

**TRIBUNALE DI GROSSETO**

**SEZIONE CIVILE**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 7/2020 R.G.E.I.**

**Promossa da:**

**Contro:**

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dott.ssa Cristina Nicolò**

**Relazione tecnica estimativa**

**C.T.U.**

**Ing. Lorenzo Sartini**

Via Tagliamento n. 18

58100 Grosseto

## SOMMARIO

1.	PREMESSA.....	3
2.	RISPOSTA AI QUESITI.....	7
2.1.	Quesito 1.....	7
2.1.1.	Iscrizioni a Favore .....	8
2.1.2.	Iscrizioni Contro.....	14
2.1.3.	Trascrizioni a Favore .....	19
2.1.4.	Trascrizioni Contro .....	21
2.1.5.	Provenienza ultraventennale.....	22
2.1.6.	Documentazione catastale .....	23
2.2.	Quesito 2.....	24
2.2.1.	Magazzino e locali accessori piano primo sottostrada via del Commercio (sub. 1) 26	
2.2.2.	Sala mostra e locali accessori piano terra via del Commercio (sub. 2).....	28
2.2.3.	Atrio ingresso ed uffici piano terra via del Commercio (sub. 3).....	29
2.2.4.	Sala mostra e locali accessori piano primo via del Commercio (sub. 4) .....	31
2.2.5.	Atrio scala piano primo via del Commercio (sub. 5).....	32
2.2.6.	Atrio scala piano secondo via del Commercio (sub. 6) .....	33
2.2.7.	Impianti .....	36
2.3.	Quesito 3.....	36
2.4.	Quesito 4.....	37
2.5.	Quesito 5.....	40
2.6.	Quesito 6.....	53
2.7.	Quesito 7.....	56
2.8.	Quesito 8.....	56
2.9.	Quesito 9.....	57
2.10.	Quesito 10.....	57
2.11.	Quesito 11.....	58
2.12.	Quesito 12.....	59
2.12.1.	Lotto Unico: Struttura di vendita per attività commerciale distribuita su due piani corredata di locali magazzini e corte esclusiva in edificio a destinazione commerciale in Via del Commercio 11-15, Follonica.....	61
3.	FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA .....	63
3.1.	Lotto di vendita Unico.....	63

**TRIBUNALE DI GROSSETO**  
**SEZIONE CIVILE**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N. 7/2020 R.G.E.I.**

**Promossa da:**

**Contro:**

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dott.ssa Cristina NICOLO'**

**1. PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. Lorenzo Sartini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Grosseto al numero 629, con studio professionale in Grosseto, via Tagliamento 18, è stato designato CTU per la procedura in oggetto nell'udienza del 16 giugno 2020, nella quale, dopo il giuramento di rito, venivano rivolti i seguenti quesiti:

**Quesito 1:**

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

indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione agli atti);

**Quesito 2:**

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

**Quesito 3:**

- **accerti** le conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

**Quesito 4:**

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

**Quesito 5:**

- **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

**Quesito 6:**

- **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico -

edilizia, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n. 47;

**Quesito 7:**

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

**Quesito 8:**

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

**Quesito 9:**

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

**Quesito 10:**

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

**Quesito 11:**

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

**Quesito 12:**

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

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 16/06/2020 con la nomina da parte del Giudice dell'Esecuzione del Professionista Delegato alla Vendita e Custode, del Consulente Tecnico dell'Ufficio, e del tecnico per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica e la verifica degli impianti. In data 19/02/2021 e successivamente in data 22/11/2021 è stata effettuata da parte del sottoscritto Ing. Lorenzo Sartini, in qualità di C.T.U., una prima consultazione del fascicolo telematico della procedura, al fine di reperire la documentazione depositata dalle parti; una ulteriore consultazione è stata effettuata in data 11/12/2021. In data 24 febbraio 2021 è stata inviata dallo scrivente CTU

una richiesta di proroga, motivata dal fatto che, anche in conseguenza del protrarsi dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, non era stato ancora possibile effettuare l'accesso ai beni costituenti il compendio pignorato; la proroga veniva concessa con rinvio all'udienza del 12/01/2022.

In data 26/02/2021 è stata effettuata la consultazione degli archivi telematici dell'Agenzia del Territorio Ufficio di Grosseto per il reperimento della documentazione catastale necessaria alla corretta identificazione dei beni oggetto di perizia. Un ulteriore accesso per eseguire delle ispezioni ipocatastali è stato effettuato in data 11/12/2021.

L'accesso ai beni oggetto di relazione peritale è stato effettuato dallo scrivente in data 05/03/2021 con la presenza del Custode delegato alla vendita, e del Sig., quale proprietario confinante con i beni oggetto della presente perizia.

In data 15/03/2021 è stata inviata una richiesta di accesso agli atti presso gli archivi del Settore 3° Pianificazione Edilizia Privata del comune di Follonica; la documentazione richiesta presente in archivio è stata inviata allo scrivente in data 28/04/2021.

Sulla base delle risultanze emerse dai sopralluoghi effettuati, e della documentazione reperita tramite accesso agli atti nei pubblici uffici, è possibile rispondere ai quesiti come segue.

## **2. RISPOSTA AI QUESITI**

Sulla base dei documenti agli atti, degli accertamenti effettuati dallo scrivente CTU presso i pubblici uffici, e dalle risultanze dei sopralluoghi effettuati presso l'immobile pignorato, è possibile rispondere nel modo seguente ai quesiti posti dal Giudice.

### **2.1. Quesito 1**

*verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti e inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche,*

*pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione agli atti).*

Il sottoscritto ha potuto verificare che nel fascicolo della procedura è presente la relazione notarile ventennale del 6 marzo 2020, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, effettuate dal Notaio, notaio in, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 7 febbraio 2020, relativamente ai seguenti immobili:

Comune di Follonica - Catasto fabbricati

Foglio 20, Particella 463 sub. 1, via del Commercio, piano S;

Foglio 20, Particella 463, sub. 2, via del Commercio, piano T;

Foglio 20, Particella 463, sub. 3, via del Commercio, piano T;

Foglio 20, Particella 463, sub. 4, via del Commercio, piano 1;

Foglio 20, Particella 463, sub. 5, via del Commercio, piano 1;

Foglio 20, Particella 463, sub. 6, via del Commercio, piano 2.

Nel fascicolo è presente l'estratto di mappa catastale; non sono presenti le visure storiche degli immobili costituenti il compendio pignorato e le planimetrie catastali degli immobili; tali documenti sono stati reperiti dallo scrivente CTU.

In base alla documentazione presente nel fascicolo, ed a quella reperita dallo scrivente CTU, si elencano le seguenti formalità:

### **2.1.1. Iscrizioni a Favore**

Formalità n. 1580 - Presentazione n. 9 del 17/10/1997, Registro generale n. 12344, Registro particolare n. 1580, nota di iscrizione di **ipoteca volontaria** per complessivi £ 1.300.000.000 (lire unmiliardotrecentomilioni) a garanzia di mutuo di £ 650.000.000 (lire seicentocinquantamilioni) e spese di £ 650.000.000 (lire seicentocinquantamilioni), della durata di 10 anni al tasso di interesse annuo del 7,961%, con atto notarile pubblico del

notaio con sede in, del 30/09/1997, numero di repertorio 7583, in favore di, con sede in, codice fiscale, con domicilio ipotecario in via, per il diritto di proprietà, per la quota 1/1, dei seguenti beni:

*Immibile 1 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 1, Natura X - Fabbricato, Consistenza;*

*Immibile 2 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 4, Natura X - Fabbricato, Consistenza;*

*Immibile 3 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 5, Natura X - Fabbricato, Consistenza;*

*Immibile 4 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 6, Natura X - Fabbricato, Consistenza.*

Formalità n. 3021 - Presentazione n. 70 del 14/11/2002, Registro generale n. 16960, Registro particolare n. 3021, nota di iscrizione di **ipoteca legale** per complessivi € 229.466,98 (euro duecentoventinovemilaquattrocentosessantasei/98), con atto del, del 13/11/2002, numero di repertorio 2002/6281, in favore di, con sede in, codice fiscale, per il diritto di proprietà, per la quota 1/1, dei seguenti beni:

*Immibile 1 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 24, P.lla 239, Sub. 7, Natura A2 - Abitazione di tipo civile, Consistenza 2,5 vani, Indirizzo Via Roma;*

*Immibile 2 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 24, P.lla 239, Sub. 8, Natura A2 – Abitazione di tipo civile, Consistenza 7 vani, Indirizzo Via Roma;*

*Immibile 3 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 1, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza, Indirizzo Via del Commercio;*

*Immibile 4 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 2, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza, Indirizzo Via del Commercio;*

*Immibile 5 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 3, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza, Indirizzo Via del Commercio;*

*Immibile 6 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 4, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza, Indirizzo Via del Commercio;*

*Immibile 7 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 5, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza, Indirizzo Via del Commercio;*

*Immibile 8 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 6, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza, Indirizzo Via del Commercio;*

*Immibile 9 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 24, P.lla 239, Sub. 37, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Consistenza, Indirizzo Via Roma, Gruppo graffiati 1;*

*Immibile 10 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 24, P.lla 239, Sub. 34, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Consistenza 6 mq, Indirizzo Via Roma, Gruppo graffiati 1.*

Annotazione relativa alla formalità 3021: con annotazione presentata il 08/08/2006, Registro generale n. 14269, Registro particolare n. 2219, è stata effettuata la cancellazione totale della formalità 3021.

Formalità n. 3909 - Presentazione n. 15 del 05/10/2005, Registro generale n. 16931, Registro particolare n. 3909, nota di iscrizione di **ipoteca legale** per complessivi € 6.317,74 (euro seimilatrecentodiciasette/74), a garanzia di un capitale di € 3.158,87 (euro tremilacentocinquantotto/87), con atto del, del 28/09/2005, numero di repertorio 9741, in favore di, con sede in, codice fiscale, per il diritto di proprietà, per la quota 1/1, dei seguenti beni:

*Immibile 1 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 24, P.lla 239, Sub. 7, Natura A2 - Abitazione di tipo civile, Consistenza;*

*Immibile 2 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 24, P.lla 239, Sub. 8, Natura A2 – Abitazione di tipo civile, Consistenza;*

*Immibile 3 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 1, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immibile 4 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 2, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immibile 5 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 3, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immobilabile 6 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 4, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immobilabile 7 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 5, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immobilabile 8 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 6, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immobilabile 9 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 24, P.lla 239, Sub. 37, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Consistenza, Gruppo graffati 1;*

*Immobilabile 10 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 24, P.lla 239, Sub. 34, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Consistenza, Gruppo graffati 1.*

Annotazione relativa alla formalità 3909: con annotazione presentata il 08/08/2006, Registro generale n. 14270, Registro particolare n. 2220, è stata effettuata la cancellazione totale della formalità 3909.

Formalità n. 2728 - Presentazione n. 22 del 22/07/2006, Registro generale n. 13098, Registro particolare n. 2727, nota di iscrizione di **ipoteca volontaria** per complessivi € 700.000,00 (euro settecentomila/00) a garanzia di un mutuo di € 350.000,00 (euro trecentocinquantamila/00) ed interessi di € 350.000,00 (euro trecentocinquantamila/00), della durata di 24 mesi 92 giorni al tasso di interesse annuo del 5,001%, con atto notarile pubblico del notaio con sede in, del 20/07/2006, numero di repertorio 29673/12491, in favore di, con sede in, codice fiscale, per il diritto di proprietà, per la quota 1/1 dei seguenti beni:

*Immobilabile 1 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 1, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immobilabile 2 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 2, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immobilabile 3 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 3, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immobilabile 4 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 4, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immobilabile 5 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 5, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza.*

Formalità n. 1254 - Presentazione n. 40 del 09/05/2008, Registro generale n. 6666, Registro particolare n. 1254, nota di iscrizione di **ipoteca legale** per complessivi € 39.624,00 (euro trentanovemilaseicentoventiquattro/00), a garanzia di un capitale di € 19.812,00 (euro diciannovemilottocentododici/00), con atto di, del 24/04/2008, numero di repertorio 3243, in favore di, con sede in, codice fiscale, per il diritto di proprietà, per la quota 1/1, dei seguenti beni:

*Immibile 1 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 24, P.lla 239, Sub. 7, Natura A2 - Abitazione di tipo civile, Consistenza;*

*Immibile 2 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 24, P.lla 239, Sub. 8, Natura A2 – Abitazione di tipo civile, Consistenza;*

*Immibile 3 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 24, P.lla 239, Sub. 34, Fg. 24, P.lla 239, Sub. 37, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Consistenza;*

*Immibile 4 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 1, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immibile 5 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 2, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immibile 6 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 3, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immibile 7 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 4, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immibile 8 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 5, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immibile 9 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 6, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza.*

Annotazione relativa alla formalità 1254: con annotazione presentata il 03/01/2018, Registro generale n. 99, Registro particolare n. 8, è stata effettuata la cancellazione totale della formalità 1254.

Formalità n. 3604 - Presentazione n. 67 del 30/11/2009, Registro generale n. 17411, Registro particolare n. 3604, nota di iscrizione di **ipoteca volontaria** per complessivi € 1.400.000,00 (euro unmilionequattrocentomila/00) a garanzia di mutuo di € 700.000,00

(euro settecentomila/00) e spese di € 700.000,00 (euro settecentomila/00), della durata di 20 anni al tasso di interesse annuo del 3,154%, con atto notarile pubblico del notaio con sede in, del 27/11/2009, numero di repertorio 62394/10635, in favore di, in qualità di creditore ipotecario, con sede in, codice fiscale, per il diritto di proprietà, per la quota 1/1, dei seguenti beni:

*Immibile 1 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 1, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immibile 2 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 2, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immibile 3 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 3, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immibile 4 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 4, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immibile 5 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 5, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immibile 6 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 6, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza.*

Formalità n. 521 - Presentazione n. 46 del 10/04/2015, Registro generale n. 3922, Registro particolare n. 521, nota di iscrizione di **ipoteca legale** per complessivi € 478.769,32 (euro quattrocentosettantottomilasettecentosessantanove/32), a garanzia di un capitale di € 239.384,66 (euro duecentotrentanovemilatrecentottantaquattro/66), con atto di iscrizione a ruolo di con sede a, del 09/04/2015, numero di repertorio 365/5115, in favore di, con sede in, codice fiscale, con domicilio ipotecario eletto in via, per il diritto di proprietà, per la quota 1000/1000, dei seguenti beni:

*Immibile 1 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 1, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immibile 2 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 2, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immibile 3 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 3, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immobilabile 4 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.Illa 463, Sub. 4, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immobilabile 5 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.Illa 463, Sub. 5, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immobilabile 6 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.Illa 463, Sub. 6, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza.*

### **2.1.2. Iscrizioni Contro**

Formalità n. 1580 - Presentazione n. 9 del 17/10/1997, Registro generale n. 12344, Registro particolare n. 1580, nota di iscrizione di **ipoteca volontaria** per complessivi £ 1.300.000.000 (lire unmiliardotrecentomilioni) a garanzia di mutuo di £ 650.000.000 (lire seicentocinquantamilioni) e spese di £ 650.000.000 (lire seicentocinquantamilioni), della durata di 10 anni al tasso di interesse annuo del 7,961%, con atto notarile pubblico del notaio con sede in, del 30/09/1997, numero di repertorio 7583, contro, nato a il, codice fiscale, per il diritto di proprietà, per la quota 1/1, dei seguenti beni:

*Immobilabile 1 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.Illa 463, Sub. 1, Natura X - Fabbricato, Consistenza;*

*Immobilabile 2 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.Illa 463, Sub. 4, Natura X - Fabbricato, Consistenza;*

*Immobilabile 3 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.Illa 463, Sub. 5, Natura X - Fabbricato, Consistenza;*

*Immobilabile 4 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.Illa 463, Sub. 6, Natura X - Fabbricato, Consistenza.*

Debitori non datori di ipoteca:

- , con sede in, codice fiscale, in qualità di debitore non datore.

