 6 - Comune di Follonica (GR)

8. **QUESITO N.8**

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

8.1 DIVISIBILITA' DEL BENE

Gli immobili in oggetto, costituiti da:

- **MAGAZZINO**, censito al *CATASTO FABBRICATI* del Comune di **Follonica** nel Foglio di mappa **n.20**, part.lla **750**, sub. **7**;
- **MAGAZZINO**, censito al *CATASTO FABBRICATI* del Comune di **Follonica** nel Foglio di mappa **n.20**, part.lla **750**, sub. **9**;
- **IMMOBILE USO UFFICIO**, censiti al *CATASTO FABBRICATI* del Comune di **Follonica** nel Foglio di mappa **n.20**, part.lla **750**, sub. **11**;
- **IMMOBILE USO UFFICIO**, censiti al *CATASTO FABBRICATI* del Comune di **Follonica** nel Foglio di mappa **n.20**, part.lla **750**, sub. **12**;
- **IMMOBILE USO UFFICIO**, censiti al *CATASTO FABBRICATI* del Comune di **Follonica** nel Foglio di mappa **n.20**, part.lla **750**, sub. **15**;

in forza dell'atto esecutivo di cui alla nota di trascrizione del 17.04.2015 n.4260 del reg. gen. e n.3298 del reg. part. **sono pignorati** per **L'INTERA e PIENA PROPRIETÀ** e risultano divisibili in natura.

9. QUESITO N.9

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

9.1 STATO LOCATIVO

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano:

- **MAGAZZINO**, censito al *CATASTO FABBRICATI* del Comune di **Follonica** nel Foglio di mappa **n.20**, part.lla **750**, sub. **7**;
- **MAGAZZINO**, censito al *CATASTO FABBRICATI* del Comune di **Follonica** nel Foglio di mappa **n.20**, part.lla **750**, sub. **9**;
- **IMMOBILE USO UFFICIO**, censiti al *CATASTO FABBRICATI* del Comune di **Follonica** nel Foglio di mappa **n.20**, part.lla **750**, sub. **11**;
- **IMMOBILE USO UFFICIO**, censiti al *CATASTO FABBRICATI* del Comune di **Follonica** nel Foglio di mappa **n.20**, part.lla **750**, sub. **12**;
- **IMMOBILE USO UFFICIO**, censiti al *CATASTO FABBRICATI* del Comune di **Follonica** nel Foglio di mappa **n.20**, part.lla **750**, sub. **15**;

Gli immobili sopra citati destinati ad UFFICIO (SUBALTERNI 11-12-15) risultano concessi in comodato gratuito dalla Società "██████████" rappresentata in qualità di legale rappresentante dalla Sig.ra ██████████ nata a ██████████ al Sig. ██████████ nato a ██████████ di cui **contratto di comodato gratuito** del 01.05.2010, registrato presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Grosseto Comune di di Follonica in data 06.04.2017 con protocollo n.891, per la durata di anni 6 a partire dal 01 maggio 2010, con proroga automatica di ulteriori 6 anni se non disdetto da una delle parti almeno 6 mesi prima della scadenza (il comodato d'uso ha quindi durata fino al 30.04.2022). Nel suddetto contratto si dava facoltà al comodatario di locare le sopracitate unità immobiliari oppure concederle in comodato ad uso gratuito.

N.B. L' Atto di pignoramento di cui alla nota di trascrizione al r.g. 4260 e r.p. 3298 del 17/04/2015 dell'atto giudiziario del Pubblico Ufficiale del Tribunale di Grosseto del 03/03/2015 n.rep. 567, relativamente alle unità immobiliari distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Follonica al foglio di mappa 20, particella 750, subalterni 7, 9, 11, 12 e 15, risulta precedente alla registrazione del sopracitato contratto.

Lo scrivente C.T.U. ritiene che il suddetto contratto di comodato gratuito non sia opponibile alla procedura esecutiva.

(si veda Allegato n.5)

In data 10 maggio 2010, il Sig. ██████████ concedeva alla Sig.ra ██████████ in qualità di legale rappresentante della Società ██████████ c.f. ██████████ con **contratto di comodato gratuito** registrato il 26.05.2010 con prot.3874, per la durata di 6 anni con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto, l'uso gratuito di "una porzione dell'immobile sito in Follonica Via del Fonditore n.4 piano primo della superficie di ca. mq. 400 già adibito ad uso ufficio per attività di centro elaborazione dati e professionale".

