
TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE FALLIMENTARE

RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Liquidazione Giudiziale N° **13/2023**

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Claudia Frosini

CURATORE DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: Dott. Alberto Marchi

Esperto estimatore **Ing. Cecilia Pacchieri**

Grosseto 24/10/2024

TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO
Liquidazione Giudiziale n° 13/2023

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa CLAUDIA FROSINI
CURATORE DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: Dott. ALBERTO MARCHI

RELAZIONE PERITALE

IMMOBILI SITI IN GROSSETO: VIA SIRIA N. 63 e VIA SIRIA N.91

PREMESSA

La sottoscritta Ingegnere Cecilia PACCHIERI, libera professionista con studio in Grosseto, Piazza Brennero n.5, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n°791 ed all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Grosseto è stata nominata esperto stimatore nella Liquidazione Giudiziale n°13/2023 in data 13 maggio 2024.

Oggetto della presente perizia di stima sono i seguenti immobili, ubicati nel comune di Grosseto (GR):

- Laboratorio artigianale sito nel Comune di Grosseto (GR) Via Siria n. 61-63, censito al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 70, part. 470 – sub. 5 – PT -1 - cat. D/7 – rendita € 2.507,88
- Capannone artigianale con uffici ed appartamento di pertinenza sito nel Comune di Grosseto (GR) Via Siria n. 89-91-93, censito al Catasto Fabbricati dello stesso comune come segue:

Capannone e uffici:

- foglio 69 – part. 332 – sub. 4 graffato con il sub 2 (corte) – p.S1-T-1 – cat. D/7 – rendita € 4.926,00;

Appartamento:

- foglio 69 – part. 332 – sub. 3 graffato con il sub 5 (corte) – p.S1-T – cat. A/2 – cl. 2 – cons. 7,5 vani – rendita € 832,79;

La presente perizia di stima dei beni viene preceduta da un'analisi redatta sulla base delle indicazioni di seguito riportate:

- 1) L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) Una sommaria descrizione dello stesso;
- 3) Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente alla trascrizione della sentenza di fallimento;
- 4) Provenienza Ultraventennale;
- 5) L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico artistico;
- 6) L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 7) La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;
- 8) In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, in ogni altro caso, la verifica ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 c. 6, della legge 28 febbraio 1985, n.47, ovvero dell'art. 46, c. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 9) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

10) La verifica che i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene dell'impresa fallita sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

11) L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene oggetto di perizia;

Verranno, inoltre, allegati alla perizia l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile oggetto di perizia effettuate nei venti anni anteriori alla sentenza di fallimento.

SINTESI DELLE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di acquisire elementi utili al giudizio e alla redazione della consulenza tecnica d'ufficio, sono stati eseguiti n.3 sopralluoghi presso gli immobili oggetto della procedura e precisamente:

- il giorno 21/06/2024, alla presenza del curatore della liquidazione giudiziale, dott. Alberto Marchi, del sig. ***** e di un collaboratore della scrivente CTU. In tale occasione è stato visionato l'appartamento di pertinenza del capannone posto in via Siria n.91.

- il giorno 20/09/2024, alla presenza alla presenza del curatore della liquidazione giudiziale, dott. Alberto Marchi e di un collaboratore della sottoscritta CTU. In tale occasione sono stati visionati il capannone e gli uffici di pertinenza siti a Grosseto in via Siria n.91.

- il giorno 27/09/2024, alla presenza del sig. ***** titolare della ditta che occupa il capannone sito in via Siria al civico 63.

- successivamente sono state compiute due ulteriori ricognizioni sui luoghi al fine di reperire informazioni e documentazioni relative agli impianti.

Sono stati eseguiti accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grosseto, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto nonché presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto.

Gli accertamenti hanno avuto la seguente cronologia:

- In data 14/06/2023 è stata fatta richiesta via PEC all’Agenzia delle Entrate di Grosseto in merito all’esistenza di contratti di locazione sui beni oggetto della presente perizia;
- In data 22/07/2024 l’Agenzia delle Entrate ha inviato l’attestazione richiesta, relativa all’esistenza di contratti di locazione.
- 16/09/2024, in tale data è stata fatta richiesta telematica al comune di Grosseto in merito all’esistenza delle pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di perizia (numero istanza telematica 3321/2024).
- 26/09/2024 e 10/10/2024 sono state materialmente visionate le copie cartacee delle pratiche reperite in comune.
- 11/10/2024 è stata fatta richiesta via PEC al comune di Grosseto del certificato di temporanea irreperibilità delle pratiche relative all’immobile al civico 91 di via Siria, in quanto richieste dalla sottoscritta, ma non trovate presso gli archivi comunali.
- 15/10/2024 il comune di Grosseto ha inviato via PEC l’attestazione di temporanea irreperibilità delle pratiche al punto precedente.
- Sono stati eseguiti vari accessi telematici alla Conservatoria di Grosseto.

Nello svolgimento dell’incarico si è ritenuto opportuno analizzare separatamente alle i due compendi immobiliari.

LOTTO A: LABORATORIO ARTIGIANALE VIA SIRIA N.61-63

L'immobile è costituito da una porzione di capannone artigianale sito in una zona prevalentemente produttiva del comune di Grosseto, corredato di una corte di pertinenza e di locali ad uso magazzino-ufficio.

Si riporta di seguito un estratto delle mappe regionali con sovrapposizione tra ortofoto e particelle catastali, al fine di permettere la corretta localizzazione del bene:

**A1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILE - VIA SIRIA N.61-63**

Relativamente all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali, effettuate le visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto, si è accertato che l'immobile oggetto di analisi risulta regolarmente accatastrato come segue:

- Laboratorio artigianale sito al **Comune di Grosseto (GR) Via Siria n. 61-63**, censito al Catasto Fabbricati:

Dati Identificativi			Dati Classamento				Dati derivanti da
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/05/2015 Pratica n. GR0042657 in atti dal 07/05/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17804.1/2015)
70	470	5	D/7	-	-	€ 2.507,88	
Indirizzo: VIA SIRIA n. 63 Piano T-1							

Intestato a:

→ ***** . sede in GROSSETO (GR),
C.F. 00222230534 -, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

Confini: a est via Siria, a nord foglio 70 part. 470, sub. 4, a ovest foglio 70 part. 429, a sud foglio 70. Part 471.

A1.2 CORRISPONDENZA CATASTALE - VIA SIRIA N.61-63

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio 70 - part. 470 - sub. 5 è rappresentato catastalmente con corrispondenza planimetrica sostanzialmente aggiornata.

Preme segnalare che vani lato via Siria al piano terra sono ad uso ufficio - come anche risulta dagli elaborati allegati alle pratiche edilizie che legittimano lo stato attuale dell'immobile - e non magazzino, come invece indicato in planimetria catastale e che l'altezza interna da pavimento a soffitto del bagno lato uffici è risultata, in una porzione, pari a circa 2,60 m e non 2,70 m come rappresentato in planimetria. L'altezza rilevata nel locale servizio al piano ammezzato è risultata pari a 2,05 e non 2,00 come, invece, indicato in planimetria e nel bagno a cui si accede direttamente laboratorio artigianale non è presente la parete divisoria tra antibagno e bagno.

Si precisa che le discrepanze rilevate e sopra elencate non risultano incidenti sulla rendita catastale dell'immobile.

È presente l'elaborato planimetrico.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. A1 – Documentazione catastale Laboratorio Via Siria n. 63

A2. SOMMARIA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE - VIA SIRIA N.61-63

L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio 70 - part. 470 – sub. 5 è costituito da una porzione di capannone artigianale con annessi uffici e corte di pertinenza realizzato nella ex area P.I.P. Grosseto Nord, Comparto 7° Lotto 25. La proprietà è sita nel comune di Grosseto a nord ovest del centro storico della città, in una zona a prevalente funzione produttiva, a pochi km dalla viabilità extra urbana.

Il fabbricato ha struttura in cemento armato prefabbricato, tamponato con pannelli modulari e copertura in elementi ondulati. Le facciate sono tinteggiate di colore chiaro e sono caratterizzate dalla presenza di finestre a nastro con telai in metallo e specchiature in vetro.

L'unità immobiliare occupa la porzione sud del fabbricato, si sviluppa con pianta rettangolare di circa 28,00 x 9,00 metri ed è circondata nei tre lati liberi da una corte esclusiva asfaltata di circa 807,00 mq.

Alla proprietà si accede direttamente dalla via Siria tramite due cancelli, uno carrabile ed uno pedonale. La corte è delimitata da un muretto basso in c.a. con sovrastante ringhiera metallica, mentre il confine con la porzione nord dello stesso fabbricato è segnato da una rete a maglia sciolta.

Il capannone è dotato di 3 aperture poste sulla facciata sud, di cui due carrabili. Al piano terra sono presenti due vani principali adibiti a laboratorio artigianale e due locali ad uso uffici, con bagno di servizio; gli spazi sono collegati tra loro da un corridoio posto sul lato nord. Un ulteriore piccolo bagno è presente all'interno del laboratorio più ad est, al di sotto delle scale che danno accesso ad un soppalco adibito a locale di servizio, posto al di sopra degli uffici.

La superficie utile calpestabile delle aree produttive è pari a circa 208,00 mq, quella degli uffici a circa 26,00 mq, mentre il soppalco si sviluppa per una superficie calpestabile pari a 26,00 mq.

L'altezza interna del capannone dal pavimento all'intradosso delle travi di copertura è pari a 5,00 m, l'altezza degli uffici è pari a 2,70 m, quella del soppalco è 2,05 m.

Completa la proprietà la corte esclusiva di circa 807,00 mq.

FINITURE INTERNE

Le pareti interne dei locali sono risultate intonacate e tinteggiate prevalentemente di colore bianco, una porzione del laboratorio più piccolo è tinteggiata anche di verde; la pavimentazione è del tipo industriale in calcestruzzo nelle zone artigianali, mentre gli uffici ed una porzione del bagno principale hanno un pavimento prefinito tipo parquet laminato. Il rivestimento del bagno che serve gli uffici è realizzato con mattonelle in ceramica quadrate di medio formato, di colore marrone chiaro, fino ad un'altezza di circa mt. 2,20 dal pavimento. Il bagno a servizio del laboratorio presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica di medie dimensioni e rivestimento in mattonelle in ceramica quadrate con i lati ondulati di colore giallo chiaro. I sanitari sono di tipo commerciale di colore bianco, nel bagno lato uffici è presente anche la doccia. Le porte interne della zona uffici sono in legno, di colore bianco.

Il soppalco ha pavimentazione in piastrelle, la scala interna è in metallo.

Le finestre degli uffici presentano intelaiatura in alluminio di colore bianco e specchiature in vetro, sono, inoltre, presenti inferriate esterne. Le porte di accesso ai laboratori sono in metallo, così come i telai delle finestre a nastro che si trovano nella porzione più alta dei prospetti.

MANUTENZIONE

L'immobile è stato realizzato tra il 2002 ed il 2005. Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 27/09/2024, l'immobile è risultato in normale stato di manutenzione.

IMPIANTI

Degli impianti tecnologici installati a servizio dell'unità immobiliare sono state reperire le seguenti certificazioni:

- *DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA DELL'ARTE rilasciata in data 07/06/2005 dalla Ditta esecutrice dell'impianto "ELETTRICO PER CAPANNONE USO";*
- *DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA D'ARTE rilasciata in data 27/06/2005 dalla Ditta esecutrice dell'impianto "IDRICO".*

Si rileva tuttavia che la documentazione sopra elencata risulta priva di alcuni allegati obbligatori come, ad esempio, lo "schema di impianto realizzato".

IMPIANTI ELETTRICI

Il punto di origine dell'impianto elettrico installato a servizio a servizio dei locali oggetto di interesse può essere identificato nel punto di consegna di energia elettrica predisposto dalla società di distribuzione.

Il contatore di energia elettrica è posizionato all'interno di un piccolo manufatto in muratura, chiuso con sportello metallico, collocato in corrispondenza della recinzione dello spazio esterno dell'unità immobiliare (*vedi foto 1*); all'interno del manufatto sono posizionati anche dispositivi di altre utenze.

La fornitura di energia elettrica di tipo Trifase + N 400/230 V - 50 Hz; la distribuzione dell'impianto è del tipo TT.

Sotto il contatore di energia elettrica è posizionato un contenitore in materiale termoplastico nel quale è collocato un interruttore quadripolare magnetotermico – curva caratteristica C - con corrente nominale $I_N=50$ A accessoriato con modulo differenziale con corrente di intervento differenziale $I_{\Delta N}=0,5$ A (*vedi foto 2*).



foto 1

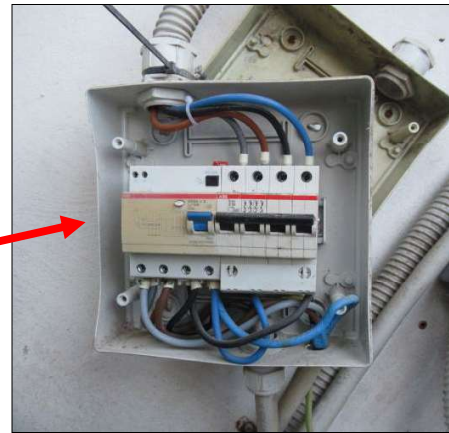


foto 2

Dal dispositivo sopra descritto vengono alimentate linee elettriche, realizzate con cavi multipolari che, con posa interrata, consentono la distribuzione di energia elettrica agli impianti realizzati a servizio del fabbricato e delle sue pertinenze.

All'interno del fabbricato sono collocati due quadri elettrici di distribuzione, realizzati con contenitori in materiale termoplastico fissati a parete nei quali sono installati sezionatori, interruttori automatici quadripolari e bipolari, moduli

e interruttori differenziali con corrente di intervento differenziale $I_{\Delta N}=0,03$ A (vedi foto 3 e 4)



foto 3



foto 4

All'interno del fabbricato sono presenti centralini realizzati con contenitori in resina fissati a parete nei quali sono installate, oltre che interruttori magnetotermici modulari, prese industriali interbloccate tipo CEE 17 (IEC 309-1) monofasi e trifasi (vedi foto 5 e 4).



foto 5



foto 6

La distribuzione delle linee elettriche all'interno del fabbricato è realizzata prevalentemente con cavi posati all'interno di tubazioni in PVC fissati a parete; nei locali ad uso bagno ed ufficio le linee elettriche sono state posate sottotraccia ed in questi locali i dispositivi di comando (interruttori, deviatori,

ecc.) e le prese sono cablati in contenitori incassati nella muratura e sono corredati di placche di copertura in resina.