Formalità n. 3021 - Presentazione n. 70 del 14/11/2002, Registro generale n. 16960, Registro particolare n. 3021, nota di iscrizione di **ipoteca legale** per complessivi € 229.466,98 (euro duecentoventinovemilaquattrocentosessantasei/98), con atto del, del 13/11/2002, numero di repertorio 2002/6281, contro, nato a il, codice fiscale, per il diritto di proprietà, per la quota 1/1, dei seguenti beni:

*Immobilabile 1 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 24, P.la 239, Sub. 7, Natura A2 - Abitazione di tipo civile, Consistenza 2,5 vani, Indirizzo Via Roma;*

*Immobilabile 2 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 24, P.la 239, Sub. 8, Natura A2 – Abitazione di tipo civile, Consistenza 7 vani, Indirizzo Via Roma;*

*Immobilabile 3 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.la 463, Sub. 1, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza, Indirizzo Via del Commercio;*

*Immobilabile 4 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.la 463, Sub. 2, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza, Indirizzo Via del Commercio;*

*Immobilabile 5 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.la 463, Sub. 3, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza, Indirizzo Via del Commercio;*

*Immobilabile 6 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.la 463, Sub. 4, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza, Indirizzo Via del Commercio;*

*Immobilabile 7 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.la 463, Sub. 5, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza, Indirizzo Via del Commercio;*

*Immobilabile 8 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.la 463, Sub. 6, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza, Indirizzo Via del Commercio;*

*Immobilabile 9 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 24, P.la 239, Sub. 37, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Consistenza, Indirizzo Via Roma, Gruppo graffiati 1;*

*Immobilabile 10 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 24, P.la 239, Sub. 34, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Consistenza 6 mq, Indirizzo Via Roma, Gruppo graffiati 1.*

Annotazione relativa alla formalità 3021: con annotazione presentata il 08/08/2006, Registro generale n. 14269, Registro particolare n. 2219, è stata effettuata la cancellazione totale della formalità 3021.

Formalità n. 3909 - Presentazione n. 15 del 05/10/2005, Registro generale n. 16931, Registro particolare n. 3909, nota di iscrizione di **ipoteca legale** per complessivi € 6.317,74 (euro seimilatrecentodiciasette/74), a garanzia di un capitale di € 3.158,87 (euro tremilacentocinquantotto/87), con atto del, del 28/09/2005, numero di repertorio 9741, contro, nato a il, codice fiscale, per il diritto di proprietà, per la quota 1/1, dei seguenti beni:

*Immibile 1 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 24, P.Illa 239, Sub. 7, Natura A2 - Abitazione di tipo civile, Consistenza;*

*Immibile 2 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 24, P.Illa 239, Sub. 8, Natura A2 – Abitazione di tipo civile, Consistenza;*

*Immibile 3 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.Illa 463, Sub. 1, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immibile 4 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.Illa 463, Sub. 2, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immibile 5 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.Illa 463, Sub. 3, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immibile 6 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.Illa 463, Sub. 4, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immibile 7 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.Illa 463, Sub. 5, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immibile 8 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.Illa 463, Sub. 6, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immibile 9 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 24, P.Illa 239, Sub. 37, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Consistenza, Gruppo graffati 1;*

*Immibile 10 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 24, P.Illa 239, Sub. 34, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Consistenza, Gruppo graffati 1.*

Annotazione relativa alla formalità 3909: con annotazione presentata il 08/08/2006, Registro generale n. 14270, Registro particolare n. 2220, è stata effettuata la cancellazione totale della formalità 3909.

Formalità n. 2728 - Presentazione n. 22 del 22/07/2006, Registro generale n. 13098, Registro particolare n. 2727, nota di iscrizione di **ipoteca volontaria** per complessivi €

700.000,00 (euro settecentomila/00) a garanzia di un mutuo di € 350.000,00 (euro trecentocinquantamila/00) ed interessi di € 350.000,00 (euro trecentocinquantamila/00), della durata di 24 mesi 92 giorni al tasso di interesse annuo del 5,001%, con atto notarile pubblico del notaio con sede in, del 20/07/2006, numero di repertorio 29673/12491, contro, nato a il, codice fiscale, per il diritto di proprietà, per la quota 1/1 dei seguenti beni:

*Immibile 1 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.Illa 463, Sub. 1, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immibile 2 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.Illa 463, Sub. 2, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immibile 3 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.Illa 463, Sub. 3, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immibile 4 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.Illa 463, Sub. 4, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immibile 5 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.Illa 463, Sub. 5, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza.*

Debitori non datori di ipoteca:

– , con sede in, codice fiscale, in qualità di debitore non datore.

Formalità n. 1254 - Presentazione n. 40 del 09/05/2008, Registro generale n. 6666, Registro particolare n. 1254, nota di iscrizione di **ipoteca legale** per complessivi € 39.624,00 (euro trentanovemilaseicentoventiquattro/00), a garanzia di un capitale di € 19.812,00 (euro diciannovemilottocentododici/00), con atto di, del 24/04/2008, numero di repertorio 3243, contro, nato a il, codice fiscale, per il diritto di proprietà, per la quota 1/1, dei seguenti beni:

*Immibile 1 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 24, P.Illa 239, Sub. 7, Natura A2 - Abitazione di tipo civile, Consistenza;*

*Immibile 2 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 24, P.Illa 239, Sub. 8, Natura A2 – Abitazione di tipo civile, Consistenza;*

*Immibile 3 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 24, P.Illa 239, Sub. 34, Fg. 24, P.Illa 239, Sub. 37, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Consistenza;*

*Immobilabile 4 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 1, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immobilabile 5 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 2, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immobilabile 6 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 3, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immobilabile 7 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 4, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immobilabile 8 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 5, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immobilabile 9 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 6, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza.*

Annotazione relativa alla formalità 1254: con annotazione presentata il 03/01/2018, Registro generale n. 99, Registro particolare n. 8, è stata effettuata la cancellazione totale della formalità 1254.

Formalità n. 3604 - Presentazione n. 67 del 30/11/2009, Registro generale n. 17411, Registro particolare n. 3604, nota di iscrizione di **ipoteca volontaria** per complessivi € 1.400.000,00 (euro unmilionequattrocentomila/00) a garanzia di mutuo di € 700.000,00 (euro settecentomila/00) e spese di € 700.000,00 (euro settecentomila/00), della durata di 20 anni al tasso di interesse annuo del 3,154%, con atto notarile pubblico del notaio con sede in, del 27/11/2009, numero di repertorio 62394/10635, contro, in qualità di debitore ipotecario, nato a il, codice fiscale, per il diritto di proprietà, per la quota 1/1, dei seguenti beni:

*Immobilabile 1 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 1, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immobilabile 2 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 2, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immobilabile 3 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 3, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immobilabile 4 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 4, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immibile 5 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 5, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immibile 6 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 6, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza.*

Formalità n. 521 - Presentazione n. 46 del 10/04/2015, Registro generale n. 3922, Registro particolare n. 521, nota di iscrizione di **ipoteca legale** per complessivi € 478.769,32 (euro quattrocentosettantottomilasettecentosessantanove/32), a garanzia di un capitale di € 239.384,66 (euro duecentotrentanovemilatrecentottantaquattro/66), con atto di iscrizione a ruolo di con sede a, del 09/04/2015, numero di repertorio 365/5115, contro, nato a il, codice fiscale, per il diritto di proprietà, per la quota 1000/1000, dei seguenti beni:

*Immibile 1 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 1, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immibile 2 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 2, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immibile 3 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 3, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immibile 4 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 4, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immibile 5 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 5, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immibile 6 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 6, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza.*

### **2.1.3. Trascrizioni a Favore**

Formalità n. 5018 – Presentazione del 22/05/2019, Registro generale n. 6855, Registro particolare n. 5018, nota di trascrizione di **accettazione tacita di eredità** con atto notarile pubblico del notaio con sede in, del 21/12/2017, numero di repertorio 43832/22177, in favore di, nato a il, codice fiscale, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà, per la quota 1/3, in regime di bene personale, in favore di, nato a il, codice fiscale, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà, per la quota 1/3, in regime di bene personale, in favore di, nata a il, codice fiscale, relativamente all'unità

negoziale n. 1 per il diritto di proprietà, per la quota 1/3, in regime di separazione di beni, dei seguenti beni:

*Immibile 1 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 1, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immibile 2 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 2, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immibile 3 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 3, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immibile 4 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 4, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immibile 5 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 5, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immibile 6 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 6, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza.*

Formalità n. 1238 – Presentazione n. 1 del 07/02/2020, Registro generale n. 1635, Registro particolare n. 1238, nota di trascrizione di **atto esecutivo di verbale di pignoramento immobili** di cui all'atto giudiziario del, con sede in, del 03/01/2020, numero di repertorio 3075, a favore di, con sede a, codice fiscale, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà, per la quota 1/1, dei seguenti beni:

*Immibile 1 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 1, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immibile 2 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 2, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immibile 3 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 3, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immibile 4 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 4, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immibile 5 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 5, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immibile 6 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 6, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza.*

#### **2.1.4. Trascrizioni Contro**

Formalità n. 5018 – Presentazione del 22/05/2019, Registro generale n. 6855, Registro particolare n. 5018, nota di trascrizione di **accettazione tacita di eredità** con atto notarile pubblico del notaio con sede in, del 21/12/2017, numero di repertorio 43832/22177, contro, nato a il, codice fiscale, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà, per la quota 1/1, dei seguenti beni:

*Immibile 1 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 1, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immibile 2 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 2, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immibile 3 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 3, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immibile 4 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 4, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immibile 5 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 5, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immibile 6 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 6, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza.*

Formalità n. 1238 – Presentazione n. 1 del 07/02/2020, Registro generale n. 1635, Registro particolare n. 1238, nota di trascrizione di **atto esecutivo di verbale di pignoramento immobili** di cui all'atto giudiziario del, con sede in, del 03/01/2020, numero di repertorio 3075, contro, nato a il, codice fiscale, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà, per la quota 1/3, contro, nata a il, codice fiscale, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà, per la quota 1/3, contro, nato a il, codice fiscale, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà, per la quota 1/3, dei seguenti beni:

*Immibile 1 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 1, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immibile 2 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 2, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immibile 3 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.lla 463, Sub. 3, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immobilabile 4 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.la 463, Sub. 4, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immobilabile 5 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.la 463, Sub. 5, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immobilabile 6 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.la 463, Sub. 6, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza.*

### **2.1.5. Provenienza ultraventennale**

Risultano identificati gli atti di provenienza ultraventennale dei vari beni immobili:

1) accettazione tacita di eredità con atto del notaio di del 21/12/2017, numero di repertorio 43832/22177, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto il 22/05/2019, Registro generale n. 6855, Registro particolare n. 5018, in favore di, nato a il, codice fiscale, in favore di, nata a il, codice fiscale, in favore di, nato a il, codice fiscale, contro, nato a il, codice fiscale, dei seguenti beni:

*Immobilabile 1 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.la 463, Sub. 1, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immobilabile 2 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.la 463, Sub. 2, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immobilabile 3 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.la 463, Sub. 3, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immobilabile 4 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.la 463, Sub. 4, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immobilabile 5 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.la 463, Sub. 5, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

*Immobilabile 6 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Follonica al Fg. 20, P.la 463, Sub. 6, Natura D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Consistenza;*

2) atto di compravendita e dichiarazione di nomina ricevuto dal notaio di del 28/10/1978, numero di repertorio 53277, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto il 18/11/1974, Registro generale n. 11966, Registro particolare n. 9002, in favore di, nato a il;

3) giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

### **2.1.6. Documentazione catastale**

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire, presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Grosseto, la seguente documentazione catastale, indispensabile per la corretta individuazione dei beni:

- Visura n. T343434 - Visura storica per immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Follonica (GR), Fg. 20, P.IIa 463, Sub. 1 - Via del Commercio piano S1;
- Visura n. T344125 - Visura storica per immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Follonica (GR), Fg. 20, P.IIa 463, Sub. 2 - Via del Commercio piano T;
- Visura n. T344462 - Visura storica per immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Follonica (GR), Fg. 20, P.IIa 463, Sub. 3 - Via del Commercio piano T;
- Visura n. T344831 - Visura storica per immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Follonica (GR), Fg. 20, P.IIa 463, Sub. 4 - Via del Commercio piano 1;
- Visura n. T345179 - Visura storica per immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Follonica (GR), Fg. 20, P.IIa 463, Sub. 5 - Via del Commercio piano 1;
- Visura n. T345579 - Visura storica per immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Follonica (GR), Fg. 20, P.IIa 463, Sub. 6 - Via del Commercio piano 2;
- Visura n. T348064 - Ultima planimetria catastale agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Follonica (GR) Fg. 20, P.IIa 463, Sub. 1 - Via del Commercio, piano sottostrada 1;
- Visura n. T348065 - Ultima planimetria catastale agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Follonica (GR) Fg. 20, P.IIa 463, Sub. 2 - Via del Commercio, piano terra;
- Visura n. T348066 - Ultima planimetria catastale agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Follonica (GR) Fg. 20, P.IIa 463, Sub. 3 - Via del Commercio, piano terra;
- Visura n. T348067 - Ultima planimetria catastale agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Follonica (GR) Fg. 20, P.IIa 463, Sub. 4 - Via del Commercio, piano primo;
- Visura n. T348069 - Ultima planimetria catastale agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Follonica (GR) Fg. 20, P.IIa 463, Sub. 5 - Via del Commercio, piano primo;

- Visura n. T348070 - Ultima planimetria catastale agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Follonica (GR) Fg. 20, P.Illa 463, Sub. 6 - Via del Commercio, piano secondo;
- Planimetria n. T48183/2020 - Estratto di mappa Comune di Follonica Fg. 20, P.Illa 463;
- Visura n. T350831 - Elenco immobili Comune di Follonica Fg. 20, P.Illa 463.

## 2.2. *Quesito 2*

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

I beni costituenti il compendio pignorato oggetto della presente procedura esecutiva sono ubicati in località Follonica, nel comune di Follonica, provincia di Grosseto, in Via del Commercio, con ingresso carrabile da civico 11 ed ingresso pedonale dal civico 15, piano primo sottostrada, terra, primo e secondo. Il fabbricato in cui sono presenti le unità immobiliari, è una porzione di un edificio isolato, destinato ad attività commerciale, composto da un corpo di fabbrica a tre piani fuori terra compreso il piano terra, circondato da delle corti lungo il suo perimetro, la cui edificazione deve essere fatta risalire antecedentemente al 1982. L'area in cui sorge il fabbricato rientra nella Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) della Zona Industriale, e l'edificio è ricompreso all'interno del limite del centro abitato di Follonica.

Percorrendo la strada statale SS1 Aurelia in direzione nord, occorre uscire all'uscita Follonica Est, e dirigersi verso l'abitato cittadino; giunti in corrispondenza dell'incrocio con la strada provinciale SP 152 Aurelia Vecchia in località Rondelli, occorre svoltare sulla sinistra, in direzione Scarlino. Percorsi circa 450 m, sulla destra vi è l'incrocio con via del Commercio, e lo stabile si trova dalla parte sinistra della via urbana, compreso quindi tra via del Commercio e la strada provinciale SP 152 Aurelia Vecchia.