N.B. Nel contratto il Sig. ██████████ viene nominato "proprietario" del suddetto bene che risulta in realtà di proprietà ██████████

N.B. Nel contratto de quo non sono presenti condizioni di proroga automatica e e non vengono riportati i dati catastali dell'immobile (sub 15).

Lo scrivente C.T.U. ritiene che il suddetto contratto di comodato non sia opponibile alla procedura esecutiva.

(si veda Allegato n.5)

In data 1 dicembre 2014, il Sig. ██████████ concedeva alla Società "██████████" con sede in ██████████ con **contratto di locazione ad uso commerciale** registrato il 18.12.2014 con prot.4362, per la durata di 6 anni

con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto ovvero 01.12.2014 fino al 30.11.2020, decorsi i quali il contratto si rinnova per un periodo di anni sei, relativamente all'unità immobiliare sita in Follonica censita al foglio 20, part. 750, **sub 12**. Il prezzo di locazione è stabilito in € 6.000,00 annue da pagarsi in rate mensili di € 500,00 ciascuna.

(si veda Allegato n.5)

N.B. L'Atto di pignoramento di cui alla nota di trascrizione al r.g. 10450 e r.p. 8028 del 14/10/2014 dell'atto giudiziario del Pubblico Ufficiale del Tribunale di Grosseto del 25/09/2014 n.rep. 434 relativamente all'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Follonica al foglio di mappa 20, particella 750, subalterno 12, risulta precedente alla registrazione del sopracitato contratto.

Lo scrivente C.T.U. ritiene che il suddetto contratto di locazione non sia opponibile alla procedura esecutiva.

In data 4 maggio 2015, il Sig. [REDACTED] concedeva al Sig. [REDACTED] nato ad [REDACTED] con **contratto di locazione ad uso commerciale** registrato il 19.05.2015 con prot.2271, per la durata di anni 6 con decorrenza dal 02.05.2015 fino al 01.05.2021, decorsi i quali il contratto si rinnova per un periodo di anni sei, relativamente all'unità immobiliare sita in Follonica censita al foglio 20, part. 750, **sub 11**. Il prezzo di locazione è stabilito in € 9.600,00 annue da pagarsi in rate mensili di € 800,00 ciascuna.

(si veda Allegato n.5)

N.B. L' Atto di pignoramento di cui alla nota di trascrizione al r.g. 4260 e r.p. 3298 del 17/04/2015 dell'atto giudiziario del Pubblico Ufficiale del Tribunale di Grosseto del 03/03/2015 n.rep. 567, relativamente alle unità immobiliari distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Follonica al foglio di mappa 20, particella 750, subalterni 7, 9, 11, 12 e 15, risulta precedente alla registrazione del sopracitato contratto.

Lo scrivente C.T.U. ritiene che il suddetto contratto di locazione non sia opponibile alla procedura esecutiva.

In data 1 maggio 2017, il Sig. [REDACTED] concedeva al Sig. [REDACTED] nato ad [REDACTED] con **contratto uso transitorio** non registrato, per la durata di anni 1 con decorrenza dal 01.05.2017, rinnovabile di anno in anno, relativamente all'unità immobiliare sita in Follonica censita al foglio 20, part. 750, **sub 9**. Il prezzo di locazione è stabilito in € 200,00 mensili.

(si veda Allegato n.5)

N.B. Il [REDACTED] non risulta comodante del fondo uso magazzino identificato col sub 9. che risulta di proprietà [REDACTED]

N.B. Il contratto non risulta registrato ed è stato stipulato successivamente all'atto di pignoramento.

Lo scrivente C.T.U. ritiene che il suddetto contratto di uso transitorio non sia opponibile alla procedura esecutiva.

Visto quanto sopra gli immobili oggetto del pignoramento sono da ritenersi da un punto di vista estimativo a tutti gli effetti LIBERE, in quanto il contratto di comodato d'uso gratuito a favore di [REDACTED] e i contratti di locazione successivi non sono opponibili alla procedura esecutiva.