L'illuminazione artificiale dei locali "laboratorio" è garantita prevalentemente da plafoniere collocate a soffitto, accessoriate con tubi neon e alimentate con sistemi "condotti sbarra" (vedi foto 7).



foto 7

Per quanto riguarda l'“IMPIANTO DI TERRA”, pur rilevando la presenza, del cavo con guaina giallo/verde, dal solo esame visivo non si può stabilire se, negli impianti oggetto di analisi, i conduttori di terra e di protezione sono adeguatamente cablati e collegati e se i valori di resistenza di terra sono conformi a quanto richiesto dalla Normativa; per verificare la completa e corretta installazione degli impianti di protezione dovranno essere eseguite prove strumentali.

Dall'esame visivo, come anche sopra descritto, è stato possibile rilevare che l'impianto elettrico oggetto di analisi risulta dotato di alcuni dispositivi richiesti dalle vigenti normative. Sono infatti, installati dispositivi differenziali con corrente di intervento differenziale $I_{\Delta N} = 0,03$ A e interruttori automatici per la protezione dei circuiti da sovracorrenti.

Tuttavia, vista l'assenza di documentazione, visto che alcune parti di impianto necessitano di interventi di manutenzione (vedi interruttore vicino contatore), vista la necessità di effettuare verifiche nell'impianto di Protezione/Terrasi, si indica che, l'impianto elettrico analizzato, dovrà essere oggetto di interventi di

manutenzione e di controllo, anche strumentale, e al fine di realizzare e verificare la rispondenza dello stesso alla Normativa vigente.

Gli interventi eseguiti dovranno essere certificati conformemente a quanto richiesto nel D.M. 37/08, come modificato dal D.M. 19 Maggio 2010.

ANTENNE

Non presenti

IMPIANTI DI RISCALDAMENTO

Nel fabbricato oggetto di interesse, solo due locali ad uso ufficio sono dotati di impianti di climatizzazione; l'impianto installato è del tipo split-system costituito da una macchina motocondensante installata in esterno e due unità interne evaporanti e ventilanti.

Nel soppalco è visibile una predisposizione per l'installazione di unità interna di impianto di climatizzazione.

IMPIANTI IDRICI E SANITARI

Nei locali ad uso bagno del fabbricato sono installati impianti idrici per la distribuzione di acqua fredda e acqua calda. Gli impianti sono stati realizzati con posa ad incasso nella muratura.

Le parti visibili e gli apparecchi sanitari sono rispondenti ai normali standard.

L'acqua calda per gli impianti idro sanitari viene prodotta da due bollitori elettrici ad accumulo collocati nei due servizi igienici.

L'approvvigionamento idrico dell'immobile è garantito da pubblico acquedotto (*vedi foto 8*).



foto 8

Durante il sopralluogo viene riferito che i reflui recapitano nel sistema di smaltimento pubblico e che nelle pertinenze esterne del fabbricato è stato realizzato un impianto di depurazione dei reflui prodotti durante le lavorazioni costituito da vasca di raccolte e sistemi di decantazione; di questo impianto non è stata fornita nessuna documentazione.

IMPIANTI GAS

Non presenti.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. A2 - Dichiarazioni conformità impianti Laboratorio Via Siria n. 63

A2.1 INDICI METRICI VIA SIRIA N.61-63

Fabbricato ad uso artigianale, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (Gr) al foglio 70 – part. 470.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
→ superficie utile calpestabile piano terra aree produttive (al netto delle murature)	mq 208,44
→ superficie utile calpestabile piano terra area uffici e servizi (al netto delle murature)	mq 25,82
→ superficie utile calpestabile soppalco locale di servizio (al netto delle murature)	mq 26,29
→ corte esclusiva	mq 807,48

→ altezza interna del solaio	
da pavimento a soffitto locali piano terra	ml 2,60 – 2,70 – 5,00
da pavimento a soffitto locali soppalco	ml 2,05

SUPERFICIE COMMERCIALE

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

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

Superficie scoperta computata nella misura del 10%.

Superficie soppalco h=2,05 m computata nella misura del 35%.

Parametro	coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda piano terra	1	mq 253,40
Superficie lorda soppalco	35%	mq 10,76
Area scoperta	10%	mq 80,75
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		mq 344,91

→ SUPERFICIE COMMERCIALE LABORATORIO ARTIGIANALE

consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, incluse le pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.

mq 344,91

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. A3- Elaborati tecnici Laboratorio Via Siria n. 63.

A3. STATO DI POSSESSO DEL BENE - VIA SIRIA N.61-63

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dal sig. *****
*****. All'interno del capannone vengono svolte attività relative alla
riparazione e manutenzione di imbarcazioni.

Dall'indagine eseguita presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate risulta un contratto di locazione, registrato in data 24/03/2016 al n.1526 serie 3T. Il suddetto contratto risulta stipulato tra il sig. ***** nato a ***** il ***** residente in ***** ***** n. **, C.F.: ***** in qualità di legale rappresentante della ***** ***** con sede in ***** P.IVA ***** come locatore ed il sig. ***** nato in ***** il ***** residente a ***** C.F.: ***** per l'omonima ditta, con sede in ***** P.IVA ***** come conduttore. Il contratto riguarda una porzione del Capannone artigianale sito in Grosseto in via Siria n. 61/63 (al Catasto Fabbricati Fg. 70 Part. 470, Sub. 5), di complessivi mq 153, corredato di corte esterna di 286 mq circa, e prevede una servitù di passo sulla porzione antistante, a garantire l'accesso alla porzione

locata. Allegata al contratto è presente una planimetria con indicazione delle aree sopra descritte.

La locazione è prevista per una durata di anni 6 con inizio dal 07/04/2016 ed alla scadenza con rinnovo ai sensi dell'art. 28 L.392/78.

Non risultano ulteriori contratti di locazione, affitto e/o comodato registrati a nome della "*****", relativamente all'immobile oggetto di analisi.

L'unità immobiliare oggetto di analisi, al momento del sopralluogo eseguito in data 03/10/2024 è risultata occupata in tutta la sua consistenza.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. A4 – Comunicazione Agenzia delle Entrate Laboratorio Via Siria n. 63.

A4. PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE - VIA SIRIA N.61-63

L'immobile riportato in NCEU a Foglio 70 Particella 470 Subalterno 5 (già Subalterno 1, Subalterno 2 e Subalterno 3) è stato costituito sull'ente urbano riportato in NCT a Foglio 70 Particella 470.

Così come verificato presso gli Enti competenti, l'immobile oggetto di perizia consistente in:

→ Laboratorio artigianale D/7 al foglio 70 - part. 470 - sub. 5

di proprietà di:

→ ***** sede in ***** , C.F. ***** -, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

è pervenuto a ***** con sede in ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà **atto pubblico notarile di compravendita** del Notaio **Ciampolini Giorgio** del **19 aprile 2002** repertorio n. **154000**, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Grosseto in data **16 maggio 2002** al numero di registro generale **7217** e numero di registro particolare **5316** con cui il Comune Di Grosseto con sede in Grosseto C.F. 00082520537 ha venduto alla società ***** la **piena proprietà** dell'appezzamento di terreno

edificabile costituente il lotto numero 25 situato nel 7° comparto del P.I.P. nord, censito al catasto terreni del comune di Grosseto al Foglio 70 Particella 470.

- Si rileva atto di **mutamento di denominazione o ragione sociale** del Notaio **Tucci Giuseppe** del **31 marzo 2011** repertorio n. **105/74** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Grosseto in data **11 aprile 2011** al numero di registro generale **4722** e numero di registro particolare **3219** a favore di ***** con sede in ***** C.F. ***** per i diritti pari a **1/1 di piena proprietà** e contro ***** con sede in Grosseto C.F. ***** per i diritti pari a **1/1 di piena proprietà**.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. A5 – Trascrizioni e iscrizioni Laboratorio via Siria 63.

A5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE - VIA SIRIA N.61-63

Dalle verifiche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto non risultano domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.

Nell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Ciampolini del 19/04/2002, rep. n. 154000, trascritto a Grosseto il 16/05/2002 ai nn. 7217 di R.G. e 5316 di R.P., con il quale la ditta ***** con sede in ***** C.F. ***** , successivamente ***** sede in ***** , C.F. ***** , ha acquistato il terreno al foglio 70 part 470, su cui è stato edificato l'edificio che ospita l'unità immobiliare oggetto di perizia, viene precisato che "è riservato a favore del comune di Grosseto di assoggettare il terreno in oggetto a servitù di acquedotto, gasdotto, illuminazione, fognatura ed elettrodotto a servizio del comprensorio, nonché il diritto di impiantare alberi sul terreno stesso lungo i margini fronteggianti le strade."

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. A5 – Trascrizioni e iscrizioni Laboratorio via Siria 63.

A6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI - VIA SIRIA N.61-63

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

ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE GRAVANTI SULL'IMMOBILE

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** di cui alla nota di iscrizione al r.p n. 1827 e r.g. n. 13425 del 29/12/2014 notificato ai rogiti del Notaio USTICANO Paola Maria Letizia in data 24/12/2014 rep.n. 38783/14845, per capitale di € 1.000.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 2.000.000,00, a favore di *****
 *****. con sede in ***** , domicilio ipotecario presso ***** C.F.: ***** , e contro *****
 ***** , con sede a ***** , C.F.: ***** , a gravare sull'immobile oggetto di analisi:
 - Fabbricato industriale sito in via Siria n.63, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (Gr) al foglio 70 – part. 470 – sub.5;

Oltre che sugli altri immobili oggetto di perizia e che verranno analizzati successivamente:

- Fabbricato industriale sito in via Siria, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (Gr) al foglio 69 – part. 332 – subb. 2 e 4 graffati;
- Abitazione civile sita in via Siria, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (Gr) al foglio 69 – part. 332 – subb. 3 e 5 graffati;

Relativamente a tutti gli immobili per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Atto Giudiziario decreto di ammissione concordato preventivo** trascritto il 18/10/2021 ai nn. 12658 R.P. e 16820 R.G., atto giudiziario del Tribunale di Grosseto, numero di repertorio 2/2020 del 15/07/2021 a favore di Massa Dei Creditori Del Concordato Preventivo *****

C. con sede in Grosseto C.F. *****, a gravare sull'immobile oggetto di analisi:

- Fabbricato industriale sito in via Siria n.63, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (Gr) al foglio 70 – part. 470 – sub.5;

Oltre che sugli altri immobili oggetto di perizia e che verranno analizzati successivamente:

- Fabbricato industriale sito in via Siria, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (Gr) al foglio 69 – part. 332 – subb. 2 e 4 graffati;
- Abitazione civile sita in via Siria, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (Gr) al foglio 69 – part. 332 – subb. 3 e 5 graffati;

Relativamente a tutti gli immobili per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- **Atto Giudiziario sentenza di dichiarazione di apertura della liquidazione giudiziale della società** trascritto il 23/04/2024 ai nn. 4867 R.P. e 6138 R.G., atto giudiziario del Tribunale di Grosseto, numero di repertorio 40 del 07/12/2023 a favore di Massa Dei Creditori Del Concordato Preventivo ***** e contro ***** con sede in Grosseto C.F. ***** , a gravare sull'immobile oggetto di analisi:
- Fabbricato industriale sito in via Siria n.63, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (Gr) al foglio 70 – part. 470 – sub.5;

Oltre che sugli altri immobili oggetto di perizia e che verranno analizzati successivamente:

- Fabbricato industriale sito in via Siria, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (Gr) al foglio 69 – part. 332 – subb. 2 e 4 graffati;
- Abitazione civile sita in via Siria, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (Gr) al foglio 69 – part. 332 – subb. 3 e 5 graffati;

Relativamente a tutti gli immobili per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto il 05/06/2024 ai nn. 6795 R.P. e 8574 R.G., atto Unep C/o Tribunale di Grosseto, numero di repertorio 961 del 24/04/2024 a favore di BCC NPLS 2021 S.R.L., con sede in Conegliano (TV) C.F. 05249530261, e contro *****, a gravare sull'immobile oggetto di analisi:
- Fabbricato industriale sito in via Siria n.63, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (Gr) al foglio 70 – part. 470 – sub.5;

Oltre che sugli altri immobili oggetto di perizia e che verranno analizzati successivamente:

- Fabbricato industriale sito in via Siria, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (Gr) al foglio 69 – part. 332 – subb. 2 e 4 graffati;
- Abitazione civile sita in via Siria, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (Gr) al foglio 69 – part. 332 – subb. 3 e 5 graffati;

Oltre che su altri immobili non oggetto di analisi.

Relativamente a tutti gli immobili per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. A5 – Trascrizioni e iscrizioni Laboratorio via Siria 63.

A7. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA-URBANISTICA-AGIBILITÀ:

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Grosseto è stata riscontrata l'esistenza delle pratiche edilizie, di seguito elencate, che determinano lo stato legittimo dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio 70 - part. 470 – sub.5:

- 1) **Concessione edilizia n.380 del 16/10/2002** – P.E. n. 02/2201, relativa alla costruzione di un capannone artigianale e uffici in zona P.I.P. nord, Lotto n. 25, comparto 7° di proprietà della ditta Escava-ter snc.
Autorizzazione SUAP del 25/10/2002.

- 2) **Concessione edilizia n.94 del 05/04/2004** – P.E. n. 04/746, relativa alla VARIANTE IN CORSO D’OPERA alla P.E. 02/2201 per modifiche al posizionamento del fabbricato nel lotto e delle sistemazioni esterne.
Autorizzazione SUAP del 06/04/2004.
- 3) **Concessione edilizia n.42 del 04/03/2005** – P.E. n. 05/348, relativa alla VARIANTE IN CORSO D’OPERA alla P.E. 02/2201 e alla P.E. 04/746 per modifiche interne.
Nulla-osta SUAP Prot. 20561 del 18/02/2005.
Si precisa che la data della concessione è sul timbro apposto sulle tavole depositate presso il comune di Grosseto, il numero è stato reperito nel sistema telematico di accesso agli atti, ma la Concessione non era presente all’ interno del fascicolo.
- 4) **Concessione edilizia n.144 del 20/06/2005** – P.E. n. 05/314, relativa alla VARIANTE IN CORSO D’OPERA alle P.E. 02/2201 - P.E. 04/746 – P.E. 05/348 per modifiche interne e realizzazione palazzina uffici e abitazione di guardiania.
Autorizzazione SUAP del 28/06/2005.
- 5) **ATTESTATO DI AGIBILITÀ Prot. n. 81256 del 07/07/2005** – P.E. n. 05/211, integrazione prot. 98396 del 24/08/05 relativa alle P.E. 02/2201 - P.E. 04/746 – P.E. 05/348 – 05/314, relativa alla realizzazione del capannone con all’interno gli uffici e non al centro direzionale con abitazione, non realizzato.
- 6) **Concessione edilizia n.108 del 16/06/2006** – P.E. n. 06/1388, relativa alla VARIANTE DI DEFINITIVA CONSISTENZA per opere non realizzate (mancata realizzazione palazzina direzionale abitativa)
Autorizzazione SUAP del 19/06/2006.
- 7) **Concessione edilizia n.645 del 08/10/2010** – P.E. n. 10/908, relativa alla realizzazione di palazzina a servizio del capannone artigianale.
Autorizzazione SUAP del 13/10/2010.
Voltura di permesso di costruire n. 325 del 20/06/2011

- 8) **Concessione edilizia n.429 del 05/08/2011** – P.E. n. 11/1119, relativa alla VARIANTE IN CORSO D’OPERA alle P.E. 10/908 per modifiche interne al capannone e realizzazione di soppalco.
- 9) **Permesso a costruire in variante** alla P.E. 10/908 **n.233 del 06/06/2014** – P.E. n. 14/440, relativa alla VARIANTE IN CORSO D’OPERA alle P.E. 10/908 e alla P.E. 11/1119, per modifiche interne, realizzazione di un forno esterno (relativo alla porzione non oggetto di analisi) e mancata realizzazione palazzina direzionale (uffici e appartamento).