La zona, posta nel quadrante nord est dell'abitato di Follonica tra la strada SP 152 e la ferrovia, costituisce l'area produttiva del comune, e si caratterizza per la presenza di numerose attività produttive, artigianali e commerciali, site in capannoni e stabili realizzati in epoche successive, disposte lungo le vie principali parallele alla strada provinciale (via del Fonditore, via dell'Artigianato, via dell'Industria), collegate da una serie di strade urbane di penetrazione, tra cui via del Commercio.

Il fabbricato dove è sito il compendio pignorato, è un manufatto formato da un unico corpo di fabbrica di forma articolata assimilabile a due parallelepipedi sfalzati sia in pianta, sia in altezza, che presentano un lato in comune. Osservando l'immobile dalla strada provinciale SP 152, la parte oggetto della presente perizia è posta a destra, nell'angolo con via del Commercio. L'intero edificio si compone di tre piani fuori terra compreso il piano terra, posti a quote sfalzate tra la porzione oggetto di perizia e la parte restante; l'intera struttura è un organismo misto in cemento armato ed acciaio, con coperture piane in lamiera metallica, facciate finestrate pressoché continue sui lati delle strade e tamponate, intonacate e tinteggiate sul retro; gli infissi sono in metallo. Le due porzioni sono servite da corpi scala laterali esterni con struttura in cemento armato faccia vista, ed internamente da una scala centrale.

Esternamente l'intero edificio è circondato da una corte che lo separa dalle strade circostanti; le proprietà sono delimitate dalla viabilità da un muro basso lungo la strada provinciale, che prosegue su via del Commercio dove è corredato anche da una recinzione metallica; l'accesso è possibile tramite dei cancelli sia carrabili sia pedonali, di cui quelli per l'ingresso alla parte costituente il compendio pignorato, sono posti lungo via del Commercio. L'ingresso carrabile per la parte di corte dal lato della strada provinciale, è posto in corrispondenza dell'incrocio tra la SP 152 e via del Commercio, in corrispondenza del civico 11; a fianco al civico 15 è presente un cancello pedonale per l'ingresso alla corte laterale dal lato di via del Commercio. Sono presenti altri ingressi, sempre su via del Commercio; nel dettaglio un ingresso sia carrabile, sia pedonale, posto di fronte alla scala esterna laterale, ed un altro cancello carrabile, sempre lungo via del Commercio, con ingresso alla rampa carrabile posta sul retro dell'edificio, per raggiungere il piano seminterrato. Internamente, dal lato della SP 152, la corte è pavimentata e destinata a parcheggio a servizio delle attività, mentre lateralmente su via del Commercio, è in parte a

verde ed in parte pavimentata. Come detto, sul retro del fabbricato, con accesso da via del Commercio, è presente una rampa carrabile per raggiungere direttamente i locali posti al piano primo sottostrada.

Complessivamente nella parte di edificio oggetto della presente procedura, sono presenti 6 unità immobiliari a destinazione speciale per le esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di una destinazione diversa senza radicali trasformazioni, così suddivise:

- n. 1 unità immobiliare posta al piano primo sottostrada, con ingresso da via del Commercio;
- n. 2 unità immobiliari poste al piano terra, con accessi da via del Commercio ed ingressi indipendenti;
- n. 2 unità immobiliari poste al piano primo, con accesso in comune con le unità immobiliari poste al piano terra;
- n. 1 unità immobiliare posta al piano secondo, con accesso in comune con le unità immobiliari poste al piano terra e primo;
- corte comune a tutte le unità immobiliari sopra elencate, posta al piano terra, ed accessibile dal cancello carrabile su via del Commercio.

### **2.2.1. Magazzino e locali accessori piano primo sottostrada via del Commercio (sub. 1)**

L'ingresso all'unità immobiliare è posto lungo via del Commercio, attraverso un cancello carrabile che permette di percorrere la rampa che porta al piano primo sottostrada dove vi è una corte esclusiva su cui si aprono i vari ambienti. Esternamente, a ridosso della rampa, ed in fondo alla stessa, sono presenti 3 locali destinati a magazzini e ripostigli, oltre ad un locale tecnico, tutti indipendenti tra loro ed accessibili dall'esterno tramite porte. L'ingresso al magazzino è possibile tramite due grandi aperture chiuse con portelloni in acciaio di dimensioni tali da permettere anche il passaggio di autocarri e mezzi per il trasporto merci, oltre ad una porta per il passaggio pedonale. Entrando, si accede ad un grande locale a pianta circa rettangolare, con un angolo stondato, di lati 30,75x35,95 m ed altezza utile interna pari a 4,00 m, in parte soppalcato, ed in parte diviso in un altro magazzino tramite un divisorio interno; la superficie calpestabile di questo ambiente è pari a 956,91 mq, mentre la parte soppalcata con una struttura in acciaio, posta sulla parete

opposta a quella di ingresso ed accessibile da una rampa di scale in ferro, è di superficie 158,82 mq ed altezza utile circa 1,80 m; l'altezza netta sotto il soppalco è pari a 2,12 m. Il magazzino più piccolo è posto entrando sulla parte sinistra, le dimensioni sono 19,09x9,44 m, e la superficie calpestabile è 173,79 mq; al suo interno si trovano anche un piccolo ripostiglio ed un bagno; l'accesso a questo ambiente è possibile, oltre che dalle porte interne, anche da una porta pedonale ed un'apertura carraia che comunicano direttamente con l'esterno, lateralmente alla rampa.

All'interno del magazzino principale, dalla parte destra rispetto alle porte di ingresso, si trovano una scala ed un montacarichi per la movimentazione materiale con i piani superiori; nell'angolo sinistro dalla parte opposta alle porte di ingresso, vi è un disimpegno che permette di accedere alla scala laterale che porta ai piani superiori.

Riassumendo, le superfici dei vari ambienti risultano essere:

1. magazzino principale 956,91 mq;
2. magazzino secondario 173,79 mq;
3. soppalco 158,82 mq;
4. locali accessori interni (disimpegno per scala laterale, ripostiglio e bagno magazzino secondario) 20,04 mq;
5. locali accessori esterni (n. 3 magazzini e locale tecnico) 45,57 mq;
6. corte esclusiva (al netto della rampa di accesso) 160,26 mq.

Complessivamente **la superficie utile calpestabile dei magazzini interni, delle superfici accessorie interne e dei locali esterni è pari a 1.196,31 mq, oltre al soppalco di 158,82 mq e la corte esclusiva di 160,26 mq; la superficie lorda complessiva è pari a 1.324,57 mq, oltre alla corte esclusiva di 160,26 mq.**

In generale il livello di manutenzione dei magazzini è modesto, in ragione della vetustà dell'immobile e della destinazione d'uso dei locali. Le pareti sono in muratura intonacate e tinteggiate al civile colore bianco, il solaio di calpestio è pavimentato a cemento con finitura industriale colore scuro, il solaio di copertura è in cemento armato con l'intradosso intonacato e tinteggiato; gli infissi sono di metallo, con le finestre del tipo a nastro poste sui lati che affacciano sulle pubbliche vie nella parte alta delle pareti, e le porte di ingresso in pannelli di acciaio verniciati con sopra luce in vetri per le porte carraie; la corte esterna è pavimentata bitumata.

In sede di sopralluogo è stato possibile accedere solo al grande magazzino ed alla struttura del sottoparco, mentre tutti gli altri locali, anche quelli esterni, erano inaccessibili.

Per quanto concerne gli impianti, l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico ed impianto idrico per la prevenzione incendi, oltre all'impianto ascensore.

L'indirizzo di questa porzione del compendio pignorato è il seguente: via del Commercio, piano primo sottostrada, 58022 Follonica, nel comune di Follonica, provincia di Grosseto. I confini sono: via del Commercio, corte comune, altre proprietà.

### **2.2.2. Sala mostra e locali accessori piano terra via del Commercio (sub. 2)**

L'unità immobiliare posta al piano terra del fabbricato di via del Commercio risulta accessibile direttamente dall'esterno, oppure attraverso un'altra unità immobiliare facente parte dei beni pignorati. Nel dettaglio, dall'esterno per entrare nel grande locale utilizzato in passato come sala espositiva dell'attività commerciale, occorre salire la scala laterale che porta al vano di ingresso, raggiungibile da via del Commercio utilizzando o i due cancelli pedonali, di cui uno posto al civico 15, oppure il cancello carrabile che permette di entrare nella parte di corte comune laterale all'edificio. In corrispondenza dell'ingresso, si trova anche la rampa elicoidale che collega questo livello direttamente con il piano inferiore e quello superiore. Entrando nella sala, si accede ad un vasto ambiente a pianta rettangolare, di larghezza 30,75 m e superficie netta calpestabile pari a 769,86 mq, caratterizzata dalla presenza di grandi pareti finestrate che occupano completamente i lati che affacciano su via del Commercio e sulla strada provinciale SP 152 Aurelia Vecchia, ed in parte anche sulla parete del retro. Sempre lungo la parete che affaccia sul retro, sono presenti dei locali servizio costituiti da antibagno e servizi igienici, per una superficie complessiva calpestabile pari a 8,48 mq. Dalla parte opposta rispetto all'ingresso, il bene confina con un'altra porzione dell'immobile facente parte del compendio pignorato; le due porzioni sono in parte separate da un tramezzo dotato di porta di comunicazione, ed in parte direttamente comunicanti. L'altezza utile interna di questa porzione è pari a 2.83 m.

Riassumendo, le superfici dei vari ambienti risultano essere:

1. sala mostra 769,86 mq;
2. servizi igienici (bagni ed antibagni) 8,48 mq;

3. ingresso e disimpegno scala elicoidale 28,56 mq.

Complessivamente **la superficie utile calpestabile del bene è pari a 806,90 mq; la superficie lorda complessiva è pari a 852,28 mq.**

Per quanto riguarda le caratteristiche dell'immobile, le condizioni generali risentono della mancata manutenzione del bene in conseguenza del non utilizzo; nello specifico il pavimento è ricoperto con una moquette colore scuro, mentre il soffitto è controsoffittato con pannelli modulari; gli infissi sono tutti in metallo verniciati a vetro singolo, in modeste condizioni di manutenzione; le pareti sono intonacate e tinteggiate al civile colore chiaro. Per quanto riguarda i servizi igienici, appaiono di più recente realizzazione, con i pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica colore chiaro, i sanitari in porcellana bianco con il water con cassetta di scarico esterna, rubinetteria in acciaio cromato. Uno dei due bagni è anche dotato di piatto doccia.

Per quanto concerne gli impianti, l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico ed impianto idraulico, oltre all'impianto per la prevenzione incendi; sono presenti degli split a parete per il condizionamento dell'ambiente.

L'indirizzo di questa porzione del compendio pignorato è il seguente: via del Commercio n. 15, piano terra, 58022 Follonica, nel comune di Follonica, provincia di Grosseto. I confini sono: via del Commercio, corte comune, altre proprietà.

### **2.2.3. Atrio ingresso ed uffici piano terra via del Commercio (sub. 3)**

Questa porzione di fabbricato posta al piano terra, di forma assimilabile ad una L, risulta accessibile passando dal cancello carrabile posto in corrispondenza del civico 11 di via del Commercio, accedendo in tal modo alla corte comune, oppure attraverso l'altra unità immobiliare al piano terra in quanto direttamente collegata. Entrando dalla corte comune, attraverso delle porte di ingresso a vetri, si entra nel vasto ingresso centrale dell'intero fabbricato, il quale serve sia la parte oggetto della procedura esecutiva, sia la restante porzione di immobile non interessato dal procedimento espropriativo, in quanto direttamente collegato.

Da questa parte di immobile, di superficie calpestabile 79,32 mq, attraverso una rampa di scale, si sale al piano semirialzato (stesso livello del piano terra sub. 2), in cui si trova un

ampio atrio di superficie 134,50 mq di forma regolare, direttamente collegato alla sala esposizione mostra già descritta. Dall'atrio è possibile, tramite una scala o utilizzando l'impianto montacarichi, accedere ai piani superiori, oppure passare nella zona uffici e direzione. Sempre dall'atrio si accede direttamente ad un piccolo locale ripostiglio.

La parte uffici, separata dalle altre porzioni con dei tramezzi ed accessibile tramite delle porte, si caratterizza per la presenza di un corridoio centrale ad L che serve i vari ambienti. Nel dettaglio, entrando dalla parte dell'atrio, sulla destra, con affacci sulla corte comune, trovano posto due uffici a pianta regolare intervallati da un servizio igienico; il primo ufficio ha una superficie calpestabile di 12,53 mq, mentre il secondo presenta una superficie calpestabile di 9,07 mq. Come detto le due stanze sono separate da un locale antibagno e bagno, accessibili dal corridoio. Oltre il secondo ufficio, sempre sul lato destro, posto nell'angolo stondato, è presente un grande locale ad uso ufficio di superficie 28,26 mq, il quale, oltre ad essere accessibile dal corridoio, è anche direttamente collegato all'ambiente successivo, un ufficio di superficie 18,72 mq che affaccia dal lato della SP 152, ed a quello precedente, tramite un disimpegno che permette anche di entrare in un secondo servizio igienico. Dalla parte sinistra del corridoio è posto una grande stanza rettangolare regolare, di superficie 40,31 mq, con ampie pareti finestrate verso l'interno dell'atrio e della sala mostra sub. 2. L'altezza utile interna di questi ambienti è pari a 2.83 m.

Riassumendo, le superfici nette calpestabili risultano essere:

1. ingresso 79,32 mq;
2. atrio e ripostiglio 136,12 mq;
3. uffici comprensivi di servizi igienici e corridoio 136,01 mq.

Complessivamente **la superficie utile calpestabile è pari a 351,45 mq; la superficie lorda complessiva è pari a 415,34 mq.**

Questa porzione di immobile presenta i pavimenti in piastrelle di ceramica colore chiaro, e nell'atrio un pavimento in legno posto sopra quello originario; le pareti del blocco uffici sono muratura di laterizio intonacate e tinteggiate, mentre i bagni sono pavimentati e rivestiti con piastrelle smaltate colore blu e bianco, con i sanitari in ceramica bianca, water con cassetta di scarico esterna e rubinetteria in acciaio cromato, scaldacqua elettrico sulle pareti. Le porte interne sono in legno e vetro con maniglie in acciaio, mentre le finestre

sono in alluminio. Per quanto riguarda la scala per l'accesso ai piani superiori, è pavimentata in piastrelle di ceramica, con il parapetto in vetro e corrimano in legno. Per quanto riguarda il livello di manutenzione, appare modesto sia per la vetustà dei materiali, sia per la presenza di ammaloramenti diffusi, soprattutto sugli intonaci per le porzioni che affacciano verso l'esterno.

Per quanto concerne gli impianti, l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico ed impianto idraulico, oltre all'impianto per la prevenzione incendi; alcuni uffici sono dotati di termosifoni in alluminio per il riscaldamento invernale.

L'indirizzo di questa porzione del compendio pignorato è il seguente: via del Commercio n. 11, piano terra, 58022 Follonica, nel comune di Follonica, provincia di Grosseto. I confini sono: strada provinciale SP 152 Aurelia Vecchia, corte comune, altre proprietà.

#### **2.2.4. Sala mostra e locali accessori piano primo via del Commercio (sub. 4)**

Questa porzione di immobile è posta al piano primo del fabbricato, e può essere raggiunta o utilizzando la scala elicoidale posta lateralmente, oppure passando dalla scala posta nel corpo centrale dello stabile. Entrando dall'ingresso posto in corrispondenza della scala elicoidale, si entra in un grande ambiente, già utilizzato in passato come sala mostra per attività commerciale, di forma regolare, di dimensioni 30,75x34,21 m e superficie calpestabile 921,71 mq. L'ambiente si caratterizza per le pareti finestrate, disposte su tre lati, mentre sul quarto, quello rivolto verso l'interno, sono collocati i servizi igienici, circa ad un terzo della lunghezza della parete. Dalla parte opposta rispetto all'ingresso, il bene confina con un'altra porzione dell'immobile facente parte del compendio pignorato; le due parti sono direttamente comunicanti. L'altezza utile interna di questa porzione è pari a 2,80 m.