10. **QUESITO N.10**

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

10.1 **ASSEGNAZIONE AL CONIUGE**

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

11. **QUESITO N.11**

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

11.1 **VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'**

Alla data di stesura della presente memoria, non gravano sugli immobili oggetto di stima vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità puntiformi.

Lo scrivente ha provveduto a contattare l'Amministratore Condominiale nella persona del Sig. Favilli Albero il quale non avendo ancora redatto il bilancio per l'Anno 2017, ha fornito al sottoscritto C.T.U. il bilancio per l'anno 2016 in cui non risultano oneri di natura condominiale gravanti sugli immobili oggetto di stima oneri di natura condominiale.

Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima **non insistono Vincoli Paesaggistici (ex 1497/39) né vincoli Beni Paesaggistici e Ambientali** (Titolo II Art. 139 D.lgs 490/99) **né altra tipologia di Vincolo Idrogeologico ed Ambientale** (ex L.1497/1939).

12. *QUESITO N.12*

determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione 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);

12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Nel caso di cui si tratta, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, cioè **maggio 2018**, si potrebbe verificare.

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

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

Valutazioni e Motivazioni:

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

In applicazione del metodo comparativo sopra descritto, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quello oggetto della presente valutazione, per edifici con tipologia simile a quello analizzato, possono essere ritenuti attendibili valori compresi tra € 950,00 e € 1.400,00 al metro quadro di superficie commerciale per immobili ad uso ufficio e valori compresi tra € 400,00 e € 800,00 al metro quadro di superficie commerciale per immobili ad uso magazzino in normale stato conservativo.

Tenuto ora conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10%;
- sono presenti difformità nella visura catastale, meglio descritte al cap. 4.2;
- sono presenti difformità dal punto di vista urbanistico-edilizio meglio descritte al paragrafo 6;
- lo stato manutentivo dell'immobile, come descritto al punto 2.1.1;
- le unità immobiliari individuate nei lotti si considerano **LIBERE** come descritto al paragrafo 9.1;
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;

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

*Immobile ad uso **MAGAZZINO*** ⇒ € 400,00 al mq lordo

*Immobile ad uso **UFFICIO*** ⇒ € 1.000,00 al mq lordo

VALORE DEGLI IMMOBILI

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

**LOTTO 1: MAGAZZINO al piano terra,
Comune di Follonica (GR)**

Mq. 172,34 x 400,00 €/mq = € 68.936,00

arrotondabili a € 68.900,00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

**LOTTO 2: MAGAZZINO al piano terra,
Comune di Follonica (GR)**

Mq. 173,39 x 400,00 €/mq = € 69.356,00

arrotondabili a € 69.350,00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

**LOTTO 3: IMMOBILE USO UFFICIO al piano primo,
Comune di Follonica (GR)**

Mq. 166,13 x 1.000,00 €/mq = € 166.130,00

arrotondabili a € 166.000,00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

**LOTTO 4: IMMOBILE USO UFFICIO al piano primo,
Comune di Follonica (GR)**

Mq. 116,78 x 1.000,00 €/mq = € 116.780,00

arrotondabili a € 116.750,00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

**LOTTO 5: IMMOBILE USO UFFICIO al piano primo,
Comune di Follonica (GR)**

Mq. 411,78 x 1.000,00 €/mq = € 411.780,00

arrotondabili a € 411.750,00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

VALORE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

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

UNITÀ IMMOBILIARE AD MAGAZZINO catastalmente identificata al Catasto Fabbricati Comune di Follonica (GR), foglio 20, particella 750 sub 7, cat. C/2, classe 4, consistenza 159 mq, Rendita € 574,82:

VALORE CATASTALE = (Rendita + 5% Rendita) x 120 = € (574,82 x 1,05) x 120 = € 72.427,32

UNITÀ IMMOBILIARE AD MAGAZZINO catastalmente identificata al Catasto Fabbricati Comune di Follonica (GR), foglio 20, particella 750 sub 9, cat. C/2, classe 4, consistenza 156 mq, Rendita € 563,97:

VALORE CATASTALE = (Rendita + 5% Rendita) x 120 = € (563,97 x 1,05) x 120 = € 71.060,22

UNITÀ IMMOBILIARE AD UFFICIO catastalmente identificata al Catasto Fabbricati Comune di Follonica (GR), foglio 20, particella 750 sub 11, cat. A/10, classe 3, consistenza 6 vani, Rendita € 1.595,85:

VALORE CATASTALE = (Rendita + 5% Rendita) x 60 = € (1.595,85 x 1,05) x 60 = € 100.538,55

UNITÀ IMMOBILIARE AD UFFICIO catastalmente identificata al Catasto Fabbricati Comune di Follonica (GR), foglio 20, particella 750 sub 12, cat. A/10, classe 3, consistenza 4 vani, Rendita € 1.063,90:

VALORE CATASTALE = (Rendita + 5% Rendita) x 60 = € (1.063,90 x 1,05) x 60 = € 67.025,70

UNITÀ IMMOBILIARE AD UFFICIO catastalmente identificata al Catasto Fabbricati Comune di Follonica (GR), foglio 20, particella 750 sub 15, cat. A/10, classe 3, consistenza 15 vani, Rendita € 3.989,63:

VALORE CATASTALE = (Rendita + 5% Rendita) x 60 = € (3.989,63 x 1,05) x 60 = € 251.346,69

VALORE CATASTALE TOTALE: 562.398,48

12.2 VALORE LOTTO – PREZZO BASE

LOTTO 1:

Intera piena proprietà di porzione di fabbricato costituita da **MAGAZZINO**, posto al piano terra, sito in via del Fonditore n.4 nella zona Industriale del Comune di Follonica e identificato con l'interno M5. Il fabbricato *de quo* è stato realizzato negli anni 2003 -2007.

Il locale magazzino, avente accesso esclusivo dalla corte esterna del fabbricato, è realizzato al piano terra, ed è costituito da un unico locale. La superficie utile calpestabile è pari a circa 163 mq e l'altezza interna è pari a 5.50 metri.

Costituiscono pertinenze tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato.

L'unità immobiliare è ubicata in Via del Fonditore n.4 interno M5 nel Comune di Follonica (GR), censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al foglio 20 - part. 750 - sub 7 - ctg. C/2 - cl. 4 - cons. 159 mq – r.c. € 574,82 (magazzino piano terra).

- *Confini catastali: sub. 1; sub. 9; sub 19; s.s.a.;*
- *Quota di proprietà: intera piena proprietà (1/1)*

- *Stato d'uso*: libero

- *Intestati*:

- [REDACTED] con sede a [REDACTED] – proprietà per 1/1

N.B.⇒ L'immobile è rappresentato catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA. Le difformità sono sanabili da un punto di vista Catastale, mediante rilascio di attestazione di Avvenuta Variazione Catastale con il pagamento di € 50,00 per diritti Catastali, oltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica.

PREZZO BASE DEL LOTTO N.1:

€ 68.900,00

diconsi: euro sessantottomilanovecento/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO 2:

Intera piena proprietà di porzione di fabbricato costituita da **MAGAZZINO**, posto al piano terra, sito in via del Fonditore n.4 nella zona Industriale del Comune di Follonica e identificato con l'interno M7. Il fabbricato *de quo* è stato realizzato negli anni 2003 -2007.

Il locale magazzino *de quo*, avente accesso esclusivo dalla corte esterna del fabbricato, è realizzato al piano terra, ed è costituito da un unico locale. La superficie utile calpestabile è pari a circa 163 mq e le altezze interne sono pari a 5.50 metri.

Costituiscono pertinenze tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato.

L'unità immobiliare è ubicata in Via del Fonditore n.4 interno M7 nel Comune di Follonica (GR), censito al N.C.E.U. del Comune di Follonica al foglio 20 - part. 750 - sub 9 - ctg. C/2 - cl. 4 - cons. 156 mq – r.c. € 563,97 (magazzino piano terra).

- *Confini catastali*: sub. 7; sub. 20; s.s.a.;

- *Quota di proprietà*: **intera piena proprietà (1/1)**

- *Stato d'uso*: libero

- *Intestati*:

- [REDACTED] con sede a [REDACTED] – proprietà per 1/1

N.B.⇒ L'immobile è rappresentato catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA. Le difformità sono sanabili da un punto di vista Catastale, mediante rilascio di attestazione di Avvenuta Variazione Catastale con il pagamento di € 50,00 per diritti Catastali, oltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica.