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. A6- Estratti Pratiche Edilizie Laboratorio Via Siria n. 63.

A8. CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE

Laboratorio artigianale con uffici corte di pertinenza (foglio 70, part.IIa 470, sub.5)

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. Errata rappresentazione della dimensione e del posizionamento dei pilastri.
2. Errata indicazione dell’altezza del soppalco.
3. Nel bagno posto nel sottoscala non è presente il tramezzo, pertanto non è presente l’antibagno, invece, rappresentato nella planimetria.
4. Vi sono lievi difformità prospettiche, relative all’ampiezza delle porte carrabili di ingresso al capannone.
5. Sono stati rilevati alcuni errori materiali nella rappresentazione grafica dello stato legittimato relativa alla mancata rappresentazione di una finestra di un ufficio, non riportata in pianta, ma riportata nel prospetto e nel numero delle divisioni delle finestre a nastro.
6. Lo spessore del muro divisorio tra i laboratori è rappresentato di 5 cm, anziché 10 cm come rilevato.
7. Si rilevano anche lievi modifiche alle scale interne ed al posizionamento del muro divisorio del soppalco.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. A3- Elaborati tecnici Laboratorio Via Siria n. 63.

- Le difformità riscontrate al punto 1, 2, 3 e 4, trattandosi di difformità che non crea un aumento di volumetria e che non vanno ad incidere sul valore dell'immobile, potranno essere regolarizzata ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n.65/2014, mediante Accertamento di conformità in sanatoria, per modifiche interne ed esterne, previo pagamento di una sanzione da € 1.000,00 (euro mille/00) a € 5.164,00 (euro cinquemilacentosessantaquattro/00), oltre al pagamento dei contributi commisurati al costo di costruzione e all'incidenza degli oneri di urbanizzazione. Saranno, inoltre, a carico del richiedente, le spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica edilizia.
- La difformità riscontrate al punto 5, 6 e 7, trattandosi di difformità lievi che possono rientrare nelle tolleranze di costruzione, la CTU ritiene che non siano da considerare parziali difformità al permesso a costruire, così come previsto dall'art. 34 bis del D.P.R n.380/2001.

N.B.: Nell'attribuzione del valore di mercato dell'unità immobiliare si terrà conto delle spese relative alla sanzione e delle spese tecniche, che possono essere stimate pari a circa 2.500,00 euro, considerando la sanatoria edilizia e la redazione del Docfa per le modifiche planimetriche.

A9. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

L'immobile oggetto di perizia è stato realizzato tra il 2002 ed il 2005, sulla base di quanto previsto dal piano per gli insediamenti produttivi del comparto nord di Grosseto. Il P.I.P. è uno strumento urbanistico di natura attuativa, dotato di efficacia decennale dalla data di approvazione, pertanto, relativamente all'immobile oggetto di relazione, essendo certamente decorsi più di 10 anni dalla data di approvazione del piano, la norma di riferimento attuale è la seguente:

Regolamento Urbanistico Comunale (RUC) di Grosseto, approvato e parzialmente riadottato con Delibere del Consiglio Comunale n. 48/2013, 35/2015, approvazione finale n. 115/2015 e successiva Variante Normativa approvata con D.C.C. n. 76 del 27 ottobre 2016, in cui l'area che ospita l'immobile è destinata a "Tessuto Produttivo" (art. 78 NTC del RUC), corrispondente alla zona omogenea "D" del D.M. 1444/68, come definito dall'art. 2 del Regolamento Urbanistico Comunale.

L'area ricade entro l'ambito dei seguenti vincoli ed invarianti strutturali:

- Pericolosità geomorfologica: *Classe 2*;
- Pericolosità idraulica: *Classe 2*;

ed è ricompreso nel perimetro del Territorio Urbanizzato di cui all'art. 4 della L.R.T. 65/2014.

In data 8 settembre 2023 con D.C.C. 123 è stato adottato il Piano Strutturale, ai sensi dell'art.19 L.R.T. 65/2014, per cui sono in vigore le norme di salvaguardia previste per legge.

Dalla consultazione della cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, l'area in cui è sito il terreno non risulta vincolata ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004.

Tavola n. PR-02-03 - Disciplina del territorio aperto, degli insediamenti e classificazione del relativo patrimonio edilizio esistente



Legenda:

Disciplina degli assetti insediativi

	Tessuto antico		Insedimenti commerciali
	Tessuto storico		Verde privato vincolato
	Tessuto storico unitario		Orti sociali
	Tessuto consolidato		Aree ortive art. 142bis
	Tessuto consolidato promiscuo		Aree ortive
	Tessuto consolidato unitario		Ambito Contesto Pinetato - Art. 74 comma 15 NTA
	Tessuto consolidato unitario pubblico		
	Tessuto produttivo		
	Tessuto produttivo promiscuo		

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. A7- Estratto RUC Grosseto - Laboratorio Via Siria n. 63.

A10. USI CIVICI, CENSI, LIVELLI:

I beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

A11. SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE:

Sui beni non ci sono importi annui di spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie già deliberate, spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e spese riguardanti procedimenti giudiziari relativi al bene oggetto di perizia.

STIMA DEL LOTTO A

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

Il criterio di stima adottato in questo caso è quello sintetico (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 PARZIALMENTE OCCUPATO), la consistenza dei beni, lo scopo della stima ed il mercato della domanda e dell'offerta.

Il lotto in cui è stato realizzato il capannone di cui fa parte l'immobile oggetto di stima ha, nella sua totalità, una potenzialità edificatoria residua pari a mq 546,80 calcolata come segue:

50% superficie del lotto – superficie edificata

= 50% 2.160,00 mq - (28,00x18,00+7,30x4,00) mq,

dei quali 273,40 mq afferenti alla proprietà oggetto di relazione, che, al netto delle fasce di rispetto da confini e strade ai sensi dell'art.78 delle N.T.A. del RU, si riduce a 208 mq circa.

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto della suddetta potenzialità e della circostanza che la superficie edificabile risulta, per le caratteristiche morfologiche del lotto, di difficile utilizzazione e distribuzione, se non per l'ampliamento dell'attuale superficie artigianale o per la realizzazione di un ampliamento a destinazione commerciale.

Si precisa, inoltre, che con atto di compravendita dei 12/08/2014 ai rogiti del Notaio Bruno GAUDIERI, rep. n. 67240, trascritto a Grosseto il 13/08/2014 ai nn. 6741 di R.P. e 8758 di R.G. con il quale la società "*****" al sig. ***** la piena proprietà del capannone confinante con quello oggetto di perizia, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al Foglio 70, Particella 470, Sub. 4, riservandosi il diritto di realizzare l'alloggio di servizio, per una superficie lorda massima di 85 mq, ai sensi dell'art. 77 comma 5 del RU. Tale potenzialità risulta fortemente pregiudicata a seguito del frazionamento del lotto, che rende di difficile

collocazione un edificio residenziale nell'esiguo spazio esterno alle fasce di rispetto. Essa potrebbe essere comunque utilizzabile in pieno con interventi di sostituzione edilizia.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. A8 – Atto compravendita sub. 4 - Laboratorio Via Siria n. 63.

Il valore della potenzialità edificatoria calcolato con il metodo del costo di produzione, considerando, per le specifiche caratteristiche, la destinazione commerciale.

Valore di Mercato (dest. commerciale)	1.200,00	euro/mq		
SEcom	288,00	mq		
VALORE DI MERCATO tot	345.600,00	euro		
Costo costruzione				
Costo di Costruzione prod. e comm. (Cc1)	700,00	euro/mq		
COMMERCIALE	181.440,00	euro		
TOTALE	181.440,00	euro		
SPESE TECNICHE (8%)	14.515,20	euro		
ONERI DI URBANIZZAZIONE I prod	20,46	euro/mq	5.303,23	euro
ONERI DI URBANIZZAZIONE II prod	19,31	euro/mq	5.005,15	euro
CONTR. COSTO COSTRUZIONE	non dovuto (produttivo)			
Interessi passivi	5%		10.313,18	euro
Spese di commercializzazione	3%		10.368,00	euro
Utile del promotore	15%		51.840,00	euro
Imposte	10%		18.144,00	euro
COSTO COMPLESSIVO DI PRODUZIONE	296.928,76	euro		
VALORE DI MERCATO	345.600,00	euro		
VALORE POTENZIALITA' EDIFICATORIA	48.671,24	euro		

Il valore della potenzialità edificatoria riportato al mq è pari a circa € 140,00 al metro quadrato.

Laboratorio artigianale e uffici

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 ed eventualmente possono essere ritenuti attendibili valori compresi tra € 450,00 e € 700,00 al metro quadro di superficie commerciale.

Le indagini di mercato sono state eseguite consultando i valori OMI pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate, confrontandoli con quelli proposti dalle agenzie immobiliari della zona, oltre che con quello della compravendita della porzione confinante avvenuta nel 2015, con valore rivisto tramite rapporto strumentale di adeguamento calcolato mettendo in relazione il prezzo unitario medio dell'OMI della zona nell'ultimo periodo disponibile in banca dati, con lo stesso prezzo unitario per dati del periodo disponibile nella data della compravendita.

Tenuto ora conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10%;
- sono presenti difformità dal punto di vista Urbanistico-Edilizio;
- non sono presenti difformità rilevanti nella rappresentazione grafica Catastale;
- lo stato manutentivo dell'immobile, come descritto al par.2;
- lo stato manutentivo degli impianti come descritto al par.2;
- l'unità immobiliari individuata nel LOTTO UNICO si considera **parzialmente occupata**, in forza di un contratto di affitto con scadenza a sei anni, circostanza per la quale si ritiene di opportuno ridurre del 10% il valore di stima, visto che non riguarda l'interno immobile;
- la potenzialità edificatoria residua del lotto stimato pari a circa € 140,00 al mq.

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

UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE LABORATORIO ARTIGIANALE

compresa ogni pertinenza ⇒ **€ 640,00 al mq.**

VALORE DELL' IMMOBILE

Premesso quanto sopra, e conoscendo la rispettiva Superficie Commerciale complessiva dell'immobile riportata al § 2.1, si stima il più probabile valore attuale del bene oggetto di esecuzione.

LABORATORIO ARTIGIANALE: mq 344,91 x 640,00 €/mq = € 220.742,40

arrotondabili a € 220.000,00

LOTTO B: LABORATORIO ARTIGIANALE VIA SIRIA N.91

La proprietà in oggetto è costituita da un capannone artigianale di recente realizzazione, corredato di alloggio del custode, uffici ed una corte privata, sito in una zona prevalentemente produttiva del comune di Grosseto.



Si riporta di seguito un estratto delle mappe regionali con sovrapposizione tra ortofoto e particelle catastali, al fine di permettere la corretta localizzazione del bene:

B1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILE - VIA SIRIA N.91

Relativamente all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali, effettuate le visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto, si è accertato che l'immobile oggetto di analisi risulta regolarmente accatastato come segue:

- Capannone artigianale con uffici ed appartamento di pertinenza, sito al **Comune di Grosseto (GR) Via Siria n. 87-91-93**, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (Gr) al **foglio 69 – part. 332**

○ Capannone e uffici al **sub. 4** graffato con il **sub. 2** (corte)

Dati Identificativi			Dati Classamento				Dati derivanti da
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	VARIAZIONE del 26/10/2004 Pratica n. GR0107725 in atti dal 26/10/2004 CONFERMA RENDITA PROPOSTA (n. 19465.1/2004)
69	332	2 4	D/7	-	-	€ 4.926,00	
Indirizzo: VIA SIRIA n. SNC Piano S1-T - 1							

Intestato a:

→ *****

***** -, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

Confini: ad est con via Siria (foglio 69 part. 334), a sud est con foglio 69 part. 332, sub. 3 graffato con il sub. 5, a sud con foglio 69 part. 340, a ovest con foglio 69. Part 231, a nord con foglio 69 part. 331.

○ Appartamento al **sub. 3** graffato con il **sub. 5** (corte)

Dati Identificativi			Dati Classamento				Dati derivanti da
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
69	332	5 3	A/2	2	7,5 Vani	€ 832,79	
Indirizzo: VIA SIRIA n. 91 Piano S1-T							

Intestato a:

→ *****

***** , per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

Confini: ad est con via Siria (foglio 69 part. 334), a nord ed est con foglio 69 part. 332, sub. 4 graffato con il sub. 2, a sud con foglio 69 part. 340.

B1.2 CORRISPONDENZA CATASTALE - VIA SIRIA N.91

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio 69 - part. 332 – subb. 2 e 4 e foglio 69 - part.

332 – subb. 5 e 3 sono rappresentati catastalmente con corrispondenza planimetrica non aggiornata:

- Capannone e uffici al sub. 4 graffato con il sub. 2 (corte)

Come si evince dalla planimetria catastale allegata alla presente perizia, ai subb.4 e 2 sono accatastati il capannone al piano terra, con i servizi a corredo dell'attività al piano rialzato, gli uffici al piano primo ed una porzione del piano seminterrato oltre che una porzione di corte.

Da quanto rilevato si segnala che:

- Relativamente alla cantina al piano seminterrato non risulta il muro divisorio a nord, che la dovrebbe dividere dalla porzione centrale, assegnata ai subb. 5 e 3, che, invece risulta all'interno del vano collegato al capannone, come anche risulta dagli elaborati allegati alle pratiche edilizie che legittimano lo stato attuale dell'immobile.
- Il disimpegno della zona dedicata ai servizi al piano rialzato risulta diviso in tre porzioni, tramite pareti in cartongesso.
- Negli uffici al piano primo si segnala la finestra dell'ufficio 5, realizzata di dimensioni inferiori rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale.
- Si segnala che, sempre al piano primo, il vuoto lato capannone, è risultato chiuso con un solaio di calpestio ed una copertura in metallo e vetro, che, con il muro verticale del capannone confinante, crea un volume. Si precisa che tale volume non è legittimo.