Riassumendo, le superfici dei vari ambienti risultano essere:

1. sala mostra 921,71 mq;
2. servizi igienici 6,10 mq;
3. ingresso scala elicoidale 25,21 mq.

Complessivamente **la superficie utile calpestabile del bene è pari a 953,02 mq; la superficie lorda complessiva è pari a 1.002,30 mq.**

Per quanto riguarda le caratteristiche dell'immobile, le caratteristiche dei materiali e le condizioni di manutenzione rispecchiano quelle dei piani sottostanti; il pavimento è ricoperto con una moquette colore scuro, mentre il soffitto è controsoffittato con pannelli modulari; gli infissi sono in metallo verniciati a vetro singolo, in modeste condizioni di manutenzione; le pareti sono intonacate e tinteggiate al civile colore chiaro. I servizi igienici hanno i pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica colore chiaro, e sono privi di sanitari in quanto non completati, anche se in uno dei due, alla data del sopralluogo, era presente un piatto doccia in porcellana bianco.

Per quanto concerne gli impianti, questa porzione è dotata di impianto elettrico ed impianto idraulico, oltre all'impianto per la prevenzione incendi; non sono presenti impianti per il condizionamento o riscaldamento dell'ambiente.

L'indirizzo di questa porzione del compendio pignorato è il seguente: via del Commercio n. 15, piano primo, 58022 Follonica, nel comune di Follonica, provincia di Grosseto. I confini sono: via del Commercio, corte comune, altre proprietà.

#### **2.2.5. Atrio scala piano primo via del Commercio (sub. 5)**

Questa parte di edificio, di forma rettangolare, si sviluppa su due livelli sfalzati collegati tra loro da delle rampe di scale. Salendo dal piano terra (sub. 3), dopo una rampa di scale si raggiunge un primo livello di superficie 60,28 mq, che permette l'accesso al primo piano della porzione di immobile non oggetto della presente procedura; salendo una seconda rampa di scale si raggiunge il primo piano della parte oggetto della perizia, ovvero il livello a cui è posta la sala mostra sub. 4. Anche questa porzione di atrio è di forma regolare, di superficie calpestabile 141,63 mq, e direttamente collegato alla sala mostra sub. 4; questo livello è collegato anche dal vano montacarichi interno, lateralmente al quale è posta una rampa per accedere al livello superiore. Sempre a lato del vano montacarichi, vi è una porta da utilizzare come uscita di sicurezza, e che permette di accedere alla scala esterna posta sul retro. L'altezza utile interna è pari a 2.83 m.

Complessivamente **la superficie utile calpestabile è pari a 201,91 mq; la superficie lorda complessiva è pari a 266,77 mq.**

Le caratteristiche dei materiali e il loro livello di conservazione sono le stesse già descritte per i piani inferiori, in particolare sono analoghe le caratteristiche delle finiture della scala, dei parapetti e dei corrimano.

Per quanto concerne gli impianti, l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico ed impianto idraulico, oltre all'impianto per la prevenzione incendi; alcuni uffici sono dotati di termosifoni in alluminio per il riscaldamento invernale.

L'indirizzo di questa porzione del compendio pignorato è il seguente: via del Commercio n. 11, piano primo, 58022 Follonica, nel comune di Follonica, provincia di Grosseto. I confini sono: strada provinciale SP 152 Aurelia Vecchia, corte comune, altre proprietà.

#### **2.2.6. Atrio scala piano secondo via del Commercio (sub. 6)**

L'ultima porzione di bene oggetto della presente perizia, è la rampa scala centrale di collegamento tra il piano primo ed il piano secondo della parte di edificio non oggetto di pignoramento. Salendo una rampa di scale dal livello inferiore, oppure percorrendo la rampa, si raggiunge un ampio atrio di collegamento e distribuzione, di superficie 70,95 mq, a forma rettangolare ed avente una parete completamente finestrata. Sempre dal lato della parete finestrata, è presente un vuoto protetto da un parapetto. Anche questo livello è collegato anche dal vano montacarichi interno.

Complessivamente **la superficie utile calpestabile è pari a 70,95 mq; la superficie lorda complessiva è pari a 120,64 mq.**

Le caratteristiche dei materiali e il loro livello di conservazione sono le stesse già descritte per i piani inferiori.

L'indirizzo di questa porzione del compendio pignorato è il seguente: via del Commercio n. 11, piano secondo, 58022 Follonica, nel comune di Follonica, provincia di Grosseto. I confini sono: strada provinciale SP 152 Aurelia Vecchia, corte comune, altre proprietà.

**Nel dettaglio, complessivamente le superfici calpestabili dei beni pignorati sono pari a:**  
– **al piano interrato (sub. 1): mq 1.196,31 oltre mq 158.82 per soppalco e mq 160.26 per corte esclusiva;**

- al piano terra (sub. 2, 3): mq 1.158,35;
- al piano primo (sub. 4, 5): mq 1.154,93;
- al piano secondo (sub. 6): mq 70,95

**Le superfici lorde sono rispettivamente:**

- al piano interrato (sub. 1): mq 1.324,57 oltre mq 160,26 per corte esclusiva;
- al piano terra (sub. 2, 3): mq 1.267,62;
- al piano primo (sub. 4, 5): mq 1.269,07;
- al piano secondo (sub. 6): mq 120,64.

L'indirizzo dei beni che compongono il compendio pignorato è il seguente: Via del Commercio, piano sottostrada 1, terra, primo, secondo, 58022 Follonica, nel comune di Follonica, provincia di Grosseto.

I confini sono: via del Commercio, strada provinciale SP 152 Aurelia Vecchia, altre proprietà. Attualmente, i beni costituenti il compendio pignorato sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Follonica (GR) al:

1. Foglio 20, Particella 463, Subalterno 1, Zona Censuaria 1, Categoria D/8, Rendita € 7.906,96 £ 15.310.000. I dati catastali che individuano il bene derivano per variazione del classamento del 15/01/1988 in atti dal 19/12/1998 (n. 10.2/1988), per variazione del 15/01/1988 in atti dal 27/09/1997 modifiche interne e frazionamento per trasferimento di diritti (n. 10.1/1988), per variazione d'ufficio del 01/01/1994 in atti dal 11/01/1995 - già zona censuaria unica (n. 100000.1/1994), per variazione nel reddito in atti dal 24/03/1992 D.M. del 20 gennaio 1990, per variazione del 27/06/1988 in atti dal 02/10/1990 - rettifica d'ufficio per errato accertamento (n. 159.1/1988);
2. Foglio 20, Particella 463, Subalterno 2, Zona Censuaria 1, Categoria D/8, Rendita € 6.837,89 £ 13.240.000. I dati catastali che individuano il bene derivano per variazione del classamento del 15/01/1988 in atti dal 19/12/1998 (n. 10.2/1988), per variazione del 15/01/1988 in atti dal 27/09/1997 modifiche interne e frazionamento per trasferimento di diritti (n. 10.1/1988), per variazione d'ufficio del 01/01/1994 in atti dal 11/01/1995 - già zona censuaria unica (n. 100000.1/1994), per variazione nel reddito in atti dal 24/03/1992 D.M. del 20

- gennaio 1990, per variazione del 27/06/1988 in atti dal 02/10/1990 - rettifica d'ufficio per errato accertamento (n. 159.1/1988);
3. Foglio 20, Particella 463, Subalterno 3, Zona Censuaria 1, Categoria D/8, Rendita € 3.351,81 £ 6.490.000. I dati catastali che individuano il bene derivano per variazione del classamento del 15/01/1988 in atti dal 19/12/1998 (n. 10.2/1988), per variazione del 15/01/1988 in atti dal 27/09/1997 modifiche interne e frazionamento per trasferimento di diritti (n. 10.1/1988), per variazione d'ufficio del 01/01/1994 in atti dal 11/01/1995 - già zona censuaria unica (n. 100000.1/1994), per variazione nel reddito in atti dal 24/03/1992 D.M. del 20 gennaio 1990, per variazione del 27/06/1988 in atti dal 02/10/1990 - rettifica d'ufficio per errato accertamento (n. 159.1/1988);
  4. Foglio 20, Particella 463, Subalterno 4, Zona Censuaria 1, Categoria D/8, Rendita € 8.454,40 £ 16.370.000. I dati catastali che individuano il bene derivano per variazione del classamento del 15/01/1988 in atti dal 19/12/1998 (n. 10.2/1988), per variazione del 15/01/1988 in atti dal 27/09/1997 modifiche interne e frazionamento per trasferimento di diritti (n. 10.1/1988), per variazione d'ufficio del 01/01/1994 in atti dal 11/01/1995 - già zona censuaria unica (n. 100000.1/1994), per variazione nel reddito in atti dal 24/03/1992 D.M. del 20 gennaio 1990, per variazione del 27/06/1988 in atti dal 02/10/1990 - rettifica d'ufficio per errato accertamento (n. 159.1/1988);
  5. Foglio 20, Particella 463, Subalterno 5, Zona Censuaria 1, Categoria D/8, Rendita € 1.967,70 £ 3.810.000. I dati catastali che individuano il bene derivano per variazione del classamento del 15/01/1988 in atti dal 19/12/1998 (n. 10.2/1988), per variazione del 15/01/1988 in atti dal 27/09/1997 modifiche interne e frazionamento per trasferimento di diritti (n. 10.1/1988), per variazione d'ufficio del 01/01/1994 in atti dal 11/01/1995 - già zona censuaria unica (n. 100000.1/1994), per variazione nel reddito in atti dal 24/03/1992 D.M. del 20 gennaio 1990, per variazione del 27/06/1988 in atti dal 02/10/1990 - rettifica d'ufficio per errato accertamento (n. 159.1/1988);
  6. Foglio 20, Particella 463, Subalterno 6, Zona Censuaria 1, Categoria D/8, Rendita € 588,76 £ 1.140.000. I dati catastali che individuano il bene derivano per variazione

del classamento del 15/01/1988 in atti dal 19/12/1998 (n. 10.2/1988), per variazione del 15/01/1988 in atti dal 27/09/1997 modifiche interne e frazionamento per trasferimento di diritti (n. 10.1/1988), per variazione d'ufficio del 01/01/1994 in atti dal 11/01/1995 - già zona censuaria unica (n. 100000.1/1994), per variazione nel reddito in atti dal 24/03/1992 D.M. del 20 gennaio 1990, per variazione del 27/06/1988 in atti dal 02/10/1990 - rettifica d'ufficio per errato accertamento (n. 159.1/1988).

I beni sono dotati di pertinenza, costituita dalla corte comune a tutti i subalterni da n. 1 a n. 6, e censita al catasto fabbricati del comune di Follonica al foglio 20, particella 463; la superficie della corte, comprensiva anche della porzione di fabbricato che su di essa insiste è pari a 3.102,51 mq; la superficie netta è 1.617,74 mq.

### **2.2.7. Impianti**

Come già indicato, le varie unità immobiliari sono dotate di impianto elettrico, impianto idraulico, impianto idrico antincendio, un impianto ascensore, dei dispositivi per il riscaldamento e climatizzazione invernale ed estiva, oltre a degli scaldacqua elettrici. Per maggiori dettagli relativi agli impianti si rimanda alla specifica relazione.

### **2.3. Quesito 3**

*accerti le conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

I dati riportati nel pignoramento, di cui alla trascrizione con Formalità n. 1238 del 07/02/2020 di verbale di pignoramento immobili, descrivono in modo corretto i beni

sottoposti a procedura esecutiva, e permettono la loro corretta identificazione. Nel verbale di pignoramento immobili, non è riportato l'indirizzo dei beni, ma gli identificativi catastali sono corretti e permettono l'individuazione univoca dei beni oggetto di procedura esecutiva.

#### 2.4. *Quesito 4*

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

I beni che compongono il compendio pignorato risultano essere correttamente individuati catastalmente per quanto riguarda gli identificativi catastali, mentre per quanto riguarda le intestazioni dei beni, le stesse non risultano aggiornate, ovvero non sono state presentate le volture delle intestazioni a seguito della trascrizione dell'accettazione tacita di eredità con atto del notaio di del 21/12/2017, numero di repertorio 43832/22177, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto il 22/05/2019, Registro generale n. 6855, Registro particolare n. 5018, in favore di, nato a il, codice fiscale, in favore di, nata a il, codice fiscale, in favore di, nato a il, codice fiscale, e contro, nato a il, codice fiscale.

I beni risultano attualmente così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Follonica:

- Foglio 20, Particella 463, Subalterno 1, Zona Censuaria 1, Categoria D/8, Rendita € 7.906,96 £ 15.310.000; Indirizzo Via del Commercio piano S1, intestato a:, nato a il, codice fiscale, proprietà per 1000/1000;
- Foglio 20, Particella 463, Subalterno 2, Zona Censuaria 1, Categoria D/8, Rendita € 6.837,89 £ 13.240.000; Indirizzo Via del Commercio piano T, intestato a:, nato a il, codice fiscale, proprietà per 1000/1000;
- Foglio 20, Particella 463, Subalterno 3, Zona Censuaria 1, Categoria D/8, Rendita € 3.351,81 £ 6.490.000; Indirizzo Via del Commercio piano T, intestato a:, nato a il, codice fiscale, proprietà per 1000/1000;

- Foglio 20, Particella 463, Subalterno 4, Zona Censuaria 1, Categoria D/8, Rendita € 8.454,40 £ 16.370.000; Indirizzo Via del Commercio piano 1, intestato a:, nato a il, codice fiscale, proprietà per 1000/1000;
- Foglio 20, Particella 463, Subalterno 5, Zona Censuaria 1, Categoria D/8, Rendita € 1.967,70 £ 3.810.000; Indirizzo Via del Commercio piano 1, intestato a:, nato a il, codice fiscale, proprietà per 1000/1000;
- Foglio 20, Particella 463, Subalterno 6, Zona Censuaria 1, Categoria D/8, Rendita € 588,76 £ 1.140.000; Indirizzo Via del Commercio piano S1, intestato a:, nato a il, codice fiscale, proprietà per 1000/1000.

I beni non presentano parti comuni con altre proprietà; hanno tra loro in comune la corte censita al catasto fabbricati del comune di Follonica al foglio 20 particella 463.

Per quanto riguarda le planimetrie catastali, sono presenti agli atti del Catasto Fabbricati del comune di Follonica le seguenti planimetrie:

Magazzino e locali accessori Fg. 20, P.lla 463, Sub. 1: è presente agli atti del Catasto Fabbricati del comune di Follonica la planimetria dell'unità immobiliare del 08/01/1988 e presentata in data 15/01/1988, nella quale sono rappresentati i magazzini ed i locali accessori posti al piano primo sottostrada. **Tale planimetria risulta aggiornata rispetto all'ultimo stato legittimo presente agli atti dell'ufficio edilizia privata del comune di Follonica, non risulta aggiornata rispetto allo stato di fatto, verificato in sede di sopralluogo.**

Per la descrizione delle difformità urbanistiche tra l'ultimo stato legittimo presente in atti dell'ufficio edilizia privata del comune di Follonica e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, si veda la risposta al Quesito 6.

La difformità riscontrata tra la planimetria catastale in atti e lo stato di fatto consiste nella presenza del soppalco all'interno del magazzino principale, il quale non è indicato nella planimetria catastale.