N.B. ⇒ L'immobile oggetto di interesse, è rappresentato urbanisticamente con corrispondenza NON CONFORME ALLO STATO LEGITTIMO. La difformità è sanabile ai sensi della L.R.T. 65/2014 e del D.P.R. 380/2001), mediante rilascio di attestazione di conformità. Per il rilascio dell'attestazione di conformità dovrà essere corrisposta una sanzione pecuniaria in ogni caso in misura non inferiore a € 516,00 oltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica edilizia.

PREZZO BASE DEL LOTTO N.2:

€ 69.350,00

diconsi: euro sessantanovemilatrecentocinquanta/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO 3:

Intera piena proprietà di porzione di fabbricato costituita da **UFFICIO**, posto al piano primo, sito in via del Fonditore n.4 nella zona Industriale del Comune di Follonica e identificato con l'interno n.4. Il fabbricato *de quo* è stato realizzato negli anni 2003 -2007.

L'immobile, avente accesso dal corridoio comune al piano primo, è costituito da locale ingresso con sala di attesa dal quale si accede alla sala riunioni comune, al disimpegno e al locale igienico sanitario. Dal disimpegno si accede a numero 3 uffici e un locale archivio/ripostiglio. La superficie utile calpestabile è pari a circa 148 mq e le altezze interne sono pari a 3,00 ml con controsoffitto posto ad altezza 2,70 metri.

Costituiscono pertinenze tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di stima sono ubicate in Via del Fonditore n.4 interno 4 nel Comune di Follonica (GR), censiti al N.C.E.U. del Comune di Follonica al foglio 20 - part. 750 - sub 11 - ctg. A/10 - cl. 3 - cons. 6 vani – r.c. € 1.595,85 (locali uso ufficio piano primo).

- *Confini catastali: sub. 1; sub. 2; sub. 12; s.s.a.;*
- *Quota di proprietà: **intera piena proprietà (1/1)***
- *Stato d'uso: **libero** (esiste un comodato d'uso gratuito non opponibile alla procedura)*
- *Intestati:*

- [REDACTED], con sede a [REDACTED] – proprietà per 1/1

N.B.⇒ L'immobile è rappresentato catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA. Le difformità sono sanabili da un punto di vista Catastale, mediante rilascio di attestazione di Avvenuta Variazione Catastale con il pagamento di € 50,00 per diritti Catastali, oltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica.

N.B. ⇒ L'immobile oggetto di interesse, è rappresentato urbanisticamente con corrispondenza NON CONFORME ALLO STATO LEGITTIMO. La difformità è sanabile ai sensi della L.R.T. 65/2014 e del D.P.R. 380/2001), mediante rilascio di attestazione di conformità. Per il rilascio dell'attestazione di conformità dovrà essere corrisposta una sanzione pecuniaria in ogni caso in misura non inferiore a € 516,00 oltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica edilizia.

PREZZO BASE DEL LOTTO N.3:

€ 166.000,00

diconsi: euro centosessantaseimila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO 4:

Intera piena proprietà di porzione di fabbricato costituita da **UFFICIO**, posto al piano primo, sito in via del Fonditore n.4 nella zona Industriale del Comune di Follonica e identificato con l'interno n.3. Il fabbricato *de quo* è stato realizzato negli anni 2003 -2007.

L'immobile, avente accesso dal corridoio comune al piano primo, è costituito da locale ingresso con sala di attesa e disimpegno dal quale si accede alla sala riunioni comune, al locale igienico sanitario, a numero 3 uffici e un locale archivio/ripostiglio. La superficie utile calpestabile è pari a circa 117 mq e le altezze intere sono pari a 3,00 ml con controsoffitto posto ad altezza 2,70 metri.

Costituiscono pertinenze tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di stima sono ubicate in Via del fonditore n.4 interno 3 nel Comune di Follonica (GR), censiti al N.C.E.U. del Comune di Follonica al foglio 20 - part. 750 - sub 12 - ctg. A/10 - cl. 3 - cons. 4 vani – r.c. € 1.063,90 (locali uso ufficio piano primo).

- *Confini catastali:* sub. 2; sub. 11; sub. 13; s.s.a.;
- *Quota di proprietà:* **intera piena proprietà (1/1)**
- *Stato d'uso:* **libero** (esiste un comodato d'uso gratuito non opponibile alla procedura)
- *Intestati:*

██████████ con sede a ██████████ – proprietà per 1/1

N.B.⇒ L'immobile è rappresentato catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA. Le difformità sono sanabili da un punto di vista Catastale, mediante rilascio di attestazione di Avvenuta Variazione Catastale con il pagamento di € 50,00 per diritti Catastali, oltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica.