- Appartamento al sub. 3 graffato con il sub. 5 (corte)

Come si evince dalla planimetria catastale allegata alla presente perizia, ai subb.3 e 5 sono accatastati l'appartamento di guardiania al piano rialzato, ed una porzione del piano seminterrato, oltre che una porzione di corte.

Da quanto rilevato si segnala che:

- Relativamente alla cantina al piano seminterrato non risulta l'apertura nel muro a nord che divide la porzione di cantina direttamente collegata all'appartamento dalla porzione confinante, che è risultata realizzata in

continuità con la porzione invece assegnata ai subb. 4 e 2, come anche risulta dagli elaborati allegati alle pratiche edilizie che legittimano lo stato attuale dell'immobile. Tale circostanza riduce la consistenza del seminterrato di pertinenza dell'appartamento. Nella porzione centrale, catastalmente collegata all'appartamento, ma in realtà parte della cantina di pertinenza del capannone, è presente una parete divisoria in pannelli non segnata in planimetria e una porzione della stessa area ha un'altezza pari a 2,25 m non indicata.

- Nell'appartamento al piano rialzatosi rilevano lievi difformità al posizionamento dei tramezzi interni, che non incidono sulla consistenza dell'immobile.
- Inoltre, si segnala che lo spazio scoperto lato capannone (corte interna), è risultato, chiuso superiormente con un solaio in legno (che fa da calpestio al corrispondente spazio al piano superiore) e che sul muro verticale del capannone confinante è stata aperta una finestra. Si precisa il volume creato non è legittimo.

Nella stima dell'immobile si terrà conto delle difformità rilevate e della necessità di procedere con la redazione di una pratica Docfa per variazione catastale comprendente anche un nuovo elaborato planimetrico.

È presente l'elaborato planimetrico.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. B1 – Documentazione catastale Via Siria n. 91

B2. SOMMARIA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE - VIA SIRIA N. 91

La proprietà censita al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio 69 - part. 332 è costituita da un fabbricato appartenente alla tipologia capannone artigianale, con uffici e relativa area di pertinenza, censito al sub. 3 graffato con part. 332 sub. 5 (corte) e dall'appartamento di guardiania censito al sub. 4 graffato con part. 332 sub. 2 (corte). La proprietà è sita nel comune di Grosseto a nord ovest del centro storico della città, in una zona a prevalente funzione produttiva, a pochi km dalla viabilità extra urbana ed occupa un intero lotto facente parte dell'ex 7° comparto del P.I.P. Nord, costruito nei primi anni 2000. Il compendio è composto da due volumi contigui: un capannone in c.a. prefabbricato con pianta

rettangolare, tamponato con pannelli modulari assemblati in opera su tre lati e copertura in elementi ondulati ed una palazzina su tre livelli, di cui uno seminterrato, che ospita gli uffici e l'abitazione di guardiania, realizzata in cemento armato gettato in opera con pianta rettangolare ed una porzione aggettante su via Siria, tamponature esterne in laterizio e copertura a padiglione. Le facciate del capannone presentano finitura granigliata di colore grigio venato con finestre a nastro con telai in metallici e specchiature in vetro collocate nella parte più alta delle facciate.

La pianta del capannone è rettangolare di dimensione (asse pilastri) 32,50 x 20,00 metri. La palazzina ha tre facciate libere ed una in aderenza con il lato più corto del capannone ed è collocata nella porzione più ad est del lotto, prospiciente alla via Siria. I prospetti sono intonacati e tinteggiati di giallo chiaro fino all'altezza del calpestio del piano rialzato, al di sotto si trova una fascia in c.a. facciavista. La facciata su via Siria presenta un volume in aggetto al piano rialzato con copertura a falda in laterizio, che fa da ingresso all'appartamento, le finestre al piano rialzato sono prevalentemente con intelaiatura in legno, specchiature in vetro e persiane marroni in alluminio, quelle del piano primo hanno telai in alluminio di colore bianco, con specchiature in vetro e sono prive di oscuranti.

L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla via Siria, in cui si trovano tre cancelli, di cui uno carrabile e due pedonali, tramite i quali si entra nella corte privata. Il passo carrabile al civico 93 permette l'accesso alla porzione di corte più ampia censita la sub 2 e graffata al sub 4 (capannone) dal lato nord, mentre i due accessi pedonali sono uno al civico 91 e si apre su un vialetto che porta all'ingresso agli uffici al piano terra, mentre quello più a sud, al civico 89, arriva alla corte al sub 5, graffata con l'appartamento al sub 3. La corte è indivisa internamente al lotto, mentre risulta delimitata muretto basso in c.a. con sovrastante ringhiera metallica lato fronte strada, e da un muretto con sovrastante rete a maglia sciolta al confine con i lotti limitrofi.

➤ Capannone

Al capannone si accede tramite 2 grandi aperture poste sulla facciata nord, entrambe carrabili oltre che da due porte di ingresso più piccole poste sugli altri due prospetti liberi, a sud e ad ovest. Il prospetto ad est (lato via Siria) confina con la palazzina. Il fabbricato si sviluppa al piano terra in un ambiente unico ed è

collegato alla palazzina tramite una piccola rampa di scale, che arriva al livello del calpestio del piano rialzato della struttura adiacente, tramite un pianerottolo, su cui si apre una porta del tipo REI che dà su alcuni ambienti di servizio alle attività svolte all'interno del capannone quali spogliatoi, wc, deposito e locale ristoro e su un disimpegno che, a sua volta è collegato tramite una porta con telaio in alluminio con inserto in vetro, al vano scale degli uffici, siti sempre all'interno della palazzina ed ad una porzione del piano seminterrato con sviluppo in pianta a "U". La superficie utile calpestabile del capannone è pari a circa 677,00 mq, quella delle zone di servizio a circa 57,00 mq e quella della cantina al seminterrato a circa 100,00 mq.

L'altezza interna del capannone dal pavimento all'intradosso delle travi di copertura è pari a 6,25 m, l'altezza delle zone di servizio è pari a 2,70 m, quella del seminterrato è circa 2,35 m.

Al capannone è catastalmente collegata una porzione di corte pari a circa 1138,00 mq carrabile.

FINITURE INTERNE

Le pareti interne del capannone sono modulari e internamente rifinite di colore grigio, la pavimentazione è del tipo industriale, non ci sono divisori interni e le scale che portano al piano rialzato sono in muratura.

Le pareti interne dei locali di servizio sono risultate intonacate e tinteggiate di colore bianco, le porte interne sono in legno di colore marrone, gli infissi esterni sono in alluminio bianco con specchiature in vetro, prive di oscuranti, la pavimentazione è realizzata in piastrelle rettangolari di medie dimensioni e colore marrone chiaro. I bagni a servizio del laboratorio presentano rivestimento in mattonelle in ceramica quadrate di colore bianco per un'altezza pari a circa 2,00 m. I sanitari sono di tipo commerciale di colore bianco ed è presente anche la doccia.

Il seminterrato ha pavimentazione in piastrelle rettangolari di diverse dimensioni a seconda degli ambienti, è presente una parete in lamiera che divide la superficie in due zone.

MANUTENZIONE

L'immobile è stato realizzato tra il 2002 ed il 2004. Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 21/06/2024 e 20/09/2024, l'immobile è risultato in normale stato di manutenzione.

➤ Uffici

Dal vano scale comune a cui si accede sia dalla corte lato via Siria, che dall'interno dell'area artigianale, si arriva al piano primo, dove sono presenti un disimpegno che si apre a nord su due grandi uffici, a ovest su un disimpegno e servizi igienici ed a sud su un corridoio che porta ad ulteriori 4 uffici ed un ripostiglio.

La superficie utile calpestabile degli uffici è pari a circa 160,00 mq, l'altezza interna è pari a 2,70 m.

FINITURE INTERNE

L'ingresso al vano scale che porta agli uffici al piano primo avviene dalla corte, tramite una porta con intelaiatura in alluminio di colore verde scuro e specchiature in vetro, dotata di inferriate esterne. Le pareti interne degli uffici sono intonacate e tinteggiate di colore bianco, la pavimentazione è in piastrelle rettangolari di medie dimensioni di colore marrone chiaro, le porte interne presentano intelaiatura in alluminio bianco e specchiature in vetro negli uffici, mentre sono in legno di colore marrone scuro nel bagno. Gli infissi esterni sono in alluminio bianco con specchiature in vetro, prive di oscuranti. I bagni hanno un rivestimento in mattonelle in ceramica quadrate di colore bianco per un'altezza pari a circa 2,00 m. I sanitari sono di tipo commerciale di colore bianco.

MANUTENZIONE

L'immobile è stato realizzato tra il 2002 ed il 2004. Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 21/06/2024 e 20/09/2024, gli uffici sono risultati in buono stato di manutenzione.

➤ Appartamento

L'appartamento si sviluppa al piano rialzato della palazzina, l'ingresso avviene tramite una veranda realizzata in aggetto, a cui arriva una piccola rampa di scale. Dalla veranda si ha accesso all'appartamento tramite un portoncino blindato che dà sull'ampio soggiorno ed una porta finestra collegata alla zona pranzo.

L'abitazione del custode è costituita da un'ampia zona giorno, con zona cottura, due camere, di cui una con spogliatoio interno, un grande bagno finestrato, un disimpegno, una stanza armadio, una dispensa nella zona pranzo ed una corte interna a cui si accede dalla stanza armadio, attualmente chiusa superiormente da un solaio non legittimo. Dal soggiorno, tramite delle scale interne si raggiunge la cantina seminterrata di pertinenza in cui è presente anche un bagno.

La superficie utile calpestabile dell'appartamento è pari a circa 101,00 mq, oltre 23,00 mq di aree scoperte e 67,00 mq di cantina; l'altezza interna dell'appartamento è pari a 2,70 m, quella della cantina è pari a circa 2,35 m.

All'appartamento è catastalmente collegata una porzione di corte pari a circa 131,00 mq, parzialmente pavimentata in porfido.

FINITURE INTERNE

Le pareti interne dell'abitazione sono intonacate e tinteggiate di colore bianco, la pavimentazione è in piastrelle quadrate di medie dimensioni di colore chiaro, le porte interne sono in legno di colore marrone chiaro. Gli infissi esterni sono in legno marrone con specchiature in vetro e persiane in alluminio sempre di colore marrone. Il bagno presenta un rivestimento in mattonelle in ceramica quadrate di piccolo formato e colore chiaro per un'altezza pari a circa 2,00 m. I sanitari sono di tipo commerciale di colore bianco con doccia.

Nella cantina la pavimentazione è in piastrelle quadrate di colore mattone chiaro, è presente un camino in muratura e il pilastro a vista è rivestito in laterizio, il bagno è leggermente più basso rispetto al calpestio del resto della cantina, è finestrato e presenta sanitari bianchi di tipo commerciale con doccia, le pareti sono rivestite con piastrelle.

MANUTENZIONE

L'immobile è stato realizzato tra il 2002 ed il 2004. Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 21/06/2024 e 20/09/2024, l'appartamento di guardiania è risultato in buono stato di manutenzione.

IMPIANTI

Degli impianti tecnologici installati a servizio delle unità immobiliari sono state reperite le seguenti certificazioni:

- DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA DELL'ARTE rilasciata in data 02/07/2003 dalla Ditta esecutrice dell'impianto "ELETTRICO PER LOCALI AD USO UFFICI E ANNESSO CAPANNONE";
- DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA DELL'ARTE rilasciata in data 30/09/2004 dalla Ditta esecutrice dell'impianto "ELETTRICO PER CIVILE ABITAZIONE";
- DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA D'ARTE rilasciata in data 13/06/2003 dalla Ditta esecutrice dell'impianto "IDRAULICO".

Si rileva tuttavia che la documentazione sopra elencata risulta priva di alcuni allegati obbligatori come, ad esempio, lo "schema di impianto realizzato".

IMPIANTI ELETTRICI

Il punto di origine degli impianti elettrici installati a servizio degli immobili catastalmente censiti al **Fg. 69, P.LLA 332 SUB.NI 2 E 3** può essere identificato nel punto di consegna di energia elettrica predisposto dalla società di distribuzione.

Il contatore di energia elettrica, dal quale viene fornita energia elettrica a tutti gli impianti installati a servizio degli immobili sopra identificati, è posizionato all'interno di una piccola struttura in muratura, chiusa con sportello metallico, realizzata in corrispondenza del muro di recinzione che delimita le pertinenze esterne degli immobili (*vedi foto 1*).

Dal dispositivo di misura e controllo viene fornita energia elettrica di tipo Trifase + N 400/230 V -50 Hz; gli impianti elettrici sono realizzati con distribuzione di tipo TT.

Vicino al contatore è posizionato un quadro elettrico di distribuzione, realizzato con contenitore in materiale termoplastico fissato a parete, nel quale sono installati (*vedi foto 2*):

- un interruttore quadripolare magnetotermico con corrente nominale $I_N=50$ A accessorio con modulo differenziale quadripolare con corrente di intervento differenziale $I_{\Delta N}=0,3$ A (*indicato come: OFFICINA*),
- un interruttore quadripolare magnetotermico con corrente nominale $I_N=40$ A accessorio con modulo differenziale quadripolare con corrente di intervento differenziale $I_{\Delta N}=0,3$ A (*indicato come: UFFICIO*),

→ un interruttore bipolare magnetotermico con corrente nominale $I_N=32$ A accessoriato con modulo differenziale bipolare con corrente di intervento differenziale $I_{\Delta N}=0,3$ A (*indicato come: CASA*).

Dal quadro elettrico di distribuzione vengono alimentate linee elettriche che, con posa interrata e posa ad incasso nella muratura, alimentano i vari impianti elettrici.



foto 1



foto 2

➤ IMPIANTI ELETTRICI IMMOBILE SUB 2

All'interno di questa U.I., nei locali ad uso ufficio, nei locali attualmente utilizzati come spogliatoi, servizi e nel locale ad uso "ristoro/mensa", sono installati vari QUADRI ELETTRICI DI DISTRIBUZIONE realizzati con centralini in resina fissati su contenitori incassati nelle pareti, tra cui:

- un Q.E. – centralino 12 moduli – posizionato vicino la porta di ingresso del vano scale – piano terra (*vedi foto 3*)
- un Q.E. – centralino 12 moduli – posizionato vicino la porta di ingresso del disimpegno – piano rialzato (*vedi foto 4*)
- un Q.E. – centralino 24 moduli – posizionato nella zona disimpegno del piano primo (*vedi foto 5*)
- un Q.E. – centralino 12 moduli – posizionato in un locale ad uso ufficio del piano primo (*vedi foto 6*)



foto 3



foto 4



foto 5



foto 6

Nel locale identificato come capannone artigianale è installato un quadro elettrico realizzato con contenitore in materiale termoplastico fissato a parete (vedi foto 7).



foto 7

Nei quadri elettrici sopra indicati sono installati vari interruttori magnetotermici bipolari e quadripolari; sono presenti dispositivi con corrente di intervento differenziale $I_{\Delta N}=0,03A$.