Sala mostra e locali accessori Fg. 20, P.lla 463, Sub. 2: è presente agli atti del Catasto Fabbricati del comune di Follonica la planimetria dell'unità immobiliare del 08/01/1988 e presentata in data 15/01/1988, nella quale è rappresentata l'unità immobiliare posta al piano terra. **Tale planimetria risulta aggiornata rispetto all'ultimo stato legittimo**

**presente agli atti dell'ufficio edilizia privata del comune di Follonica, risulta aggiornata rispetto allo stato di fatto, verificato in sede di sopralluogo.**

Atrio ingresso e uffici Fg. 20, P.Illa 463, Sub. 3: è presente agli atti del Catasto Fabbricati del comune di Follonica la planimetria dell'unità immobiliare del 08/01/1988 e presentata in data 15/01/1988, nella quale sono rappresentati l'atrio di ingresso ed i locali ad uso ufficio posti al piano terra. **Tale planimetria risulta aggiornata rispetto all'ultimo stato legittimo presente agli atti dell'ufficio edilizia privata del comune di Follonica, non risulta aggiornata rispetto allo stato di fatto, verificato in sede di sopralluogo.**

Per la descrizione delle difformità urbanistiche tra l'ultimo stato legittimo presente in atti dell'ufficio edilizia privata del comune di Follonica e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, si veda la risposta al Quesito 6.

Le difformità riscontrate tra la planimetria catastale in atti e lo stato di fatto consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni, nello specifico nello stato rilevato è presente un piccolo ripostiglio non riportato nella planimetria catastale, sono diverse le aperture del grande ufficio interno, non sono indicate le porte che delimitano il disimpegno alle due estremità.

Sala mostra e locali accessori Fg. 20, P.Illa 463, Sub. 4: è presente agli atti del Catasto Fabbricati del comune di Follonica la planimetria dell'unità immobiliare del 08/01/1988 e presentata in data 15/01/1988, nella quale è rappresentata la sala mostra ed i locali servizi igienici posti al piano primo. **Tale planimetria risulta aggiornata rispetto all'ultimo stato legittimo presente agli atti dell'ufficio edilizia privata del comune di Follonica, risulta aggiornata rispetto allo stato di fatto, verificato in sede di sopralluogo.**

Atrio scala Fg. 20, P.Illa 463, Sub. 5: è presente agli atti del Catasto Fabbricati del comune di Follonica la planimetria dell'unità immobiliare del 08/01/1988 e presentata in data 15/01/1988, nella quale è rappresentato l'atrio scala al piano primo sottostrada. **Tale planimetria risulta aggiornata rispetto all'ultimo stato legittimo presente agli atti dell'ufficio edilizia privata del comune di Follonica, risulta aggiornata rispetto allo stato di fatto, verificato in sede di sopralluogo.**

Atrio scala Fg. 20, P.Illa 463, Sub. 6: è presente agli atti del Catasto Fabbricati del comune di Follonica la planimetria dell'unità immobiliare del 08/01/1988 e presentata in data 15/01/1988, nella quale è rappresentato l'atrio scala piano secondo. **Tale planimetria**

**risulta aggiornata rispetto all'ultimo stato legittimo presente agli atti dell'ufficio edilizia privata del comune di Follonica, risulta aggiornata rispetto allo stato di fatto, verificato in sede di sopralluogo.**

## 2.5. *Quesito 5*

*indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

Lo strumento urbanistico in dotazione al comune di Follonica è il Regolamento Urbanistico, il quale è stato predisposto successivamente all'approvazione del Piano Strutturale, quest'ultima avvenuta con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 67 del 22/07/2005, ed è stato approvato in due fasi successive, la prima nel giugno 2010 con specifico riguardo al patrimonio edilizio esistente, e successivamente, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 10/06/2011, riguardando le aree di trasformazione, e divenendo efficace dal luglio 2011.

Successivamente sono state approvate dal Consiglio Comunale una serie di varianti al Regolamento Urbanistico, nello specifico Variante 1 nel 2012, Variante 2 nel 2013, Variante 3 e Variante 4 nel 2014.

A partire dal luglio 2016, è stato dato l'avvio al percorso per la redazione della variante generale al Piano Strutturale e per la successiva stesura del Piano Operativo, quale nuovo strumento attuativo in sostituzione del Regolamento Urbanistico. Nelle more della stesura dei nuovi strumenti di pianificazione, sono state approvate ulteriori varianti al Regolamento Urbanistico vigente, nel dettaglio la Variante 5 con D.C.C. n. 49/2016, la Variante 6 con D.C.C. n. 40/2018, la Variante 7 con D.C.C. n. 52/2017, la Variante 9 approvata in due stralci con D.C.C. n. 15/2021 e D.C.C. n. 58/2021.

Infine con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 73 del 12/11/2021 è stato adottato il nuovo Piano Strutturale per il comune di Follonica.

L'area dove è ricompreso il fabbricato nel quale sono siti i beni che compongono il compendio pignorato, ricade all'interno del "Sistema della Pianura", normato all'art. 44 delle NTA del P.S., nel sub-sistema 2.3 Sub-sistema della produzione, ai sensi dell'art. 47

del Piano Strutturale vigente. Il fabbricato ricade all'interno dell'UTOE della Zona Industriale, disciplinata dall'art. 67 delle NTA del P.S..

Di seguito si riporta l'estratto delle norme del Piano Strutturale che disciplinano il territorio dove è ricompreso il fabbricato all'interno del quale sono presenti i beni che compongono il compendio pignorato.

#### **Art. 44 – Il Sistema della Pianura.**

**1. Descrizione del Sistema:** è l'area che comprende prevalentemente tutta la parte insediata della città, dalla zona di Pratoranieri all'area industriale, ove sono concentrati gli insediamenti e le attività urbane del Comune di Follonica. Comprende altresì un'ampia porzione di territorio rurale al confine con il Comune di Scarlino di particolare vocazione agricola ed elevato valore paesaggistico e ambientale.

2. Il Sistema di Pianura è articolato in:

- 2.1. Sub-Sistema di Pratoranieri;
- 2.2. Sub – Sistema insediativo;
- 2.3. Sub – Sistema della produzione;
- 2.4. Sub – Sistema agricolo della valle del Pecora;

#### **Art.47 - Sub – Sistema della produzione.**

**1. Descrizione:** E' costituito in parte, dalla fascia di territorio ove attualmente è ubicata la zona industriale/artigianale della città di Follonica. Il Sub- Sistema comprende anche un'ampia area racchiusa fra la linea ferroviaria, il confine con il Comune di Scarlino e l'area di rispetto da riservare alla Gora delle Ferriere.

#### **2. obiettivi da perseguire:**

Dalla delibera di Consiglio Comunale con la quale è stato dato avvio al procedimento di formazione del Piano Strutturale sono individuati i seguenti obiettivi:

**OBIETTIVO 2.4** - *Qualificare il sistema dell'artigianato e della piccola e media impresa per la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio ambientale, territoriale e urbano: riqualificare le attività produttive incentivando le attività di servizio al nuovo modello di sviluppo agro-terziario di eccellenza: integrazione del settore dell'artigianato tipico con l'agricoltura e il turismo, riqualificazione urbana e delle infrastrutture, macchine e servizi per la filiera agroalimentare, servizi tecnici per le attività culturali, informative, escursionistiche, ecc.; riqualificare il settore commerciale: reti locali del piccolo commercio per connettere le filiere agroalimentari e artigiane; qualificare i servizi commerciali per il bacino di area vasta; adeguare e riqualificare la zona industriale artigianale alle nuove esigenze di produzione e commercializzazione della città e del territorio, anche mediante interventi di iniziativa pubblica (P.I.P.).*

**OBIETTIVO 3.1** - *Garantire la verifica degli obiettivi di sviluppo socioeconomico e di area vasta delineati in termini di sostenibilità avendo come riferimento l'ambiente come sistema di reti ecologiche che determinano la qualità di un territorio e che presentano oggi un alto grado di criticità: la mobilità, la qualità dei centri urbani, il ciclo delle acque, dei rifiuti, dell'agricoltura-allevamento, dell'alimentazione, ecc.; passare pertanto da un'urbanistica quantitativa e di bassa qualità dell'edificato ad un'urbanistica che persegue l'alta qualità urbana, territoriale e ambientale, principalmente connessa al recupero e alla riqualificazione della città esistente e alla salvaguardia e qualificazione ambientale e paesistica degli spazi aperti; disincentivare il consumo di suolo e attivare forme di perequazione urbanistica per la realizzazione di progetti di interesse pubblico.*

L'obiettivo principale è quello di qualificare il sistema dell'artigianato e della piccola e media impresa, attraverso:

- l'integrazione del settore dell'artigianato con la produzione rilegata all'agricoltura;
- l'integrazione del settore artigianale con quello rilegato al commercio con particolare riferimento al settore delle reti locali molto sviluppato nella città;
- l'adeguamento dell'area artigianale alle nuove esigenze di produzione e commercio dei prodotti.

#### **3. invarianti strutturali:**

a) Tutti gli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico dovranno tenere conto delle seguenti invarianti strutturali: il mantenimento del percorso delineato dalla Gora delle Ferriere, come rappresentato tavola n. 32 "Le invarianti strutturali e lo statuto dei luoghi";

il tracciato delineato dalla "vecchia aurelia" e i nodi di collegamento all'area industriale che dovranno essere "trattati" secondo i criteri e gli indirizzi delineati nelle presenti norme nel capitolo dedicato al "Sistema della Comunicazione";

l'utilizzazione possibile del Sub-Sistema è da individuarsi nell'interazione fra le attività industriali, artigianali e commerciali. Sono individuati i seguenti **Luoghi a Statuto Speciale**:

- Il luogo a statuto speciale del Sistema Verde che segue l'area di rispetto della Gora delle Ferriere e del Pecora;

b) In merito alla definizione delle **categorie di intervento ammissibili**, sotto il profilo della tutela paesistica ambientale, salvo quanto disciplinato nei Luoghi a Statuto Speciale, sono ammesse:

- realizzazione degli impianti tecnologici, privilegiando, comunque, l'interramento dei manufatti e delle strutture.
- realizzazione del sistema ciclabile e pedonale di collegamento con la città;

- realizzazione del collegamento con la fitta rete della viabilità di connessione al Parco;
- interventifinalizzati al miglioramento e all'adeguamentodel sistema infrastrutturale carrabile;
- interventi necessari alla regimazione del rischio idraulico;
- interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica finalizzate alla riqualificazionedelle attività produttive che prevedano nuovi servizi come banche, ristoranti e pubblici esercizi.;
- interventi finalizzati alla realizzazione di aree per manifestazioni sociali, culturali e dellospettacolo;

#### 4. Indirizzi per il Regolamento Urbanistico e strategie per il raggiungimento degli obiettivi.

Il Regolamento Urbanistico dovrà verificare le necessità insediative scaturanti dalla verifica della domanda del fabbisogno. Qualora venga rilevata una minore necessità rispetto al fabbisogno determinato, le aree residue saranno conservate quali aree di rispetto e salvaguardia ambientale con destinazione di aree verdi o Parco urbano.

Il Regolamento Urbanistico, dovrà perseguire altresì seguenti indirizzi:

- prevedere interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica finalizzati alla riqualificazione delle attività produttive esistenti;
- prevedere interventi per l'integrazione e supporto alle attività industriali e artigianale esistenti anche attraverso l'inserimento di nuove funzioni e destinazioni;
- Prevedere nuove aree finalizzate ad interventi di iniziativa pubblica (P.I.P);
- Determinare una disciplina di dettaglio finalizzata alla riqualificazione della zona industriale e artigianale esistente per le nuove esigenze di produzione e commercializzazione dei prodotti;
- Definire in dettaglio il collegamento della viabilità già individuato dal Piano Strutturale in considerazione della presenza dell'area esistente nel Comune di Scarlino;
- Costruire una disciplina di dettaglio, nel rispetto di quanto già indicato nelle presenti norme, che consenta la tutela e la salvaguardia delle aree individuate quale luoghi a statuto speciale, con particolare riferimento al sistema del verde che segue il percorso della "Gora delle Ferriere";

5. Interventi di trasformazione potranno essere ammessi nei limiti indicati dalle Unità Territoriali Organiche elementari e in funzione di quanto attribuito alRegolamento Urbanistico.

Nel rispetto delle invarianze dei luoghi a Statuto Speciale sopra definiti, sono ammesse nella categoria della trasformazione la realizzazione delle nuove infrastrutture, dei servizi, attrezzature ed insediamenti, secondo le destinazioni e le funzioni precisate negli articoli seguenti dedicati alla descrizione delle Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.).

6. **Prescrizioni per il R.U.:** sono vietati i seguenti interventi:

- nuovi tracciati in linea aerea per elettrodotti per alta e media tensione;
- interventi edili nelle aree individuate per la nuova viabilità di collegamento, descritta nel capitolo dedicato ai "Sistemi di Comunicazione" e rappresentata nel dettaglio nelle tavole dedicate ai sistemi infrastrutturali;
- interventi edili nei luoghi a statuto speciale che risultino in contrasto con quanto dettagliatamente indicato nella disciplina di cui al Titolo VI delle presenti norme.

#### Art. 67 – L'unità territoriale organica elementare industriale e artigianale

**1.Descrizione, caratteristiche e vincoli:** E' porzione del Sistema di Pianura. I confini sono rappresentati dalla U.T.O.E. della città, dalla viabilità esistente della "vecchia aurelia" da parte del percorso della "gora delle ferriere" e da parte del confine con il Comune di Scarlino. Le funzioni degli insediamenti sono rivolte quasi esclusivamente alle strutture artigianali e industriali. E' caratterizzata dalla presenza di area a rischio di incidente rilevante con classe di probabilità degli eventi di cui tab. 3° del D.M. 09/05/2000 compatibilità territoriale, art. 36 allegato al D.M. Con riferimento alla Tav. 10/b "vincoli sovraordinati" sono rilevati i vincoli paesistici di cui alla ex L.431/85 per la presenza di fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 m. (titolo II art. 146 del D.lgs 490/99). Con riferimento alla Tav. 10/c "vincoli sovraordinati" è rilevata un'ampia area a pericolosità idraulica molto elevata (P.I.M.E.) di cui art. 5 Titolo II delle norme P.A.I. e a pericolosità idraulica elevata (P.I.E.) di cui al Titolo II delle norme P.A.I.

**2.Elementi di particolare valore paesaggistico e architettonico costituenti invariati strutturali:** oltre le invariati strutturali descritte nei precedenti capitoli, con particolare riferimento ai Sistemi Ambientali e Sub-Sistemi, si elencano di seguito quelle specifiche dell'U.T.O.E.:

- Il luogo a statuto speciale del sistema del verde come rappresentato alla Tav. 32 che include il percorso della "gora delle ferriere" e porzione della piana che protende al fiume pecora.

**3.Elementi di Criticità:**

Con riferimento alla Tav. 27 "criticità territoriali" sono elencate di seguito gli elementi di criticità significativi caratterizzanti l'U.T.O.E.:

- i "nodi stradali" di intersezione con la "vecchia aurelia", come dettagliatamente specificato nel capitolo dedicato al sistema della Comunicazione;
- le aree esondabili rappresentati nel dettaglio sia alla Tav. 27 "criticità territoriali" che alla Tav. 13/f "vulnerabilità idraulica";
- le linee elettriche su pali di intensità 132 KV che attraversano l'U.T.O.E., rappresentate nel dettaglio alla Tav. 27 "criticità territoriali";

- gli impianti per la telefonia cellulare che risultano non ubicati nelle aree idonee, definite dall'Amministrazione Comunale con il provvedimento di integrazione all'art. 108 del vigente Regolamento Edilizio Comunale;
- le aree di degrado derivanti dall'eccessivo frazionamento per scopo ortivo, rappresentate nel dettaglio alla Tav. 27 "criticità territoriali";
- la presenza di area a rischio di incidente rilevante con classe di probabilità degli eventi di cui tab. 3° del D.M. 09/05/2000 compatibilità territoriale, art. 36 allegato al D.M., rappresentate nel dettaglio alla Tav. 27 "criticità territoriali";
- l'impianto "Barbieri" di rottamazione, stoccaggio e recupero materiali vari tra cui accumulatori al piombo, oli minerali e sintetici, rottami ferrosi e non, batterie, CRSAU, per un totale di 370 t/anno.. Tale impianto è ammesso esclusivamente all'interno della presente U.T.O.E.