N.B. ⇒ L'immobile oggetto di interesse, è rappresentato urbanisticamente con corrispondenza NON CONFORME ALLO STATO LEGITTIMO. La difformità è sanabile ai sensi della L.R.T. 65/2014 e del D.P.R. 380/2001), mediante rilascio di attestazione di conformità. Per il rilascio dell'attestazione di conformità dovrà essere corrisposta una sanzione pecuniaria in ogni caso in misura non inferiore a € **516,00** oltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica edilizia.

PREZZO BASE DEL LOTTO N.4:

€ 116.750,00

diconsi: euro centosedicimilasettecentocinquanta/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO 5:

Intera piena proprietà di porzione di fabbricato costituita da **UFFICIO**, posto al piano primo, sito in via del Fonditore n.4 nella zona Industriale del Comune di Follonica e identificato con l'interno n.6. Il fabbricato *de quo* è stato realizzato negli anni 2003 -2007.

L'immobile, avente accesso dal corridoio comune al piano primo, è costituito da da locale ingresso con sala di attesa dal quale si accede alla sala riunioni comune, al locale igienico sanitario con antibagno e al disimpegno. Da quest'ultimo si accede a numero 6 uffici, al locale igienico sanitario con antibagno e un locale archivio/ripostiglio. La superficie utile calpestabile è pari a circa 386 mq e le altezze interne sono pari a 3,00 ml con controsoffitto posto ad altezza 2,70 metri.

Costituiscono pertinenze tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di stima sono ubicate in Via del fonditore n.4 interno 6 nel Comune di Follonica (GR), censiti al N.C.E.U. del Comune di Follonica al foglio 20 - part. 750 - sub 15 - ctg. A/10 - cl. 3 - cons. 15 vani – r.c. € 3.989,63 (locali uso ufficio piano primo).

- *Confini catastali: sub. 2; sub. 16; s.s.a.;*
- *Quota di proprietà: **intera piena proprietà (1/1)***
- *Stato d'uso: **libero** (esiste un comodato d'uso gratuito non opponibile alla procedura)*
- *Intestati:*

- [REDACTED], con sede a [REDACTED] – proprietà per 1/1

N.B.⇒ L'immobile è rappresentato catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA. Le difformità sono sanabili da un punto di vista Catastale, mediante rilascio di attestazione di Avvenuta Variazione Catastale con il pagamento di € **50,00** per diritti Catastali, oltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica.

PREZZO BASE DEL LOTTO N.5:
€ 411.750,00

diconsi: euro quattrocentoundicimilasettecentocinquanta/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

Alla presente relazione si allegano

- ALLEGATO 1: Documentazione catastale;
- ALLEGATO 2: Documentazione urbanistica;
- ALLEGATO 3: Elaborati tecnici;
- ALLEGATO 4: Documentazione fotografica;
- ALLEGATO 5: Contratti di Locazioni;

Grosseto, li 05 Maggio 2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Pierluigi Melchionna

SOMMARIO

	Pag
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI.....	1
PREMESSA	3
1. QUESITO N.1	4
1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE.....	4
1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	4
1.3 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE.....	5
2. QUESITO N.2.....	6
2.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.....	7
3. QUESITO N.3	17
3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO.....	17
4. QUESITO N.4.....	17
4.1 INDAGINE CATASTALE.....	17
4.2 CORRISPONDENZA CATASTALE.....	18
5. QUESITO N.5.....	19
5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE	20
6. QUESITO N.6.....	20
6.1 REGOLARITA' EDILIZIA.....	24
7. QUESITO N.7.....	27
7.1 DIVISIONE IN LOTTI	27
8. QUESITO N.8.....	27
8.1 DIVISIBILITA' DEL BENE.....	28
9. QUESITO N.9.....	28
9.1 STATO LOCATIVO.....	28
10. QUESITO N.10.....	31
10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE	31
11. QUESITO N.11	31
11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'	31
12. QUESITO N.12.....	32
12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO.....	32
12.2 VALORE DEI LOTTI – PREZZO BASE.....	35