La distribuzione delle linee elettriche all'interno dei locali ad uso ufficio, servizi e "ristoro/mensa", è realizzata (per quanto rilevabile da esame visivo) prevalentemente con cavi posati all'interno di tubazioni flessibili in PVC incassate nella muratura.

I dispositivi di comando (interruttori, deviatori,..) e le prese sono cablati in contenitori incassati nella muratura e sono corredati di placche di copertura.

Nei vari uffici sono inoltre presenti impianti telefonici.

Nel locale indicato nelle planimetrie catastali come "Capannone artigianale", l'impianto elettrico è realizzato prevalentemente con cavi inseriti in tubi in PVC fissati a parete e/o soffitto.

I dispositivi di comando (interruttori, deviatori,..) e le prese del capannone sono cablati in contenitori in materiale termoplastico fissati direttamente a parete.

Nei suddetti locali del "Capannone artigianale" sono installati anche centralini realizzati con contenitori in resina fissati a parete nei quali sono installate, oltre che interruttori magnetotermici modulari, prese industriali di tipo CEE 17 (IEC 309-1) trifase e monofase ed alcune sono dotate di interblocco meccanico e protette con fusibili (vedi foto 8 e 9).



foto 8



foto 9

L'illuminazione artificiale del "Capannone artigianale" è garantita da plafoniere accessoriate con tubi neon e alimentate con sistemi "condotti sbarra".

➤ **IMPIANTI ELETTRICI IMMOBILE SUB 3**

All'interno dell'APPARTAMENTO, vicino alla porta di ingresso, è posizionato un quadro elettrico di distribuzione realizzato con centralino – 24 moduli – fissato su contenitore incassato nella muratura nel quale son installati interruttori automatici bipolari con correnti nominali $I_N=40$ A, $I_N=16$ A e $I_N=10$ A; nel Q.E. sono installati anche un trasformatore modulare e un relè ad impulsi modulare bipolare (vedi foto 10).



foto 10

Nel Q.E. non è stata rilevata la presenza di dispositivo con corrente di intervento differenziale.

La distribuzione delle linee elettriche all'interno dell'appartamento è realizzata (per quanto rilevabile da esame visivo) prevalentemente con cavi posati all'interno di tubazioni flessibili in PVC incassate nella muratura.

I dispositivi di comando (interruttori, deviatori,..) e le prese sono cablati in contenitori incassati nella muratura e sono corredati di placche di copertura.

Nell'appartamento sono inoltre presenti un impianto telefonico, un impianto citofonico con apriporta e un impianto di allarme antintrusione.

Nei locali ubicati al piano seminterrato, indicati nelle planimetrie catastali come *locali ad uso cantina*, l'impianto elettrico è realizzato prevalentemente con cavi inseriti in tubi in PVC fissati a parete e/o soffitto.

I dispositivi di comando (interruttori, deviatori,..) e le prese sono cablati in contenitori in materiale termoplastico fissati direttamente a parete.

Nei suddetti locali sono installati anche centralini realizzati con contenitori in resina fissati a parete nei quali sono installate, oltre che interruttori magnetotermici modulari, prese industriali tipo CEE 17 (IEC 309-1) trifase e prese monofase (*vedi foto 11 e 12*).



foto 11



foto 12

L'illuminazione artificiale dei locali è garantita da plafoniere fissate a soffitto e a parete e accessoriate con tubi neon.

Per quanto riguarda l'“IMPIANTO DI TERRA” e gli impianti di protezione dell'intera U.I., pur rilevando la presenza del conduttore con guaina giallo/verde, dal solo esame visivo non si può stabilire se, negli impianti, i cavi di terra e di protezione sono adeguatamente cablati e collegati e se i valori di resistenza di terra sono conformi a quanto richiesto dalla Normativa; per verificare la completa e

corretta installazione degli impianti di protezione dovranno essere eseguite prove strumentali.

Dall'esame visivo, come anche sopra descritto, è stato possibile rilevare che gli impianti elettrici installati a servizio dell'U.I. oggetto di analisi risultano dotati di alcuni dispositivi richiesti dalle vigenti normative. Sono infatti, installati dispositivi differenziali con corrente di intervento differenziale $I_{\Delta N} = 0,03$ A e interruttori automatici per la protezione dei circuiti da sovracorrenti.

Tuttavia, vista l'assenza di documentazione esaustiva, vista l'assenza di dispositivo differenziale nel quadro elettrico dell'appartamento, vista la necessità di verificare il corretto funzionamento degli impianti di protezione/terra, nell'impossibilità di procedere ad operazioni di collaudo, si indica che, gli impianti elettrici analizzati, dovranno essere oggetto di interventi di controllo, anche strumentale, e al fine di verificare la completa rispondenza degli stessi alla Normativa vigente.

Gli interventi eseguiti dovranno essere certificati conformemente a quanto richiesto nel D.M. 37/08, come modificato dal D.M. 19 Maggio 2010.

ANTENNE

All'interno dell'appartamento (Sub 3) e in alcuni locali dell'immobile identificato con il Sub.2 sono posati sottotraccia cavi coassiali per la distribuzione dei segnali TV.

Le antenne per la ricezione dei segnali sono installate in corrispondenza della copertura del fabbricato.

IMPIANTI DI RISCALDAMENTO

➤ IMPIANTI RISCALDAMENTO IMMOBILE SUB 2

In alcuni locali dell'U.I. - locali ad uso ufficio e locale ad uso "ristoro/mensa" - sono stati installati impianti di condizionamento del tipo split-system costituiti da macchine motocondensanti installate in esterno e unità interne evaporanti e ventilanti.

Di questi impianti non è stata fornita nessuna documentazione.

Nel locale ad uso capannone non è stato installato nessun impianto di riscaldamento o climatizzazione.

➤ **IMPIANTI RISCALDAMENTO IMMOBILE SUB 3**

All'interno dell'Appartamento, è stato installato un impianto di riscaldamento realizzato con ventilconvettori posizionati nelle parti basse delle pareti (*vedi foto 13*); la distribuzione del fluido termovettore è previsto che avvenga all'interno di tubazioni collocate sottotraccia. Al piano seminterrato e al piano primo sono installati due collettori di distribuzione orizzontali; nelle vicinanze dei collettori le sono visibili guaine coibentanti nelle quali sono inserite le tubazioni metalliche (*vedi foto 14*).



foto 13



foto 14

Per la produzione di acqua calda per l'impianto di riscaldamento e l'acqua calda per l'impianto idro-sanitario è stata installata una caldaia murale a gas metano (*vedi foto 15*).

Il generatore di calore è installato in esterno; i prodotti di combustione della caldaia sono scaricati direttamente a parete.

Della caldaia non è stata fornita/reperita nessuna documentazione relativa alla sua messa in esercizio ed eventuali controlli periodici.



foto 15

Sul generatore di calore, prima di un suo utilizzo, dovranno essere eseguiti i controlli e le verifiche secondo le modalità e la periodicità prevista dall'attuale Normativa.

L'impianto di riscaldamento dovrà essere oggetto di controlli per verificare la rispondenza dello stesso alla Normativa vigente.

Nei locali ad uso cantina ubicati al piano seminterrato sono stati installati impianti di condizionamento del tipo split-system costituiti da macchine motocondensanti installate in esterno e unità interne evaporanti e ventilanti.

Di questi impianti non è stata fornita nessuna documentazione.

IMPIANTI IDRICI E SANITARI

L'approvvigionamento idrico degli immobili catastalmente censiti al **Fg. 69, P.LLA 332 SUB.NI 2 E 3** è garantito da pubblico acquedotto; il punto di fornitura con il rispettivo dispositivo di misurazione è ubicato all'interno di una piccola struttura in muratura, chiusa con sportello metallico, realizzata in corrispondenza del muro di recinzione che delimita le pertinenze esterne degli immobili (*vedi foto 16*).

Si evidenzia che è presente una unica fornitura per l'alimentazione degli impianti idrici realizzati a servizio delle due unità immobiliari.



foto 16

➤ **IMPIANTI IDRICI E SANITARI IMMOBILE SUB 2**

Nei locali ad uso bagno, bagno/spogliatoi e nel locale ad uso “ristoro/mensa” sono installati impianti idrici per la distribuzione di acqua fredda e acqua calda. Gli impianti sono stati realizzati con posa ad incasso nella muratura; le parti visibili e gli apparecchi sanitari sono rispondenti ai normali standard.

Durante il sopralluogo è stato riferito che l’acqua calda per gli impianti idrici installati in questa U.I. era prodotta dal bollitore elettrico che era installato nel locale ad uso cantina del Sub. 3 e che oggi risulta rimosso.

➤ **IMPIANTI IDRICI E SANITARI IMMOBILE SUB 3**

Nell’appartamento sono installati impianti idrici per la distribuzione di acqua fredda e acqua calda. Gli impianti sono stati realizzati con posa ad incasso nella muratura; le parti visibili e gli apparecchi sanitari sono rispondenti ai normali standard.

L’acqua calda per l’impianto idro sanitario viene prodotta dalla caldaia murale a gas che produce anche l’acqua calda per l’impinto di riscaldamento dell’appartamento (*vedi foto 15*).

Nei locali ad uso cantina, ubicati al piano seminterrato, sono presenti impianti idrici per la distribuzione di acqua fredda e acqua calda.

Gli impianti sono stati realizzati anche con tubazioni staffate direttamente a parete.

L’acqua calda distribuita in un locale ad uso cantina viene prodotta da un bollitore elettrico ad accumulo, mentre in un altro locale, il bollitore che doveva fornire acqua calda all’impianto idrico installato in questo spazio è stato rimosso (*vedi foto 17*).

In un locale del piano seminterrato è installato un impianto costituito da un deposito idrico e gruppo di pressurizzazione (autoclave) (*vedi foto 18*) che, da quanto riferito durante il sopralluogo, è collegato agli impianti di distribuzione idrica installati in tutto il fabbricato (FG. 69, P.LLA 332 SUB.NI 2 E 3) - *da verificare* -.



foto 17



foto 18

Durante il sopralluogo viene riferito che i reflui provenienti dal fabbricato recapitano in fognatura comunale e che le acque reflue provenienti dai locali seminterrati (anche bagno) vengono recuperate e immesse nella suddetta fognatura mediante l'utilizzo di pompa di sollevamento.

IMPIANTI GAS

Gli impianti di distribuzione del gas (gas naturale) realizzati a servizio degli immobili catastalmente censiti al **Fg. 69, P.LLA 332 SUB.NI 2 E 3** sono alimentati da un punto di riconsegna della rete di gas metano realizzato all'interno di una piccola struttura in muratura, chiusa con sportello metallico, realizzata in corrispondenza del muro di recinzione che delimita le pertinenze esterne degli immobili (*vedi foto 19*).

Si evidenzia che è presente un unico punto di riconsegna per l'alimentazione degli impianti di distribuzione del gas realizzati a servizio delle due unità immobiliari.



foto 19

IMPIANTI DISTRIBUZIONE GAS IMMOBILE SUB 2

Nell'immobile è presente un impianto di distribuzione del gas realizzato per l'alimentazione del piano di cottura a gas installato nel locale ad uso "ristoro/mensa" (piano rialzato).

Nell'impianto di distribuzione del gas, nelle sue parti finali, nel locale ad uso "ristoro/mensa", è installato un dispositivo manuale di intercettazione (rubinetto) (vedi foto 20).

Nel punto in cui la tubazione di adduzione del gas fuoriesce dalla parete ed entra nel locale ad uso "ristoro/mensa", lo spazio libero tra guaina impermeabile al gas e tubo metallico non risulta sigillato, come invece richiesto dalla Norma UNI 7129:2015 (vedi foto 21).



foto 17



foto 18

Nel locale uso "ristoro/mensa", NON sono state realizzate aperture permanenti di aerazione e di ventilazione.

➤ **IMPIANTI DISTRIBUZIONE GAS IMMOBILE SUB 3**

Nell'immobile è presente un impianto di distribuzione del gas realizzato per l'alimentazione della caldaia murale e per il piano di cottura a gas installato nel locale ad uso soggiorno/cucina ubicato al piano rialzato dell'appartamento

Nell'impianto di distribuzione del gas, nel punto in cui la tubazione fuoriesce dal terreno (vicino caldaia) e nel locale ad uso soggiorno/cucina, sono installati dispositivi manuali di intercettazione (rubinetti) (vedi foto 22 e 23).

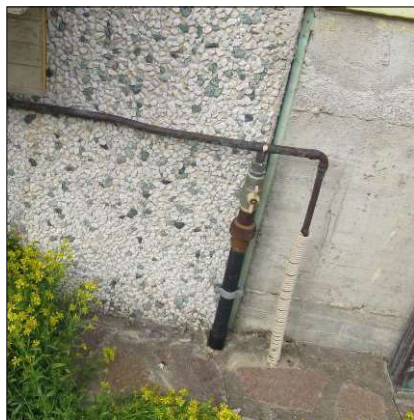


foto 17



foto 18

Nel punto in cui la tubazione di distribuzione del gas fuoriesce dalla parete ed entra nel locale ad uso soggiorno/cottura, si dovrà verificare che sia presente la guaina impermeabile al gas contenente il tubo metallico e che lo spazio libero tra guaina e tubo sia adeguatamente sigillato, come richiesto dalla Norma UNI 7129:2015.

Nel locale uso soggiorno/cottura NON sono state realizzate aperture permanenti di aerazione e di ventilazione.

Al piano seminterrato dell'immobile non sono presenti impianti di distribuzione del gas. Gli apparecchi di cottura posizionati al piano seminterrato sono predisposti per essere alimentati dal combustibile proveniente da bidoni mobili (bombole) riempite con GPL e collocate nelle vicinanze degli stessi.

Si evidenzia che NON è consentito, per gas aventi densità relativa maggiore di 0,8 (GPL) il normale utilizzo in locali interrati o seminterrati, cioè in locali il cui

pavimento risulti anche di poco più basso del piano di calpestio esterno, su tutti i lati del locale.