#### 4. Obiettivi prestazionali :

Gli obiettivi sono tesi principalmente a riqualificare e sviluppare il sistema dell'artigianato e della piccola e media impresa. Le azioni dovranno tendere a riqualificare le attività produttive incentivando le attività di servizio e integrando il settore dell'artigianato tipico con l'agricoltura e il turismo.

Si ritiene che la riqualificazione e l'ampliamento della zona industriale/artigianale debba essere indirizzata principalmente verso le nuove esigenze di produzione e commercializzazione della città e del territorio.

Tali obiettivi dovranno essere raggiunti attraverso:

- la riqualificazione e potenziamento del sistema infrastrutturale e in particolare quello della sosta e della viabilità;
- l'introduzione dei sistemi di perequazione per la realizzazione degli interventi di interesse pubblico e generale;
- riqualificazione della qualità architettonica degli edifici esistenti attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, e ampliamento quale incentivo alla trasformazione;
- Recupero e riqualificazione delle aree degradate;
- Nuova edificazione per insediamenti artigianali/industriali, anche mediante interventi di iniziativa pubblica (P.I.P.).
- La tutela e la salvaguardia delle aree a statuto speciale che interessano l'U.T.O.E., secondo i criteri e gli indirizzi precedentemente enunciati nei capitoli relativi ai Luoghi a Statuto Speciale;
- Miglioramento della qualità urbana degli insediamenti artigianali e industriali anche attraverso la programmazione di nuove destinazioni d'uso di servizio alle imprese, direzionali e commerciali:
- Manutenimento e ripulitura di fossi e canali di scolo;
- Manutenzione e conservazione dei sistemi vegetazionali esistenti;
- Approvvigionamento idrico per altri usi non potabili per i nuovi insediamenti e per quelli esistenti con sistemi volti al recupero delle acque tecniche e piovane.
- La tutela e la salvaguardia delle aree a statuto speciale che interessano l'U.T.E., secondo i criteri e gli indirizzi precedentemente enunciati nei capitoli relativi ai Luoghi a Statuto Speciale.

#### 5. azioni di trasformazione.

- Sono individuate le seguenti azioni di trasformazione:
- Interventi di restauro, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica e ampliamento degli edifici esistenti per una riqualificazione delle attività produttive presenti;
- Realizzazione di nuove strutture di servizio alle attività produttive esistenti con particolare riferimento alle attività di esercizio pubblico, ristorazione, servizi pubblici e servizi all'impresa;
- Previsione di nuova edificazione per strutture artigianali/industriali commisurata all'effettiva necessità;
- l'inserimento di funzioni commerciali e direzionali e servizi anche nella attuale zona di completamento;
- individuazione di nuove aree e realizzazione di standards pubblici con particolare riferimento alle aree di parcheggio;
- Riduzione del rischio idraulico attraverso la realizzazione degli interventi puntuali già in fase di progetto e finanziamento e miglioramento del sistema idrologico superficiale;
- Adeguamento e il miglioramento della viabilità carrabile, e ciclabile;

Sono vietate le seguenti azioni di trasformazione:

- la realizzazione di nuove abitazioni accetto quelle connesse e a servizio delle necessità delle attività produttive;
- la realizzazione di strutture ricettive.

#### 6. Prescrizioni e criteri tipologici per le azioni di trasformazione:

La nuova viabilità prevista dovrà essere posta in prossimità dell'area di tutela e rispetto ambientale previsto per la Gora della Ferriere.

#### 7. Condizioni alla trasformabilità:

Le trasformazioni previste potranno avvenire a condizione che siano compatibili con lo stato dei luoghi sotto il profilo ambientale, paesistico ed insediativo e che siano soddisfatte le necessità derivanti dal nuovo carico urbanistico relativamente a:

- l'approvvigionamento idropotabile attraverso l'adeguamento e il potenziamento delle strutture esistenti dell'acquedotto e l'approvvigionamento delle acque per usi non potabili attraverso il riuso delle acque tecniche (cioè quelle necessarie per il ciclo produttivo, per annaffiare aree di pertinenza e aree verdi);
- la predisposizione di una rete fognaria adeguata al nuovo carico urbanistico, collegata agli impianti comunali che connettono al depuratore comunale;
- L'adeguamento della viabilità esistente e la realizzazione della nuova viabilità;

- la verifica della capacità di trattamento e smaltimento dei rifiuti derivanti dal nuovo carico urbanistico;

Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere apposito studio dal quale risulti la effettiva necessità della domanda di nuove attività produttive nell'arco temporale di validità dello stesso.

Il Regolamento Urbanistico dovrà contenere specifiche prescrizioni in merito alla necessità di acquisire, preliminarmente ad ogni intervento che preveda nuovo carico urbanistico, il nulla osta della disponibilità della risorsa da parte dell'Ente gestore.

**8. Condizioni di trasformabilità derivate dallo studio geologico di supporto alla pianificazione urbanistica.** Oltre quanto dettagliatamente indicato al Titolo IX "norme elaborate a seguito delle indagini geologiche di supporto alla redazione del Piano Strutturale" che riportano norme generali da applicare per l'intero territorio comunale, e quanto indicato nella indagine di dettaglio dello studio geologico sottoposto al parere ai sensi dell'art.32 della L.R.T. 5/95, sono evidenziate per questa U.T.O.E. le seguenti criticità da approfondire ulteriormente in sede di redazione del Regolamento Urbanistico: "I porzioni di UTOE al di sotto della linea ferroviaria Pisa - Roma ove persiste una classe 4 di pericolosità dovuta a rischio idraulico nelle fasce di terreno laterali ai corsi d'acqua (Fiume Pecora e Gora delle Ferriere). Non si rileva particolari problematiche per la rimanente parte dell'UTOE ove persiste una classe di pericolosità 2."

Inoltre sulla base dello studio geologico e idrogeologico allegato, quale parte integrante e sostanziale al presente progetto di Piano Strutturale, dovranno essere rispettate le norme sottoelencate:

- all'art. 23 "norme per la tutela delle acque superficiali" ove sono indicate le azioni da perseguire per la tutela e la salvaguardia dei corsi d'acqua e dell'interdolo del microreticolo superficiale;
- all'art. 25 "norme per la tutela delle acque sotterranee" ove al comma 5 dello stesso articolo sono indicate le misure di salvaguardia da applicare in merito alla presentazione delle istanze per l'apertura di nuovi pozzi;
- all'art. 28 "risorsa suolo e sottosuolo" ove sono riportate le norme per il contenimento dell'uso del suolo della sua protezione da possibili danneggiamenti in rapporto alla vulnerabilità derivante dall'erosione superficiale e dalle esondazioni;
- all'art. 29 ove sono riportate le norme per la tutela del suolo con particolare riferimento alle aree a rischio idraulico alle norme per la salvaguardia delle aste fluviali la tutela delle aree destinate alla realizzazione delle casse di laminazione e prescrizioni per la riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale;
- al Titolo IX, dall'art. 76 all'art. 82 ove sono contenute le norme relative al rischio geologico ambientale, al rischio geologico, al rischio idraulico, alla vulnerabilità delle falde, alla vulnerabilità delle risorse idriche superficiali, alle classi di pericolosità.

**9. Norme di salvaguardia:** Sono richiamate espressamente le disposizioni di salvaguardia di cui all'art. 17 delle presenti norme.

La tabella seguente riporta i dati relativi all'UTOE con riferimento agli interventi residenziali (espressi in numero di alloggi), turistici (espressi in numero di posti letto), commerciali, direzionali (espressi in mq lordi); artigianali industriali (espressi in mq lordi); servizi (espressi in mq lordi); verde (espressi in mq); parcheggi pubblici (espressi in mq).

**Tabella A - U.T.O.E. Industriale/Artigianale – DIMENSIONAMENTO MASSIMO AMMISSIBILE**

	Unità di misura	Esistente [realizzato e/o convenzionato]	Residuo P.R.G. e/o non convenzionato non realizzato]	Previsione P.S. Totale [residuo PRG ed incremento PS]	Previsione P.S. Totale [residuo PRG ed incremento PS] [esistente e previsione P.S.]
	A	B	C	D[A+C]	
<b>Residenziale</b>	Alloggi	0 (1)	0	0	0
	[300/mc.]				
<b>Turistico</b>	posti letto	0	0	0	0
<b>Commerciale</b>	mq. lordi	0	0	5.000	5.000
<b>Direzionale</b>					
<b>Artigianale</b>	mq. lordi	457.800	11.500	211.500	669.300
<b>Industriale</b>					
<b>Servizi</b>	mq. lordi	0	25.000	50.000 (2)	50.000
<b>Verde</b>	mq.	0	0	2.000	2.000
<b>Parcheggi pubblici</b>	mq.	18.711	1.288	21.281	40.000

**Nota (1)** è fatto salvo l'alloggio del custode per la sorveglianza del fabbricato e dell'attività.

**Nota (2)** Attrezzature di interesse comune culturali e sociali (cittadella del Carnevale, centro assistenziale e sanitario); Servizi di interesse generale, servizi per la protezione civile, attrezzature collettive per lo sport e lo spettacolo.

Ai sensi del Regolamento Urbanistico vigente, il fabbricato dove sono ricompresi i beni oggetto della perizia ricade all'interno degli "isolati produttivi di riqualificazione", disciplinati dagli articoli 130 e 134 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico; nel dettaglio l'area dove sono ricompresi gli immobili è perimetrata come Area RQ/Riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali, area RQ 08b S.P. 152 "Aurelia Vecchia", via del Fonditore; per tali aree il R.U. disciplina, in apposite schede, lo strumento per l'attuazione degli interventi di riqualificazione, e le modalità e contenuti attuativi.

Per gli edifici ricadenti negli isolati produttivi di riqualificazione, le destinazioni d'uso ammissibili sono le attività industriali ed artigianali con i rispettivi uffici, le attività terziarie e direzionali, i laboratori di ricerca, il commercio al dettaglio e la piccola distribuzione, i pubblici esercizi, le attività pubbliche o di interesse pubblico. Sono inoltre ammesse le attività o destinazioni d'uso relative allo stoccaggio e deposito merci, alle attività private di servizio alla persona, all'esposizione e vendita di merci e materiali ingombranti, nonché l'utilizzo come spazi espositivi, mentre non sono ammissibili le destinazioni d'uso residenziale, per la media e grande distribuzione nel settore alimentare e per lavorazioni a rischio nocività. Gli interventi edilizi ammissibili sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia R1, R2, R3, R4, ampliamenti di fabbricati esistenti in caso di lotti non saturi, sostituzione edilizia ed altri interventi di demolizione e ricostruzione anche aumento di volume.

Di seguito si riporta l'estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. di riferimento per l'area di interesse; vengono riportati inoltre gli articoli delle NTA del R.U. nei quali sono descritti gli interventi edilizi ammissibili.

**Art.4 – AREE RQ/ Riqualificazione degli assetti e/o ambientali** [Approvazione Variante con D.C.C. n. 8/14]

1. Le Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio e/o per la riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000.

2. In ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano Strutturale per ciascuna U.T.O.E., il Regolamento Urbanistico individua all'interno del territorio comunale - prevalentemente nelle "aree urbane" e nelle "aree di influenza urbana" - le "Aree RQ / trasformazione degli assetti insediativi" sotto elencate. Tali aree costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la riqualificazione e valorizzazione del patrimonio insediativo e/o ambientale anche in rapporto agli spazi pubblici e agli elementi ordinatori dello spazio pubblico.

Le "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali" sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000.

N°	Denominazione
RQ 01a	Via Bassi – Via Amendola
RQ 01b	Via Golino – Piazza Don Minzioni
RQ01 c	Via Golino
RQ 02a	Piazza della Chiesa
RQ 02b	Piazza Vittorio Veneto
RQ 02 c	Piazza XXIV Maggio
RQ 03a	Ex Ilva, Piazza Sivieri
RQ 04a	Lungo mare Viale Italia, P.zza XXV Aprile, Le Tre palme, ex Florida
RQ 06a	Via Massetana, fronte ferrovia
RQ 06b	Via Leopardi, Via Gioia
RQ 08abc	S.P. 152 “Vecchia Aurelia”, Via del Fonditore
RQ 07a	Lungo Fiume Pecora, fronte linea ferroviaria
RQ 09a	Via Cassarello, ex pomodorificio
RQ 10a	Via Aurelia, via Leopardi
RQ 11a	Via Aurelia, via Leopardi
RQ 12a	Poderi ex-Collavoli - Pratoranieri

3. La disciplina riferita alle aree di cui al punto 2 è definita, oltre che dai successivi articoli, da apposite ‘schede normative’, il cui repertorio prescrittivo è contenuto nell’Allegato alle presenti norme. In ciascuna scheda sono tra l’altro indicati:

- lo strumento previsto per l’attuazione degli interventi di riqualificazione (Piano Attuativo o intervento convenzionato soggetto alla previa approvazione di un Progetto Unitario);
- le finalità dell’azione di riqualificazione;
- i dimensionamenti e le destinazioni d’uso previste;
- la disciplina urbanistica di dettaglio riferita agli interventi di riqualificazione nell’area di cui trattasi;
- gli eventuali contenuti prescrittivi e/o le forme di garanzia obbligatorie della convenzione destinata a regolamentare la realizzazione dell’intervento ed i rapporti, anche economici, tra le parti;
- la disciplina della perequazione urbanistica, ove prevista;
- gli interventi e/o le attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico da realizzarsi contestualmente all’intervento di riqualificazione;
- le invarianti strutturali e le discipline speciali eventualmente interessanti l’area di intervento e/o le aree adiacenti;
- la classificazione del patrimonio edilizio esistente o l’isolato di appartenenza nell’area di intervento;
- la fattibilità degli interventi dal punto di vista geologico e idraulico;
- gli incentivi urbanistici per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione o di sostituzione edilizia previsti in specifiche aree, ove progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- le annotazioni relative alla valutazione integrata e al monitoraggio degli effetti dell’azione di riqualificazione, ove previsti;
- il soggetto (pubblico e/o privato) cui compete l’iniziativa per la formazione del Piano Attuativo o per l’elaborazione del Progetto Unitario;
- l’organo comunale competente per l’approvazione del Piano Attuativo o del Progetto Unitario;
- (per le sole aree soggette a scadenza quinquennale delle previsioni) la disciplina degli immobili ed aree comprese nella area di riqualificazione in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico in difetto di approvazione del relativo Piano Attuativo, e
- comunque nelle more dell’approvazione dello stesso;
- la disciplina degli immobili ed aree comprese nella area di riqualificazione ad avvenuta realizzazione
- ed ultimazione degli interventi previsti dal relativo Piano Attuativo o Progetto Unitario.

4. Gli interventi di riqualificazione previsti in tali aree sono soggetti alla valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali, economici e sulla salute umana, in applicazione delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio.

5. Le previsioni di cui sopra, nonché gli eventuali vincoli preordinati alla espropriazione ad esse correlate, perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall’approvazione del Regolamento Urbanistico, non siano stati approvati i relativi Piani Attuativi o Progetti Unitari. Per i Piani Attuativi o i Progetti Unitari di iniziativa privata indicati nelle singole ‘schede normative’ di cui all’Allegato alle presenti norme, la perdita di efficacia dei vincoli preordinati alla espropriazione si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d’obbligo a favore dell’Amm./ne Comunale.

6. L’orientamento progettuale di riferimento delle “Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali è contenuto nell’ALLEGATO A alle presenti norme.

**Art. 130 – Classificazione degli isolati dell’area urbana: disposizioni generali, contenuti e finalità.**

1. Il Regolamento Urbanistico, sulla base di una campagna di rilevazione degli isolati presenti nell'area urbana della città - condotta in conformità con gli indirizzi e le prescrizioni contenute nelle norme del Piano Strutturale - definisce la classificazione di porzioni di territorio riconosciuti come isolati morfologicamente definiti, che costituiscono una precisa regola edificatoria della città.

In alcuni casi sono stati perimetrali gli isolati impropri e/o incompleti, a causa del disordine dell'edificato, con il fine anche tramite le prescrizioni normative di perseguire il riordino urbanistico e insediativo di parti più irregolari e sfrangiate della città.

Tali isolati, articolati in diverse classi, sono costituiti da singoli edifici, complessi edilizi, e consistenze edilizie in genere, sulla base della valutazione combinata della qualità architettonica, delle valenze storico-testimoniali, delle caratteristiche morfologiche delle costruzioni, singole o aggregate, nonché del loro rapporto con il contesto di riferimento.

La documentazione di analisi di supporto alla classificazione è contenuta nel quadro conoscitivo denominato "Schedatura degli isolati".

#### **Art. 134 – Isolati produttivi.**

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

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

#### **A) Isolati produttivi:**

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

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

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

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

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

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

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

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

Per gli edifici legittimi con destinazione prevalente diversa dall'artigianale/industriale, di cui sia comprovata la storicità dal catasto d'impianto e, nel rispetto di quanto al presente articolo, sono ammesse le categorie di intervento fino alla Ristrutturazione edilizia 'R2' art. 25 delle presenti norme ed il cambio di destinazione d'uso verso la destinazione prevalente. Per le attività di stoccaggio, deposito, commercio all'ingrosso e al dettaglio, l'efficacia del titolo abilitativo è condizionata all'esistenza di idonea viabilità di accesso al lotto.

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

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

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

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

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

- manutenzione ordinaria e straordinaria;

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

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

- per consentire una riorganizzazione morfologica funzionale atta a ristabilire un riallineamento di fronti, una maggior superficie libera nel lotto di pertinenza e all'integrazione di funzione amministrative a quelle produttive. In questo caso l'intervento deve obbligatoriamente riguardare l'intero lotto con il soddisfacimento al suo interno degli standard edilizi. L'intervento è assoggettato a Piano Unitario e possono essere disposti dal Consiglio Comunale appositi incentivi economici o forme di detassazione, anche mediante riduzione degli oneri di urbanizzazione dovuti. L'entità, i requisiti e le casistiche per l'applicazione di tali incentivi sono disposte con apposito provvedimento consiliare a cui seguirà atto d'obbligo con la parte finalizzato anche al mantenimento delle destinazioni d'uso conseguite

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

l'accorpamento delle unità immobiliari;

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

8. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, nonché le aggiunte funzionali o volumetriche eventualmente consentite, da eseguirsi sugli edifici e/o complessi edilizi di cui al presente articolo, perseguono per quanto possibile il miglioramento qualitativo dei medesimi dal punto di vista architettonico e funzionale.

Tali interventi concorrono per quanto possibile alla riqualificazione o alla valorizzazione dello spazio pubblico.

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

- comportano una adeguata qualificazione architettonica dell'edificio, ed in particolare dei prospetti rivolti agli spazi pubblici, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea;
- devono determinare il miglioramento dei livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio dal punto di vista della sicurezza antisismica, del contenimento dei consumi energetici, dell'abbattimento delle barriere architettoniche etc.;
- contribuiscono alla valorizzazione o alla riqualificazione dello spazio pubblico, anche attraverso la caratterizzazione o riconfigurazione delle aree di pertinenza dell'edificio.

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

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

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

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

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

e) realizzazione di volumi tecnici interrati;

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

g) sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere. Gli interventi di cui sopra sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscono un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico. Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima. Per favorire la realizzazione di interventi comportanti la creazione di autorimesse pertinenziali interrate possono essere disposti dal Consiglio Comunale appositi incentivi economici o forme di detassazione, anche mediante riduzione degli oneri di urbanizzazione dovuti. L'entità, i requisiti e le casistiche per l'applicazione di tali incentivi sono disposte con apposito provvedimento consiliare.

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

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

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

- in ragione della superficie utile lorda (Sul) interessata, negli interventi comportanti modifica della destinazione d'uso. Sulla porzione residua deve essere verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;

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

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

Rapporto di copertura: Rc max 50%

Altezza massima: Hmax ml 10,00

Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 50%

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

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

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

### **B) Isolati produttivi di riqualificazione.**

1. Nei 'tessuti produttivi' sono individuati gli ambiti denominati "Isolati produttivi di riqualificazione". Tali aree sono state individuate per la loro morfologia e soprattutto per la loro localizzazione frontale rispetto alla Via Aurelia. La disciplina riferita alle aree di cui sopra è definita da quanto riportato:

1. nei commi precedenti del presente articolo, con la precisazione che in caso di sostituzione edilizia e altri interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati dalle vigenti norme statali e regionali, l'incremento volumetrico un tantum massimo è pari al 15% della superficie utile lorda (Sul) legittima.

al successivo Art. 139 in relazione al raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia, urbanistica e della sostenibilità ambientale che deve attuarsi attraverso un sistema di progettazione e verifica di tipo prestazionale.

### **Art. 24 – Interventi di manutenzione ordinaria, interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili, interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.**

#### **1. Interventi di manutenzione ordinaria**

1.1. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di parti degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, e non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici, né al rinnovo o la sostituzione di parti strutturali dell'edificio.

Sono opere di manutenzione ordinaria:

- a) la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture interne delle costruzioni;
- b) la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture esterne delle costruzioni, sempre che vengano conservate le caratteristiche esistenti e non vengano alterati gli elementi architettonici o decorativi, i colori e i materiali;
- c) gli interventi necessari a mantenere in efficienza o ad adeguare alle normali esigenze di servizio, purché gli interventi non comportino la costruzione ex novo di locali igienici e tecnologici; i seguenti impianti tecnologici, esistenti:
  - impianti di riscaldamento o raffreddamento;
  - impianto elettrico;
  - impianto idrico;
  - impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
  - impianti igienico-sanitari;
  - impianti di ascensore o montacarichi,
- d) la costruzione, il rifacimento e la sostituzione di pavimenti e/o rivestimenti interni in edifici non soggetti a tutela del D.Lgs.42/04 (ex D.Lgs.490/99 ex Legge 1089/39);
- e) l'apertura e chiusura di vani porte, della larghezza non superiore a mt.1,00 all'interno di singole unità immobiliari, senza variazione del numero dei vani;
- f) la sostituzione ed il rifacimento di infissi interni;
- g) la sostituzione ed il rifacimento di infissi esterni eseguiti con materiali caratteri e colori non diversi da quelli esistenti;
- h) il rifacimento e la riparazione del manto di copertura eseguiti con materiali, caratteri o colori non diversi da quelli esistenti;
- i) il rifacimento e la riparazione dell'isolamento, con materiali e caratteri non diversi da quelli esistenti;
- l) il rifacimento e la riparazione di intonaci e coloriture esterne eseguiti con materiali, caratteri o colori non diversi da quelli esistenti;
- m) il rifacimento e la riparazione di pavimenti o rivestimenti esterni, eseguiti con materiali, caratteri o colori non diversi da quelli esistenti;
- n) la sistemazione degli spazi esterni, ivi comprese le aree verdi, che non comporti opere murarie o rimodellamenti del terreno;
- o) la messa in opera di tende frangisole esclusivamente di tipo estensibile, avendo cura di avere come quadro di riferimento il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'edificio.

#### **2. Interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili**

2.1 comprendono opere quali:

- rifacimento di intonaci e coloriture con tecniche e/o tonalità cromatiche sensibilmente diverse alle preesistenti;
- riparazione e rifacimento di infissi e/o inferrate secondo materiali, sezioni, e scansioni sensibilmente diverse da quelle preesistenti;
- smontaggio e rifacimento del manto di copertura con materiali aventi caratteristiche diverse da quelli preesistenti;
- rinnovo, rifacimento o installazione di materiali di isolamento o coibentazione comportanti mutamento dell'aspetto esteriore dell'edificio.

2.2. Gli interventi di manutenzione ordinaria di cui al presente articolo devono essere progettati ed eseguiti in conformità delle presenti norme in funzione della classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico a ciascun edificio e/o complesso edilizio del centro storico, nonché con le eventuali previsioni del Regolamento Edilizio.

### 3. Interventi di manutenzione straordinaria.

3.1. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni delle strutture orizzontali o a quelle verticali avente carattere strutturale, né potranno comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio.

Sono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere quando siano eseguite con materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti:

#### 3.2. - opere interne:

- tutte le opere eseguite su edifici industriali e loro aree di pertinenza, con esclusione delle opere che generano aumento di superficie utile (esempio tettoie e soppalchi);
- opere interne alla singola unità immobiliare che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile, non comportino aumento di superficie utile, mutamento della destinazione d'uso e aumento del numero di unità immobiliari;
- le creazioni e/o spostamento di collegamenti verticali interni alle unità immobiliari;
- la demolizione e sostituzione dei solai con il mantenimento della quota;
- l'adeguamento dello spessore delle murature perimetrali interne, delle coperture dei solai ai fini della coibentazione termica ed acustica;
- le opere per realizzare ed integrare i locali per servizi igienico-sanitari e tecnologici e le relative canne di esalazione;
- gli impianti tecnologici ed i relativi volumi tecnici, purché ricavati nell'ambito del volume del fabbricato e/o dell'unità immobiliare, quali:

- impianti di riscaldamento o raffreddamento;
- impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
- impianti igienico-sanitari;
- impianti di ascensore o montacarichi,
- locali caldaia;
- locali autoclave;

#### 3.3. - opere esterne:

- il rifacimento di infissi esterni eseguiti con caratteri e colori diversi da quelli esistenti;
- il rifacimento di vetrine con modificazione del profilo esistente;
- installazione di elementi di chiusura quali inferrate, cancelli, cancelletti, serrande ecc.;
- strutture fisse di arredo da installare sui balconi;
- il rifacimento di rifiniture esterne e tinteggiature, con modificazioni di materiali o colori;
- il rifacimento totale di intonaci, con modificazioni di materiali o colori;
- il rifacimento e/o sostituzione parziale o totale delle coperture, ivi compresi gli elementi strutturali, ferma restando la quota di colmo e di gronda; il tutto con o senza modificazioni di materiali o colori;
- la sostituzione e/o installazione di elementi architettonici (cornici, zoccolature, gradini), con modificazione dei tipi e della forma;
- il consolidamento e rifacimento parziale di murature;
- recinzioni, muri di cinta e cancellate, che presentino le seguenti caratteristiche:
  - a) la parte di muro pieno non potrà, di norma superare l'altezza di cm.80 ed essere lasciata al grezzo (priva di intonaco o facciavista se non con blocchi specifici);
  - b) gli elementi anti-intrusione da apporsi sopra il muro non potranno superare l'altezza complessiva di ml.2.00 dal piano di campagna compresa la parte di muro pieno ed essere schermati in modo da impedire l'introspezione con qualunque soluzione diversa da siepi ed altre essenze arbustive;
- l'installazione di antenne riceventi di piccole dimensioni purché condominiali;
- la costruzione di canne fumarie;
- la messa in opera di finestre a falda;
- la realizzazione di manufatti per la protezione dei contatori del gas, di impianti elettrici (ENEL), contatori di acqua, ecc.;
- la costruzione di opere di allacciamento fognario all'interno delle aree private;
- depositi G.P.L., ecc.,
- le sistemazioni esterne ai fabbricati (verde, vialetti, accessori), non comprese fra le opere di manutenzione ordinaria;
- le sottomurazioni ed interventi nel sottosuolo;
- la costruzione di vespai, con altezza massima netta di cm.60;
- la costruzione di scannafossi ispezionabili anche dall'esterno, con ampiezza massima netta di cm.100;
- la realizzazione di muri di sostegno e contenimento di altezza fuori terra inferiore a mt.1,50;
- l'abbattimento di piante adulte di alto fusto (es.: pini, cipressi, platani e simili) quando ciò si renda necessario per far posto a nuove costruzioni, per salvaguardare sia l'incolumità delle persone e per evitare danni alle costruzioni ed impianti esistenti, a seguito dell'abbattimento di piante adulte per motivi di sicurezza e/o per danni provocati, dovrà essere prevista in fase progettuale la messa a dimora di altre essenze arboree più idonee in sostituzione di quelle eliminate;
- l'apertura o modifica di passi carrabili con esecuzione di opere, murarie, previa acquisizione parere del competente Corpo Polizia Municipale e Ufficio Patrimonio Comunale.

#### 4. Interventi di restauro e di risanamento conservativo.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei a l'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.

#### **Art. 25 – Ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica.**

1. Ai fini dell'attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico sul patrimonio edilizio esistente, gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, vengono articolati come di seguito specificato.

##### 1.1. Ristrutturazione edilizia „R1”.

Sono gli interventi di riorganizzazione funzionale di edifici o di parti di essi, finalizzati o meno alla modifica della destinazione d'uso, eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio, con l'impiego di appropriate tecniche costruttive che garantiscano la salvaguardia degli elementi architettonici e decorativi caratterizzanti l'edificio, e che in ogni caso non comportino:

- demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e per l'esecuzione di limitatissimi interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza statica, debitamente documentati;
- modifiche alle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali esistenti e alle relative quote di calpestio, fatti salvi gli interventi strettamente necessari per la realizzazione o modifica di collegamenti verticali;
- modifiche significative agli elementi strutturali verticali;
- modifiche alla sagoma del fabbricato;
- incrementi di superficie utile abitabile (Sua) e di volume (V);
- tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti, anche mediante la semplice apposizione di infissi.

Fermo restando rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio, gli interventi di ristrutturazione edilizia „R1” comprendono altresì:

- la realizzazione di balconi e terrazze (di ogni tipo, ivi comprese quelle a tasca);
- gli incrementi di superficie non residenziale (Snr) all'interno dell'involucro edilizio esistente.

##### 1.2. Ristrutturazione edilizia „R2”.

Sono gli interventi di riorganizzazione funzionale di edifici o di parti di essi, finalizzati o meno alla modifica della destinazione d'uso, che risultino compatibili con le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio, che prevedano l'impiego di tecniche costruttive rispettose degli elementi architettonici e decorativi caratterizzanti l'edificio, e che in ogni caso non comportino:

- demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e per l'esecuzione di circoscritti interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili; per motivi di sicurezza, adeguamento alle norme antisismiche, adeguamento alle norme per il contenimento energetico ed isolamento termico ed acustico dei fabbricati.
- incrementi di volume (V);
- modifiche alla sagoma, fatta eccezione per: tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti, e modeste modifiche alle coperture, tali comunque da non determinare aumenti di volume e/o consentire incrementi della superficie calpestabile interna del fabbricato (Sua e/o Snr).

Gli interventi di ristrutturazione edilizia „R2” comprendono altresì:

- gli incrementi di superficie utile abitabile (Sua) che comunque non comportino modifiche alla sagoma e incrementi di volume (V) del fabbricato;
- modifiche anche significative alle strutture verticali e orizzontali del fabbricato (anche mediante diverso posizionamento dei solai), ma senza che si determini svuotamento dell'involucro edilizio e/o che siano variati schema e tipologia strutturale dell'organismo edilizio.
- eliminazione di eventuali superfetazioni e l'esecuzione di circoscritti interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza, adeguamento alle norme antisismiche, adeguamento alle norme per il contenimento energetico ed isolamento termico ed acustico dei fabbricati.