Per quanto rilevato e come sopra descritto, si indica che, prima dell'utilizzo dell'impianto di distribuzione del gas dovrà essere accertato e garantito che negli impianti e nei locali in cui si prevede l'impiego del combustibile siano presenti i dispositivi e le opere previste dalla vigente Normativa (vedi anche Norma UNI 7129:2015) [vedi: *verifica presenza di guaina impermeabile al gas e sigillatura dello spazio libero tra tubo metallico e guaina; realizzazione, anche in funzione delle caratteristiche degli apparecchi di cottura installati, di aperture di aerazione, ventilazione ed evacuazione dei prodotti della combustione*].

Gli interventi eseguiti dovranno essere certificati conformemente a quanto richiesto nel D.M. 37/08, come modificato dal D.M. 19 Maggio 2010.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. B2 - Dichiarazioni conformità impianti Via Siria n. 91

B2.1 INDICI METRICI VIA SIRIA N. 91

Fabbricato ad uso artigianale, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (Gr) al foglio 69 – part. 332.

- Capannone e uffici al **sub. 4** graffato con il **sub. 2** (corte)
- Appartamento al **sub. 3** graffato con il **sub. 5** (corte)

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
→ superficie utile calpestabile piano terra aree produttive comprese zone di servizio (<i>al netto delle murature</i>)	mq 677,14
→ superficie utile calpestabile piano rialzato locali di servizio (<i>al netto delle murature</i>)	mq 56,85
→ superficie utile calpestabile cantina collegata al capannone (<i>al netto delle murature</i>)	mq 100,88
→ superficie utile calpestabile piano primo uffici (<i>al netto delle murature</i>)	mq 160,93
→ corte esclusiva di pertinenza del capannone	mq 1138,48
→ superficie utile calpestabile appartamento di guardiania (<i>al netto delle murature</i>)	mq 101,27

→ pertinenze scoperte appartamento (veranda e corte)	mq	23,42
→ superficie utile calpestabile cantina collegata all'appartamento (al netto delle murature)	mq	64,56
→ corte esclusiva di pertinenza dell' appartamento di guardiania	mq	131,21

→ altezza interna del solaio		
da pavimento a soffitto capannone	ml	6,25
da pavimento a soffitto locali piano rialzato servizi e abitazione	ml	2,70
da pavimento a soffitto locali piano primo - uffici	ml	2,70
da pavimento a soffitto locali seminterrato - cantina	ml	2,35

RSUPERFICIE COMMERCIALE

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

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

Superficie scoperta (corte) computata nella misura del 10%.

Superficie seminterrata computata nella misura del 45%

Superficie veranda e corte computata nella misura del 35%

Capannone e locali di servizio pertinentziali

Parametro		coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda capannone PT	mq 700,10	1	mq 700,10
Superficie lorda locali di servizio pertinentziali (spogliatoi, deposito locale ristoro)	mq 86,48	1	mq 86,48
Cantina al piano seminterrato	mq 114,20	45%	mq 51,39

Area scoperta	mq 1.138,48	10%	mq 113,85
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE CAPANNONE E PERTINENZE			mq 951,82

→ SUPERFICIE COMMERCIALE CAPANNONE E PERTINENZE <i>consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, incluse le pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>	mq 951,82
---	------------------

Appartamento di guardiania

Parametro		coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda appartamento	mq 112,57	1	mq 112,57
Superficie lorda verande	mq 24,76	35%	mq 8,67
Cantina al piano seminterrato	mq 76,24	45%	mq 34,30
Area scoperta	mq 131,21	10%	mq 13,12
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE DI GUARDIANIA			mq 168,66

→ SUPERFICIE COMMERCIALE ABIT. GUARDIANIA E PERTINENZE <i>consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, incluse le pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>	mq 168,66
--	------------------

Uffici al piano primo

Parametro		coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda uffici P1	mq 184,50	1	mq 184,50
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE UFFICI			mq 184,50

→ SUPERFICIE COMMERCIALE UFFICI E PERTINENZE <i>consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, incluse le pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>	mq 184,50
--	------------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. B3- Elaborati tecnici - Via Siria n. 91.

Si precisa che il vano scala comune è stato computato una sola volta al piano rialzato.

B3. STATO DI POSSESSO DEL BENE - VIA SIRIA N. 91

Al momento del sopralluogo gli immobili sono risultati LIBERI.

Dall'indagine eseguita presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate è emerso il "contratto di locazione ad uso abitativo", registrato in data 11/04/2013 al n.2725 serie 3. Il suddetto contratto risulta stipulato tra la società ***** con sede in ***** P.IVA ***** in qualità di locatore ed il sig. ***** nato a ***** il ***** residente a ***** C.F.: ***** in qualità di conduttore. Il contratto riguarda l'unità immobiliare residenziale sita in Grosseto in via Siria n. 89, piano T-S1, catastalmente identificata al Fg. 69, Part. 332, subb. 3-5, di consistenza 7,5 vani, corredata di corte esterna.

La locazione risulta prevista per una durata di anni 4 con inizio dal 01/01/2013 e scadenza il 31/12/2016, con rinnovo per un periodo pari alla durata originaria.

Risultano inoltre i seguenti contratti di comodato:

➤ Relativamente all'appartamento al Fg. 69, Part. 332, subb. 3-5:

1. Atto n. 745 serie 3 del 29/01/2013 "contratto di concessione in comodato di immobile urbano adibito a civile abitazione sito in Grosseto via Norvegia n.10" tra il sig. ***** nato a ***** il ***** residente in ***** C.F.: ***** in qualità di legale rappresentante della ***** con sede in ***** ***** P.IVA ***** come comodante ed il sig. ***** nato a ***** il ***** residente a ***** C.F.: ***** in qualità di comodatario. Il contratto riguarda l'unità immobiliare residenziale sita in Grosseto in via Siria n. 89, piano T-S1, catastalmente identificata al Fg. 69, Part. 332, subb. 3-5, di consistenza 7,5 vani, corredata di corte esterna. Il comodato ha durata indeterminata con decorrenza dal 01/01/2013.
2. Atto n. 4374 serie 3 del 07/06/2013 "contratto di concessione in comodato di immobile urbano adibito a civile abitazione sito in Grosseto via Siria

n.89" tra il sig. *****, nato a *****, residente in *****, C.F.: *****, in qualità di legale rappresentante della ***** con sede in ***** P.IVA *****, come comodante ed il sig. ***** nato a *****, residente a *****, C.F.: ***** in qualità di comodatario. Il contratto riguarda l'unità immobiliare residenziale sita in Grosseto in via Siria n. 89, piano T-S1, catastalmente identificata al Fg. 69, Part. 332, subb. 3-5, di consistenza 7,5 vani, corredata di corte esterna. Il comodato ha durata indeterminata con decorrenza dal 01/06/2013.

➤ Relativamente agli uffici al Fg. 69, Part. 332, subb. 2-4:

3. Atto n.158 serie 3 del 20/01/2017, "contratto di comodato" tra la società ***** con sede in ***** P.IVA ***** in qualità di comodante e il sig. ***** nato a ***** residente in ***** C.F.: ***** in qualità di comodatario, con oggetto una porzione dell'immobile al foglio 69, part. 332, subb. 2-4 piano primo, costituita da una stanza ad uso ufficio di dimensioni pari a 3,70 m x 4,70 m.
4. Atto n.159 serie 3 del 20/01/2017, "contratto di comodato" tra la società ***** con sede in ***** P.IVA ***** in qualità di comodante e ***** con sede in ***** C.F.: ***** in persona del legale rappresentante sig. ***** nato a ***** residente in ***** n. 19, C.F.: ***** in qualità di comodatario, con oggetto una porzione dell'immobile al foglio 69, part. 332, subb. 2-4 piano primo, costituita da una stanza ad uso ufficio di dimensioni pari a 3,70 m x 3,15 m.

Non risultano ulteriori contratti di locazione, affitto e/o comodato registrati a nome della "*****", relativamente all'immobile oggetto di analisi.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. B4 – Comunicazione Agenzia delle Entrate Via Siria n. 91.

Le unità immobiliari oggetto di analisi, al momento dei sopralluoghi eseguiti in data 21/07/2024 e 20/09/2024 è risultato libero.

B4. PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE - VIA SIRIA N. 91

Gli immobili riportati in NCEU a Foglio 69 Particella 332 (tutti i Subalterni di cui alla procedura) sono stati costituiti sull'ente urbano riportato in NCT a Foglio 69 Particella 332 (che comprende la Particella 339).

Così come verificato presso gli Enti competenti, l'immobile oggetto di perizia consistente in:

- Laboratorio artigianale D/7 al foglio 69 - part. 332 - sub. 2 graffata compart.332 sub.4
- Abitazione di tipo civile A/2 al foglio 69 - part. 332 - sub. 5 graffata compart.332 sub.3

di proprietà di:

- *****
***** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

è pervenuto a ***** con sede in ***** C.F. ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà per **atto pubblico notarile di compravendita** del Notaio **Usticano Paola Maria Letizia** del **24 dicembre 2014** repertorio n. **38782/14844** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Grosseto** in data **29 dicembre 2014** al numero di registro generale **13424** e numero di registro particolare **10314** con cui il **Iccrea Bancaimpresa S.p.a.** con sede in **Roma** C.F. **02820100580** ha venduto alla società ***** la **piena proprietà** degli immobili oggetto di analisi:

- Laboratorio artigianale D/7 al foglio 69 - part. 332 - sub. 2 graffata compart.332 sub.4
- Abitazione di tipo civile A/2 al foglio 69 - part. 332 - sub. 5 graffata compart.332 sub.3

A Agrileasing-banca Per Il Leasing Delle Banche Di Credito Cooperativo/casse Rurali Ed Artigiane-s.p.a. con sede in **Roma** C.F. **02820100580** peri diritti pari a

1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio **Ciampolini Giorgio** del **22 febbraio 2005** repertorio n. **164733/46085** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Grosseto** in data **15 marzo 2005** al numero di registro generale **4366** e numero di registro particolare **2764 da ******* in data ***** C.F. ***** per i diritti pari a **1/1 piena proprietà**.

A ***** nato a ***** in data ***** C.F. ***** per i diritti pari a **1/1 di piena proprietà** gli immobili sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio **Ciampolini Giorgio** del **23 gennaio 1997** repertorio n. **135891** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Grosseto** in data **14 febbraio 1997** al numero di registro generale **1973** e numero di registro particolare **1595**, con cui il **Comune Di Grosseto** con sede in **Grosseto** C.F. **00082520537** ha venduto a ***** la **piena proprietà** dell'appezzamento di terreno edificabile costituente il lotto numero 29 situato nel 7° comparto del P.I.P. nord, censito al catasto terreni del comune di Grosseto al Foglio 69 Particelle 332 e 339.

- Dalla visura catastale si rileva VERBALE del 15/09/2011 Pubblico ufficiale NOT GRASSI ALFIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 157387 - UU Sede ROMA (RM) Registrazione n. 33096 registrato in data 20/09/2011 - **MODIFICA DENOMINAZIONE SOCIALE** da AGRILEASING BANCA PER IL LEASING DELLE BANCHE DI CREDITO COOPERATIVO CASSE RURALI ED ARTIGIANE S.P.A. sede in ROMA (RM) C.F. 02820100580 a ICCREA BANCAIMPRESA S.P.A. sede in ROMA (RM) C.F. 02820100580, si precisa che di tale atto non è stato possibile reperire la nota dalla scrivente.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. B5 – Trascrizioni e iscrizioni - via Siria 91.

B5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE - VIA SIRIA N. 91

Dalle verifiche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto non risultano domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.

Nell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Ciampolini del 23/01/1997, rep. n. 135891, trascritto a Grosseto il 14/02/1997 ai nn. 1973 di R.G. e 1595 di R.P., con il quale ***** , nato il ***** a ***** , C.F.

***** , ha acquistato il terreno al foglio 69 partt. 332 e 339, su cui è stato edificato l'edificio oggetto di perizia, viene precisato che "è riservato a favore del comune di Grosseto di assoggettare il terreno in oggetto a servitù di acquedotto, gasdotto, illuminazione, fognatura ed elettrodotto a servizio del comprensorio, nonché il diritto di impiantare alberi sul terreno stesso lungo i margini fronteggianti le strade."

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. B5 – Trascrizioni e iscrizioni - via Siria 91.

B6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI - VIA SIRIA N. 91

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

ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE GRAVANTI SULL'IMMOBILE

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** di cui alla nota di iscrizione al r.p n. 1827 e r.g. n. 13425 del 29/12/2014 notificato ai rogiti del Notaio USTICANO Paola Maria Letizia in data 24/12/2014 rep.n. 38783/14845, per capitale di € 1.000.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 2.000.000,00, a favore di *****
COOPERATIVA con sede in ***** , domicilio ipotecario presso Grosseto – ***** C.F.: ***** e contro *****
***** , con sede a ***** , C.F.: ***** , a gravare sugli immobili oggetto di analisi:
 - Fabbricato industriale sito in via Siria, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (Gr) al foglio 69 – part. 332 – subb. 2 e 4 graffati;
 - Abitazione civile sita in via Siria, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (Gr) al foglio 69 – part. 332 – subb. 3 e 5 graffati;

Oltre che sull'altro immobile oggetto di perizia già analizzato:

- Fabbricato industriale sito in via Siria, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (Gr) al foglio 70 – part. 470 – sub.5;

Relativamente a tutti gli immobili per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo** atto Tribunale Di Firenze del 20/06/2019 rep. n. 2863/2019, iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Grosseto in data 17/12/2019 al numero generale 17560 e al numero particolare 2638 a favore di *****con sede in ***** , per capitale di € 26.612,85 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 55.000,00, a carico di *****con sede in ***** C.F. ***** , a gravare su:
 - o Abitazione civile sita in via Siria, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (Gr) al foglio 69 – part. 332 – subb. 3 e 5;
- **Atto Giudiziario decreto di ammissione concordato preventivo** trascritto il 18/10/2021 ai nn. 12658 R.P. e 16820 R.G., atto giudiziario del Tribunale di Grosseto, numero di repertorio 2/2020 del 15/07/2021 a favore di Massa Dei Creditori Del Concordato Preventivo ***** e contro ***** C. con sede in *****C.F. ***** , a gravare sugli immobili oggetto di analisi:
 - o Fabbricato industriale sito in via Siria, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (Gr) al foglio 69 – part. 332 – subb. 2 e 4 graffati;
 - o Abitazione civile sita in via Siria, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (Gr) al foglio 69 – part. 332 – subb. 3 e 5 graffati;

Oltre che sull'altro immobile oggetto di perizia già analizzato:

- o Fabbricato industriale sito in via Siria, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (Gr) al foglio 70 – part. 470 – sub.5;

Relativamente a tutti gli immobili per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- **Atto Giudiziario sentenza di dichiarazione di apertura della liquidazione giudiziale della società** trascritto il 23/04/2024 ai nn. 4867 R.P. e 6138 R.G., atto giudiziario del Tribunale di Grosseto, numero di repertorio 40 del 07/12/2023 a favore di Massa Dei Creditori Del Concordato Preventivo ***** e contro *****. con sede in ***** C.F. ***** a gravare sugli immobili oggetto di analisi:

- Fabbricato industriale sito in via Siria, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (Gr) al foglio 69 – part. 332 – subb. 2 e 4 graffati;
- Abitazione civile sita in via Siria, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (Gr) al foglio 69 – part. 332 – subb. 3 e 5 graffati;

Oltre che sull'altro immobile oggetto di perizia già analizzato:

- Fabbricato industriale sito in via Siria, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (Gr) al foglio 70 – part. 470 – sub.5;

Relativamente a tutti gli immobili per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto il 05/06/2024 ai nn. 6795 R.P. e 8574 R.G., atto Unep C/o Tribunale di Grosseto, numero di repertorio 961 del 24/04/2024 a favore di *****., con sede in ***** , e contro ***** , a gravare sugli immobili oggetto di analisi:

- Fabbricato industriale sito in via Siria, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (Gr) al foglio 69 – part. 332 – subb. 2 e 4 graffati;
- Abitazione civile sita in via Siria, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (Gr) al foglio 69 – part. 332 – subb. 3 e 5 graffati;

Oltre che sull'altro immobile oggetto di perizia già analizzato:

- Fabbricato industriale sito in via Siria, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (Gr) al foglio 70 – part. 470 – sub.5;

Oltre che su altri immobili non oggetto di analisi.

Relativamente a tutti gli immobili per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. B5 – Trascrizioni e iscrizioni - via Siria 91.

B7. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA-URBANISTICA-AGIBILITÀ:

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Grosseto è stata riscontrata l'esistenza delle pratiche edilizie, di seguito elencate, che determinano lo stato legittimo dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio 69 - part. 332 – subb. 2 - 4 e 3 - 5:

- 1) **Concessione edilizia n.441 del 23/10/2001** – P.E. n. 01/2341, relativa alla costruzione di un capannone artigianale con annessi uffici e abitazione in zona P.I.P. nord, Lotto n. 29.
- 2) **Concessione edilizia n.378 del 16/10/2002** – P.E. n. 02/2480, relativa alla VARIANTE IN CORSO D'OPERA alla P.E. 01/2341 per modifiche al posizionamento del fabbricato nel lotto e delle sistemazioni esterne.
- 3) **Concessione edilizia n.303 del 08/07/2003** – P.E. n. 03/1706, relativa alla VARIANTE IN CORSO D'OPERA alla P.E. 01/2341 e alla P.E. 04/746 per modifiche interne.
- 4) **Concessione edilizia n.123 del 21/04/2004** – P.E. n. 04/759, relativa alle Modifiche interne ed esterne (lotto n.29) Variante alla P.E. 01/2341.
- 5) **Concessione edilizia n.259 del 01/10/2004** – P.E. n. 04/2546, relativa alla Variante alla P.E. 01/2341.
- 6) **ATTESTATO DI AGIBILITÀ** Prot. n. 130183 del 25/11/2004 – P.E. n. 04/348, relativa alla P.E. 01/2341 e varianti - P.E. 02/2480 – P.E. 03/1706 – 04/746 – P.E. 04/2546, relativa alla costruzione del capannone con

all'interno gli uffici e non al centro direzionale con abitazione, non realizzato.

Si precisa che non è stato possibile reperire le pratiche sopra elencate presso gli Uffici del Comune di Grosseto, in quanto temporaneamente irreperibili e che l'elenco è stato prodotto consultando il database telematico del comune suddetto alla sezione "Trasparenza".

La proprietà ha fornito alla sottoscritta "copia per il concessionario" della concessione n. 411 del 23/10/2001, della n. 303 del 08/07/2003 e della n. 259 del 01/10/2004, corredata di alcuni degli elaborati grafici e copia dell'Attestato di Agibilità Prot. n. 130183 del 25/11/2004.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. B6 – Attestazione temporanea irreperibilità pratiche edilizie Comune di Grosseto - via Siria 91 e N. B7- Doc. Edilizia fornita dalla proprietà – via Siria 91.

B8. CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE

Capannone artigianale con annessi uffici, abitazione e corte di pertinenza (69 - part. 332 – subb. 2 - 4 e 3 - 5)

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima è stato confrontato con gli elaborati grafici relativi alla concessione n.259 del 01/10/2004 forniti dalla proprietà, riportanti il timbro del comune con la data della concessione.

L'immobile risulta parzialmente non conforme allo stato legittimo desunto per quanto rilevato e di seguito indicato:

1. Al piano interrato nella porzione nord è stata rilevata la presenza di una parete divisoria in lamiera che crea un vano utilizzato come cucina, che presenta, nella porzione più a est, un'altezza più bassa rispetto al resto del seminterrato, non segnalata.
2. L'altezza dell'interrato è risultata pari a 2,35 cm anziché 2,40, come, invece rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia che legittima l'immobile.
3. Sempre al piano interrato si rilevano lievi discrepanze nel posizionamento dei muri interni.
4. Nel capannone si rileva una lieve difformità nel prospetto sul retro, relativa alla larghezza della porta di ingresso che è risultata pari a 1,30 m anziché 1,20 m come, invece indicato negli elaborati grafici dello stato concessionato.

5. Nella corte lato nord ovest sono presenti un box prefabbricato ed una tettoia non rappresentati nella planimetria allegata alla pratica edilizia.
6. Al piano rialzato nella zona dei servizi il disimpegno è risultato diviso in tre vani e la stanza ad uso deposito è risultata utilizzata come ufficio.
8. Sono stati rilevati alcuni errori materiali nella rappresentazione grafica dello stato legittimato relativa all'altezza dello spogliatoio, erroneamente segnata pari a 4,30 m, anziché 2,70 m.
9. Nell'appartamento si rilevano lievi modifiche al posizionamento di alcuni tramezzi interni, alle dimensioni delle finestre ed un'errata rappresentazione della struttura portante verticale in pilastri.
10. Le tamponature esterne lato portoncino di ingresso dell'appartamento sono realizzate in posizione leggermente traslata verso l'esterno rispetto a quanto riportato nella pianta dello stato legittimo, circostanza che modifica, anche se solo leggermente, la superficie dell'abitazione della guardiania.
11. Quella che nello stato legittimo è rappresentata come una corte interna, a confine con il capannone è risultata chiusa da un solaio superiore, in legno, e tale circostanza ha creato un aumento volumetrico non legittimo. Inoltre, risulta aperta nel muro di confine con il capannone una finestra, non rappresentata in planimetria.
12. La porta finestra di accesso alla corte interna, attualmente "vano chiuso", è leggermente più larga di quella rappresentata negli elaborati grafici relativi allo stato concessionato.
13. Al piano primo, nella zona uffici, si rilevano piccole discrepanze al posizionamento dei tramezzi interni e alla dimensione ed al posizionamento dei pilastri.
14. Anche negli uffici è stata rilevata la presenza di un volume chiuso superiormente da una struttura in metallo e vetro e inferiormente con un solaio in legno non legittimo, corrispondente inferiormente a quello sopra descritto e relativo all'appartamento del custode. Inoltre, si segnala che nel muro di confine con il vano non legittimo è stata realizzata la porta di ingresso al vano abusivamente realizzato ed una lunga finestra.
15. Altre aperture (finestre) sono state realizzate senza autorizzazione in corrispondenza del disimpegno nei servizi e nel ripostiglio.

16. Si segnala un'ulteriore finestra nella parete del ripostiglio che dà direttamente sul capannone e la riduzione delle dimensioni della finestra dell'ufficio 5.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. A3- Elaborati tecnici - Via Siria n. 91.

- Relativamente alle difformità riscontrate ai punti 5, 10, 11, e 14, trattandosi di difformità che creano un aumento di volumetria non è possibile stabilire se siano sanabili, in quanto la scrivente non ha avuto accesso alla documentazione presente all'interno delle pratiche edilizie, risultate temporaneamente irreperibili. Si precisa che negli elaborati forniti dalla proprietà non sono presenti valutazioni relative alle superfici realizzabili e realizzate.
- Le difformità descritte ai punti 1, 4, 6, 9, 12, 13, 15 e 16, trattandosi di difformità che non crea un aumento di volumetria e che non vanno ad incidere sul valore dell'immobile, potranno essere regolarizzata ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n.65/2014, mediante Accertamento di conformità in sanatoria, per modifiche interne ed esterne, previo pagamento di una sanzione da € 1.000,00 (euro mille/00) a € 5.164,00 (euro cinquemilacentosessantaquattro/00), oltre al pagamento dei contributi commisurati al costo di costruzione e all'incidenza degli oneri di urbanizzazione. Saranno, inoltre, a carico del richiedente, le spese tecniche inerenti alla predisposizione della pratica edilizia.
- Si precisa che le aperture realizzate o modificate sui muri perimetrali dell'abitazione del guardiano e negli uffici non necessitano di sanatoria strutturale, essendo realizzate su tamponature non portanti, tale circostanza si dovrebbe presentare anche nel caso delle aperture realizzate sul muro condiviso con il capannone, in quanto dall'analisi visiva della struttura, la parete divisoria, condivisa, fa parte della struttura della palazzina e non di quella del capannone. Tale circostanza dovrà essere accertata.
- La difformità riscontrate ai punti 2, 4, e 8 trattandosi di difformità lievi che possono rientrare nelle tolleranze di costruzione, la CTU ritiene che non siano da considerare parziali difformità al permesso a costruire, così come previsto dall'art. 34 bis del D.P.R n.380/2001.

N.B.: Nell'attribuzione del valore di mercato dell'unità immobiliare si terrà conto delle spese relative alla sanzione e delle spese tecniche, eventualmente

necessarie per la sanatoria edilizia e la redazione del Docfa per le modifiche planimetriche e di quelle relative alla possibilità che sia necessario ripristinare lo stato dei luoghi per i volumi realizzati abusivamente.

B9. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

L'immobile oggetto di perizia è stato realizzato tra il 2001 ed il 2004, sulla base di quanto previsto dal piano per gli insediamenti produttivi del comparto nord di Grosseto. Il P.I.P. è uno strumento urbanistico di natura attuativa, dotato di efficacia decennale dalla data di approvazione, pertanto, relativamente all'immobile oggetto di relazione, essendo certamente decorsi più di 10 anni dalla data di approvazione del piano, la norma di riferimento attuale è la seguente:

Regolamento Urbanistico Comunale (RUC) di Grosseto, approvato e parzialmente riadottato con Delibere del Consiglio Comunale n. 48/2013, 35/2015, approvazione finale n. 115/2015 e successiva Variante Normativa approvata con D.C.C. n. 76 del 27 ottobre 2016, in cui l'area che ospita l'immobile è destinata a "Tessuto Produttivo" (art. 78 NTC del RUC), corrispondente alla zona omogenea "D" del D.M. 1444/68, come definito dall'art. 2 del Regolamento Urbanistico Comunale.

L'area ricade entro l'ambito dei seguenti vincoli ed invariati strutturali:

- Pericolosità geomorfologica: *Classe 2*;
- Pericolosità idraulica: *Classe 2*;

ed è ricompreso nel perimetro del Territorio Urbanizzato di cui all'art. 4 della L.R.T. 65/2014.

In data 8 settembre 2023 con D.C.C. 123 è stato adottato il Piano Strutturale, ai sensi dell'art.19 L.R.T. 65/2014, per cui sono in vigore le norme di salvaguardia previste per legge.








Dalla consultazione della cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, l'area in cui è sito il terreno non risulta vincolata ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004.

Tavola n. PR-02-03 - Disciplina del territorio aperto, degli insediamenti e classificazione del relativo patrimonio edilizio esistente



Legenda:

Disciplina degli assetti insediativi

	Tessuto antico		Insedimenti commerciali
	Tessuto storico		Verde privato vincolato
	Tessuto storico unitario		Orti sociali
	Tessuto consolidato		Aree ortive art. 142bis
	Tessuto consolidato promiscuo		Aree ortive
	Tessuto consolidato unitario		Ambito Contesto Pinetato - Art. 74 comma 15 NTA
	Tessuto consolidato unitario pubblico		
	Tessuto produttivo		
	Tessuto produttivo promiscuo		

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. B8- Estratto RUC Grosseto - Via Siria n. 91.

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

B10. USI CIVICI, CENSI, LIVELLI:

I beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

B11. SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE:

Sui beni non ci sono importi annui di spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie già deliberate, spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e spese riguardanti procedimenti giudiziari relativi al bene oggetto di perizia.

STIMA DEL LOTTO B

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

Il criterio di stima adottato in questo caso è quello sintetico (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), la consistenza dei beni, lo scopo della stima ed il mercato della domanda e dell'offerta.

Capannone commerciale con uffici, abitazione di guardiania e corte di pertinenza

Nel caso in esame si procederà alla formazione di un unico lotto, in quanto non vi è alcun elemento di separazione tra le unità funzionali individuate e che, sia gli uffici che l'abitazione di guardiania sono pertinentziali al capannone artigianale.

Per la stima del lotto si è ritenuto opportuno procedere valutando le unità funzionali separatamente, considerato che esse hanno usi differenti, a tale scopo sono stati considerati i valori unitari relativi alle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate, confrontati con quelli proposti dalle agenzie immobiliari della zona.

Pertanto, per la zona oggetto di analisi si considerano i seguenti valori unitari riferiti al metro quadrato di superficie lorda:

- Capannoni industriali: *min. €/mq 400,00 - max €/mq. 650,00;*
- Abitazioni pertinentziali: *min. €/mq 550,00 - max €/mq. 850,00.*
- Uffici: *min. €/mq 700,00 - max €/mq. 1000,00;*

I valori individuati sono stati riportati al bene oggetto di stima, considerando principalmente le condizioni estrinseche ed intrinseche del bene stesso, cioè il grado di conservazione, di finitura, la posizione e la sua appetibilità.

Tenuto ora conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10%;
- sono presenti difformità dal punto di vista Urbanistico-Edilizio;
- sono presenti difformità catastali rilevanti;
- lo stato manutentivo dell'immobile, come descritto al par.2;
- lo stato manutentivo degli impianti come descritto al par.2;
- l'abitazione di guardiania e gli uffici sono pertinentziali al capannone artigianale.
- l'unità immobiliari individuata nel LOTTO UNICO si considera **libera**;

Ai fini della presente valutazione, si ritiene che per l'immobile in questione possano essere stimati i seguenti valori unitari riferito alla Superficie Commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti ed accessorie:

CAPANNONE E PERTINENZE

compresa ogni pertinenza ⇒ € 500,00 al mq.

ABITAZIONE DI GUARDIANIA E PERTINENZE

compresa ogni pertinenza ⇒ € 650,00 al mq.

UFFICI E PERTINENZE

compresa ogni pertinenza ⇒ € 700,00 al mq.

VALORE DELL' IMMOBILE

Premesso quanto sopra, e conoscendo la rispettiva Superficie Commerciale complessiva dell'immobile riportata al § 2.1, si stima il più probabile valore attuale del bene oggetto di esecuzione.

CAPANNONE ARTIGIANALE: mq 951,82 x 500,00 €/mq = € 475.910,00

arrotondabili a € 475.000,00

ABITAZIONE DI GUARDIANIA: mq 168,66 x 650,00 €/mq = € 109.629,00

arrotondabili a € 109.000,00

UFFICI: mq 184,50 x 700,00 €/mq = € 129.150,00

arrotondabili a € 129.000,00

FABBRICATO ARTIGIANALE CON ABITAZIONE DI GUARDIANIA, UFFICI E CORTE DI PERTINENZA:

Il valore di mercato del lotto unico ricavato con il metodo sintetico-comparativo, riassumendo i valori sopra riportati, è pari a:

CAPANNONE ARTIGIANALE:	€ 475.000,00
ABITAZIONE DI GUARDIANIA:	€ 109.000,00
UFFICI:	<u>€ 129.000,00</u>
Totale:	<u>€ 713.000,00</u>

VALORE LOTTI

LOTTO A:

INTERA E PIENA PROPRIETÀ DI UN LABORATORIO ARTIGIANALE sito a Grosseto (GR) in via Siria n. 61-63 al Catasto Fabbricati al Foglio **70**, particella **470**, sub.5.

Il bene immobile oggetto di stima è costituito da una porzione di capannone artigianale con annessi uffici e corte di pertinenza realizzato nella ex area P.I.P. Grosseto Nord, Comparto 7° Lotto 25. La proprietà è sita nel comune di Grosseto a nord ovest del centro storico della città, in una zona a prevalente funzione produttiva, a pochi km dalla viabilità extra urbana.

L'unità immobiliare occupa la porzione sud del fabbricato che la ospita, si sviluppa con pianta rettangolare di circa 28,00 x 9,00 metri ed è circondata nei tre lati liberi da una corte esclusiva.

Alla proprietà si accede direttamente dalla via Siria tramite due cancelli, uno carrabile ed uno pedonale. La corte è delimitata da un muretto basso in c.a. con sovrastante ringhiera metallica, mentre il confine con la porzione nord dello stesso fabbricato è segnato da una rete a maglia sciolta.

Il capannone è dotato di 3 aperture poste sulla facciata sud, di cui due carrabili. Al piano terra sono presenti due vani principali adibiti a laboratorio artigianale e due locali ad uso uffici, con bagno di servizio; gli spazi sono collegati tra loro da un corridoio posto sul lato nord. Un ulteriore piccolo bagno è presente all'interno del laboratorio più ad est, al di sotto delle scale che danno accesso ad un soppalco adibito a locale di servizio, posto al di sopra degli uffici.

La superficie utile calpestabile delle aree produttive è pari a circa 208,00 mq, quella degli uffici a circa 26,00 mq, mentre il soppalco si sviluppa per una superficie calpestabile pari a 26,00 mq.

L'altezza interna del capannone dal pavimento all'intradosso delle travi di copertura è pari a 5,00 m, l'altezza degli uffici è pari a 2,70 m, quella del soppalco è 2,05 m.

Completa la proprietà la corte esclusiva carrabile di circa 807,00 mq.

Il suddetto immobile, posto in via Siria n. 61-63 nel Comune di Grosseto (GR), risulta censito al N.C.E.U. della Provincia di Grosseto come segue:

- *Laboratorio artigianale* censito al Catasto Fabbricati al foglio 70 – part. 470 – sub. 5 – p.T - 1– cat. D/7 – rendita € 2.507,88;
- *Confini Catastali:* a est via Siria, a nord foglio 70 part. 470, sub. 4, a ovest foglio 70 part. 429, a sud foglio 70. Part 471.
 - *Quota di proprietà: intera piena proprietà (1/1)*
 - *Intestato a:*
→ *****_,
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,
 - *Stato d'uso: parzialmente occupato*

N.B. ⇒ l'immobile presenta difformità dal punto di vista Urbanistico-Edilizio;

N.B. ⇒ l'immobile non presenta difformità rilevanti dal punto di vista Catastale;

PREZZO DEL LOTTO A:

€ 220.000,00

duecentoventimila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO B:

INTERA E PIENA PROPRIETÀ DI UN CAPANNONE ARTIGIANALE CON UFFICI, ABITAZIONE DI GUARDIANIA E CORTE PERTINENZIALI sito a Grosseto (GR) in via Siria n. 689-91-93 al Catasto Fabbricati al Foglio **69**, particella **332**, sub.3 graffato con particella **332**, sub. 5 e Foglio **69**, particella **332**, sub.4 graffato con particella **332**, sub. 2.

L'immobile oggetto di analisi è costituito da un capannone artigianale con palazzina per uffici e abitazione di guardiania realizzata in aderenza, oltre corte di pertinenza. La proprietà è sita nel comune di Grosseto a nord ovest del centro storico della città, in una zona a prevalente funzione produttiva, a pochi km dalla viabilità extra urbana ed occupa un intero lotto facente parte dell'ex 7° comparto del P.I.P. Nord, costruito nei primi anni 2000.

Il compendio è composto da due volumi contigui: un capannone in c.a. prefabbricato con pianta rettangolare, tamponato con pannelli modulari assemblati in opera su tre lati e copertura in elementi ondulati ed una palazzina su tre livelli, di cui uno seminterrato, che ospita gli uffici e l'abitazione di guardiania, realizzata in cemento armato gettato in opera con pianta rettangolare ed una porzione aggettante su via Siria, tamponature esterne in laterizio e copertura a padiglione.

L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla via Siria, in cui si trovano tre cancelli, di cui uno carrabile e due pedonali, tramite i quali si entra nella corte privata. Il passo carrabile al civico 93 permette l'accesso alla porzione di corte più ampia censita la sub 2 e graffata al sub 4 (capannone) dal lato nord, mentre i due accessi pedonali sono uno al civico 91 e si apre su un vialetto che porta all'ingresso agli uffici al piano terra, mentre quello più a sud, al civico 89, arriva alla corte al sub 5, graffata con l'appartamento al sub 3. La corte è indivisa internamente al lotto, mentre risulta delimitata muretto basso in c.a. con sovrastante ringhiera metallica lato fronte strada, e da un muretto con sovrastante rete a maglia sciolta al confine con i lotti limitrofi.

Al capannone si accede tramite 2 grandi aperture poste sulla facciata nord, entrambe carrabili oltre che da due porte di ingresso più piccole poste sugli altri due prospetti liberi, a sud e ad ovest. Il prospetto ad est (lato via Siria) confina con la palazzina. Il fabbricato si sviluppa al piano terra in un ambiente unico ed è collegato alla palazzina tramite una piccola rampa di scale, che arriva al livello del calpestio del piano rialzato della struttura adiacente, tramite un pianerottolo, su cui si apre una porta del tipo REI che dà su alcuni ambienti di servizio alle attività svolte all'interno del capannone quali spogliatoi, wc, deposito e locale ristoro e su un disimpegno che, a sua volta è collegato tramite una porta con telaio in alluminio con inserto in vetro, al vano scale degli uffici, siti sempre all'interno della palazzina ed ad una porzione del piano seminterrato con sviluppo in pianta a "U". La superficie utile calpestabile del capannone è pari a circa 677,00 mq, quella delle zone di servizio a circa 57,00 mq e quella della cantina al seminterrato a circa 100,00 mq.

L'altezza interna del capannone dal pavimento all'intradosso delle travi di copertura è pari a 6,25 m, l'altezza delle zone di servizio è pari a 2,70 m, quella del seminterrato è circa 2,35 m.

Al capannone è catastalmente collegata una porzione di corte pari a circa 1138,00 mq carrabile.

Dal vano scale comune a cui si accede sia dalla corte lato via Siria, che dall'interno dell'area artigianale, si arriva al piano primo, dove sono presenti un disimpegno che si apre a nord su due grandi uffici, a ovest su un disimpegno e servizi igienici ed a sud su un corridoio che porta ad ulteriori 4 uffici ed un ripostiglio.

La superficie utile calpestabile degli uffici è pari a circa 160,00 mq, l'altezza interna è pari a 2,70 m.

L'appartamento si sviluppa al piano rialzato della palazzina, l'ingresso avviene tramite una veranda realizzata in aggetto, a cui arriva una piccola rampa di scale. Dalla veranda si ha accesso all'appartamento tramite un portoncino blindato che dà sull'ampio soggiorno ed una porta finestra collegata alla zona pranzo. L'abitazione del custode è costituita da un'ampia zona giorno, con zona cottura, due camere, di cui una con spogliatoio interno, un grande bagno finestrato, un disimpegno, una stanza armadio, una dispensa nella zona pranzo ed una corte interna a cui si accede dalla stanza armadio, attualmente chiusa superiormente da un solaio non legittimo. Dal soggiorno, tramite delle scale interne si raggiunge la cantina seminterrata di pertinenza in cui è presente anche un bagno.

La superficie utile calpestabile dell'appartamento è pari a circa 101,00 mq, oltre 23,00 mq di aree scoperte e 67,00 mq di cantina; l'altezza interna dell'appartamento è pari a 2,70 m, quella della cantina è pari a circa 2,35 m.

All'appartamento è catastalmente collegata una porzione di corte pari a circa 131,00 mq, parzialmente pavimentata in porfido.

Il suddetto immobile, posto in via Siria n. 61-63 nel Comune di Grosseto (GR), risulta censito al N.C.E.U. della Provincia di Grosseto come segue:

→ *Capannone artigianale con uffici* censito al Catasto Fabbricati al foglio 69 – part. 332 – sub. 2 e 4 (graffate) – p. S1 - T - 1– cat. D/7 – rendita € 4.926,00;

- *Confini Catastali:* a est con via Siria (foglio 69 part. 334), a sud est con foglio 69 part. 332, sub. 3 graffato con il sub. 5, a sud con foglio 69 part. 340, a ovest con foglio 69. Part 231, a nord con foglio 69 part. 331.
- *Quota di proprietà: intera piena proprietà (1/1)*
- *Intestato a:*
→ ***** -,
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,
- *Stato d'uso: libero*

N.B. ⇒ l'immobile presenta rilevanti difformità dal punto di vista Urbanistico-Edilizio la cui sanabilità non è certa per le motivazioni esposte al par. B8 e che potrebbero essere necessari interventi di ripristino;

N.B. ⇒ l'immobile presenta difformità rilevanti dal punto di vista Catastale;

PREZZO DEL LOTTO B:

€ 713.000,00

settecentotredicimila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

Alla presente relazione si allegano

- ALLEGATO A1: Documentazione catastale Laboratorio via Siria 63;
- ALLEGATO A2: Dichiarazioni di conformità impianti laboratorio via Siria 63;
- ALLEGATO A3: Elaborati Tecnici Laboratorio via Siria 63;
- ALLEGATO A4: Comunicazione Agenzia delle Entrate Laboratorio via Siria 63;
- ALLEGATO A5: Trascrizioni e iscrizioni Laboratorio via Siria 63;
- ALLEGATO A6: Estratti Pratiche Edilizia Laboratorio via Siria 63;
- ALLEGATO A7: Estratto RUC Grosseto – Laboratorio via Siria 63;
- ALLEGATO A8: Atto compravendita sub. 4 – Laboratorio via Siria 63;
- ALLEGATO A9: Documentazione fotografica Laboratorio via Siria 63;
- ALLEGATO B1: Documentazione catastale - via Siria 91;
- ALLEGATO B2: Dichiarazioni di conformità impianti - via Siria 91;
- ALLEGATO B3: Elaborati Tecnici - via Siria 91;
- ALLEGATO B4: Comunicazione Agenzia delle Entrate - via Siria 91;
- ALLEGATO B5: Trascrizioni e iscrizioni - via Siria 91;
- ALLEGATO B6: Attestazione temporanea irreperibilità P.E. - via Siria 91;
- ALLEGATO B7: Doc. Edilizia fornita dalla proprietà - Via Siria 91;
- ALLEGATO B8: Estratto RUC Grosseto –via Siria 91;
- ALLEGATO B9: Documentazione fotografica via Siria 91;

Grosseto, li 24/10/2024

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Crcilia Pacchieri**

Sommario

PREMESSA	1
SINTESI DELLE OPERAZIONI PERITALI	3
LOTTO A: LABORATORIO ARTIGIANALE VIA SIRIA N.61-63	5
A1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILE - VIA SIRIA N.61-63	5
A1.2 CORRISPONDENZA CATASTALE - VIA SIRIA N.61-63	6
A2. SOMMARIA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE - VIA SIRIA N.61-63	7
A2.1 INDICI METRICI VIA SIRIA N.61-63	13
A3. STATO DI POSSESSO DEL BENE - VIA SIRIA N.61-63	14
A4. PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE - VIA SIRIA N.61-63	15
A5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE - VIA SIRIA N.61-63	16
A6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI - VIA SIRIA N.61-63 ..	17
A7. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA-URBANISTICA-AGIBILITÀ:	19
A8. CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE	21
A9. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	22
A10. USI CIVICI, CENSI, LIVELLI:	24
A11. SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE:	24
STIMA DEL LOTTO A	24
Laboratorio artigianale e uffici	26
LOTTO B: LABORATORIO ARTIGIANALE VIA SIRIA N.91	28
B1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILE - VIA SIRIA N.91	28
B1.2 CORRISPONDENZA CATASTALE - VIA SIRIA N.91	29
B2. SOMMARIA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE - VIA SIRIA N. 91	31
B2.1 INDICI METRICI VIA SIRIA N. 91	49
B3. STATO DI POSSESSO DEL BENE - VIA SIRIA N. 91	52

B4. PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE - VIA SIRIA N. 91	54
B5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE - VIA SIRIA N. 91	55
B6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI - VIA SIRIA N. 91	56
B7. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA-URBANISTICA-AGIBILITÀ:.....	59
B8. CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE	60
B9. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	63
B10. USI CIVICI, CENSI, LIVELLI:.....	65
B11. SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE:.....	65
STIMA DEL LOTTO B.....	65
<i>Capannone commerciale con uffici, abitazione di guardiania e corte di pertinenza</i>	66
VALORE LOTTI.....	68
LOTTO A:	68
LOTTO B:	69