##### 1.3. Ristrutturazione edilizia „R3”.

Sono gli interventi di riorganizzazione funzionale e strutturale di interi edifici (o di porzioni strutturalmente identificabili degli stessi), finalizzati o meno alla modifica della destinazione d'uso, che possono comportare anche lo svuotamento dell'organismo edilizio (ferma restando la conservazione del suo involucro) e la variazione di schema e tipologia strutturale, senza comunque determinare:

- incrementi di volume (V);
- modifiche alla sagoma, fatta eccezione per:
  - tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti;
  - modeste modifiche alle coperture, tali comunque da non determinare incrementi di volume (V).

Gli interventi di ristrutturazione edilizia „R3” comprendono altresì:

- eliminazione di eventuali superfetazioni e l'esecuzione di parziali interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza, adeguamento alle norme antisismiche, adeguamento alle norme per il contenimento energetico ed isolamento termico ed acustico dei fabbricati.

##### 1.4. Ristrutturazione edilizia „R4”.

Sono gli interventi di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia e le opere ad essi correlate sono comunque subordinati al rispetto delle disposizioni della disciplina della classificazione del patrimonio edilizio.

Ove tali interventi interessino edifici e/o complessi edilizi costituenti invarianti strutturali ai sensi del vigente Piano Strutturale (edifici di Classe 1-2-3-4-5), la loro attuazione non deve determinare riduzione significativa o cancellazione degli elementi di invarianza.

In tali casi deve essere pertanto garantita la sostanziale conservazione:

- delle forme generali e storicizzate del rapporto edificio/ suolo definite dalle caratteristiche Plano-altimetriche del terreno e dalle relative opere di sistemazione (opere relative alle sezioni del terreno, strutture di contenimento, pavimentazioni, etc.);
- delle forme generali e storicizzate del rapporto edificio/strada definite dai principali allineamenti planimetrici e dalle opere di connessione (portici, recinzioni, distacchi dal filo stradale, etc.);
- delle forme generali e storicizzate del rapporto edificio/tessuto insediativo definite dagli allineamenti plano-altimetrici e dagli assetti morfo-tipologici (marcapiani, ritmo delle aperture, ritmo e misura degli oggetti, gronde, colmi, etc.).

### 3. Sostituzione edilizia.

3.1. Gli interventi di sostituzione edilizia sono quelli rivolti alla demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, eseguiti anche con contestuale incremento volumetrico, diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.

### 4. Ristrutturazione urbanistica

4.1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

4.2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, ove ammessi dalle presenti norme sono disciplinati nelle schede di dettaglio "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi".

4.3. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono altresì attuabili nelle aree di cui art.19, comma 6 e seguenti a seguito di presentazione di singoli piani di recupero.

## Art. 26 – Addizioni Funzionali.

1. Nel novero delle "addizioni funzionali" previste dalle vigenti norme regionali in materia di disciplina dell'attività edilizia, il presente Regolamento Urbanistico consente esclusivamente aggiunte agli organismi edilizi esistenti che:

- siano collocate in aderenza (fuori terra o in sottosuolo), ovvero in sopraelevazione, all'unità immobiliare di riferimento;
- rispettino i limiti e parametri fissati dal Regolamento Urbanistico - distanze, altezze, rapporto di copertura (Rc), rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros), etc.- anche ove non siano computate ai fini dell'applicazione dei limiti di edificabilità fissati dallo strumento medesimo (mediante indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale o in valore assoluto);
- mantengano una relazione funzionale stabile con l'unità immobiliare di riferimento;
- non siano finalizzate alla modifica, contestuale o successiva, della destinazione d'uso dell'unità immobiliare di riferimento, né risultino evidentemente determinanti per tale scopo;
- non siano finalizzate alla formazione, contestuale o successiva, di nuove unità immobiliari, né risultino - per caratteristiche dimensionali e configurazione - evidentemente determinanti per tale scopo;
- non siano suscettibili di utilizzo autonomo, né di uso disgiunto ai fini della commerciabilità del bene, neanche mediante successive trasformazioni;
- siano finalizzate a garantire una migliore utilizzazione e godimento dell'unità immobiliare di riferimento - anche mediante il miglioramento dei livelli prestazionali in materia di contenimento dei consumi energetici e/o di accessibilità o visitabilità - ovvero al raggiungimento degli standard minimi richiesti dalle vigenti norme in materia igienico-sanitaria.

Salvo specifiche eccezioni espressamente previste dalle presenti Norme per l'attuazione, le "addizioni funzionali" consentite dal Regolamento Urbanistico rientrano nei limiti di edificabilità fissati dallo strumento medesimo.

2. Le aggiunte agli organismi edilizi esistenti che non presentino le caratteristiche specificate al precedente punto 1 sono identificate come "addizioni volumetriche" e disciplinate, ove consentite dal Regolamento Urbanistico, dal successivo articolo "Addizioni volumetriche".

3. Le addizioni funzionali "con le quali si realizzino i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati" non sono computate ai fini dell'applicazione dei limiti di edificabilità fissati dal Regolamento Urbanistico mediante indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale o in valore assoluto. Per tali

interventi è comunque prescritto il rispetto degli altri parametri urbanistici edilizi fissati dal Regolamento Urbanistico.

## Art. 27 – Addizioni Volumetriche.

1. Le aggiunte agli organismi edilizi esistenti che non presentino le caratteristiche specificate al precedente articolo sono identificate come "addizioni volumetriche". Tali addizioni, ove consentite dal Regolamento Urbanistico, consistono in aggiunte agli organismi edilizi esistenti che:

- sono collocate in aderenza (fuori terra o in sottosuolo), ovvero in sopraelevazione, all'edificio di riferimento a condizione che l'intervento risulti compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento, soggetto a valutazione da parte dei competenti organismi comunali;
- rispettano i limiti e i parametri fissati dal Regolamento Urbanistico - distanze, altezze, rapporto di copertura (Rc), rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros), etc.- nonché i limiti di edificabilità fissati dallo strumento medesimo (mediante indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale o in valore assoluto), nonché i limiti fissati dallo strumento urbanistico per il frazionamento in più unità immobiliari.

Tali addizioni, benché riferite complessivamente al lotto urbanistico (desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia), qualora il fabbricato risulti composto da più unità immobiliari, potranno essere realizzate anche in più stralci, con riferimento alle singole unità immobiliari, tramite l'utilizzo di una quota parte del volume complessivo realizzabile, in proporzione alle tabelle millesimali. Il relativo progetto deve essere assentito dal condominio.

È ammessa inoltre la realizzazione di ampliamenti relativi a singole unità immobiliari con volumi computati in misura maggiore rispetto alla quota desumibile dalle tabelle millesimali qualora sia sottoscritto tra i singoli condòmini, un apposito accordo, in forma di atto pubblico, debitamente registrato e trascritto o, in caso di cessione gratuita delle quote spettanti, quando l'istanza relativa al titolo abilitativo venga sottoscritta da tutti gli aventi titolo.

2. Le addizioni volumetriche, a seguito della determinazione del volume urbanistico legittimo e del numero massimo di unità immobiliari realizzabili ad uso abitativo riferibili allo stato attuale, possono comportare, la eventuale modifica, contestuale o successiva, della destinazione d'uso della/e unità immobiliare/i di riferimento; nonché la eventuale formazione, contestuale o successiva, di nuove unità immobiliari;

3. Le addizioni volumetriche, sono finalizzate a garantire una migliore utilizzazione e godimento del patrimonio edilizio esistente anche mediante il miglioramento dei livelli prestazionali in materia di contenimento dei consumi energetici e/o di accessibilità o visitabilità - adeguandolo alle mutate esigenze degli utenti. Possono essere ricomprese in un eventuale intervento di demolizione (parziale o totale) e successiva ricostruzione nell'ambito di un progetto proposto da tutti gli aventi titolo che prenda in considerazione unitariamente l'intero lotto urbanistico di riferimento con sensibile miglioramento dei valori architettonici e dei livelli prestazionali rispetto all'edificio preesistente.

Qualora gli interventi vengano realizzati in ambiti soggetti a vincolo paesaggistico non possono comportare, nel rispetto delle prescrizioni di cui al P.I.T./P.P.R., un incremento superiore al 10% della superficie coperta.

4. Le "addizioni volumetriche" consentite dal Regolamento Urbanistico rientrano nei limiti di edificabilità fissati dallo strumento medesimo.

## 2.6. *Quesito 6*

*indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n. 47.*

L'edificio dove è posto il compendio pignorato è stato realizzato a seguito di rilascio di **Licenza Edilizia n. 2854 del 15/01/1974**; il manufatto, realizzato con una struttura mista in cemento armato ed acciaio, e con copertura in acciaio, è stato collaudato, per quanto riguarda le strutture in cemento armato, con certificato di collaudo del 21/10/1977, depositato presso l'ufficio del Genio Civile di Grosseto al n. 1332 del 02/11/1977, e per quanto concerne la struttura della copertura in acciaio, con certificato di collaudo del 27/12/1977, depositato presso il Genio Civile di Grosseto al n. 1949 del 19/01/1978.

Si evidenzia come in sede di accesso agli atti presso il comune di Follonica, la pratica edilizia di cui alla Licenza Edilizia n. 2854 del 15/01/1974 **non sia stata trovata.**

Si sottolinea inoltre come, in base alla documentazione in atti resa disponibile dal comune di Follonica, **non risulta il certificato di collaudo per le strutture verticali in acciaio dell'edificio.**

Successivamente da parte dei signori e, in data 29/11/1982, protocollo n. 16681, è stata presentata al comune di Follonica domanda di concessione edilizia per "*alcune modifiche interne ed esterne al capannone espositivo*" da realizzare sul fabbricato sito in via del Commercio, di cui alla pratica edilizia n. 5113. Per tale pratica edilizia, è stata rilasciata dal Sindaco del comune di Follonica la **Concessione per la esecuzione di opere del 28/02/1983.** Successivamente, da parte dei richiedenti, in data 02/11/1987, protocollo n. 17896, è stato presentato un progetto di variante in corso d'opera per modifiche rispetto al progetto concessionato, da eseguire sull'immobile sito in via del Commercio; **in data 14/11/1987 è stata rilasciata dal Sindaco del comune di Follonica l'autorizzazione all'esecuzione delle opere in variante.** I lavori concessionati sono risultati terminati in data 15/11/1987, come si evince dalla comunicazione di fine lavori presentata in data 26/11/1987, protocollo n. 19044.

In data 11/03/2020, protocollo n. 9950, è stata presentata "*Istanza di Permesso di Costruire per adeguamento accessibilità e prevenzione incendi delle due medie strutture di vendita ubicate in S.P. n. 152 "Aurelia Vecchia"*", richiedente anche in nome e per conto degli eredi di, relativamente all'immobile censito al catasto fabbricati del comune di Follonica al foglio 20, particella 463; in data 20/05/2020 è stato rilasciato da parte del Dirigente del Settore 3° Pianificazione Edilizia Privata del Comune di Follonica, il **Permesso di Costruire n. 256/2020.**

La dichiarazione di inizio lavori è stata presentata al Comune di Follonica in data 10/05/2021, protocollo n. 16716.

Come sopra illustrato, per gli immobili oggetto di perizia, è stato rilasciato un permesso di costruire il n. 256/2020, il cui inizio lavori è stato comunicato di data successiva al sopralluogo effettuato dallo scrivente CTU; alla luce di quanto riscontrato in sede di accesso agli immobili e tenuto conto dei contenuti della pratica edilizia n. 256/2020, per la valutazione della conformità urbanistica dei beni si farà riferimento allo stato legittimo dichiarato nella pratica edilizia di richiesta di permesso di costruire, e si terrà conto dei contenuti della stessa.

Alla luce di quanto sopra, si evidenzia come per il bene posto al piano primo sottostrada, subalterno 1, NON SIA POSSIBILE DICHIARARE LA LEGITTIMITÀ URBANISTICA DELLO STATO ATTUALE, in quanto in sede di sopralluogo è stata riscontrata la presenza del soppalco, non indicato ne nello stato legittimo, ne nello stato di progetto della pratica n. 256/2020; visti i contenuti dello stato di progetto del permesso di costruire n. 256/2020, lo stesso non può essere sanato nell'ambito di questi lavori, quindi occorrerà procedere alla rimessa in pristino, ovvero allo smontaggio della struttura del soppalco.

Sempre in sede di sopralluogo, sono state riscontrate delle difformità tra lo stato dei luoghi, e lo stato legittimo dichiarato nella pratica n. 256/2020 per il bene censito al subalterno 3, ossia per l'atrio ingresso ed uffici posto al piano terra. Le difformità riscontrate sono minime, e riguardano una diversa posizione delle porte nell'ufficio centrale, nella presenza di una porta che chiude il disimpegno dal lato dell'atrio, nella presenza di un ripostiglio sempre dalla parte dell'atrio. Lo stato di progetto di cui al permesso di costruire n. 256/2020, prevede degli interventi di modifica di questa parte di immobile, con una diversa distribuzione degli spazi; in ragione di ciò, essendo i lavori in corso, si ritiene che tali difformità siano ininfluenti, e pertanto È POSSIBILE DICHIARARE LA LEGITTIMITÀ URBANISTICA DELLO STATO ATTUALE DELL' ATRIO E UFFICI AL PIANO TERRA (SUB. 3).

Infine per quanto concerne gli altri beni, non avendo riscontrato difformità tra lo stato dei luoghi e l'ultimo stato legittimo presente agli atti del comune di Follonica, SI DICHIARA LA LEGITTIMITÀ DELLO STATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI POSTI AL PIANO TERRA (SUB. 2), AL PIANO PRIMO (SUB. 4, SUB. 5), ED AL PIANO SECONDO (SUB. 6) DEL FABBRICATO DI VIA DEL COMMERCIO).

Per quanto concerne l'attestazione di abitabilità/agibilità dei beni, con riferimento alla concessione 5113/1983 e successiva variante, è stata presentata in data 11/01/1988 dai Sig.ri e domanda di permesso di uso del "*locale a quota + 1,70 prospiciente via del Commercio*", ovvero degli immobili censiti ai subalterni 2 e 3; vista la richiesta, in data 04/02/1988, il Sindaco di Follonica ha rilasciato permesso di uso del solo locale a quota + 1,70 di via del Commercio.

In virtù di quanto sopra, SI DICHIARA L'ESISTENZA E LA VALIDITÀ DELL'AGIBILITÀ/PERMESSO DI USO, DEGLI IMMOBILI POSTI AL PIANO TERRA DEL FABBRICATO DI VIA DEL COMMERCIO E CENSITI AI SUBALTERNI 2 E 3.

Per quanto concerne gli altri beni, non risultando agli atti nessun documento, NON È POSSIBILE DICHIARARE L'ESISTENZA E LA VALIDITÀ DELL'AGIBILITÀ/PERMESSO DI USO PER GLI IMMOBILI DI VIA DEL COMMERCIO, PIANO SOTTOSTRADA 1( SUB. 1), PIANO PRIMO (SUB. 4, 5) E PIANO SECONDO (SUB. 6).

## 2.7. *Quesito 7*

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

Vista la conformazione dei beni oggetto della presente procedura, considerato che gli stessi, pur catastalmente distinti, fanno parte di un unico organismo e risultano direttamente connessi e dipendenti l'uno dagli altri, si ritiene che gli stessi non siano vendibili separatamente, e quindi è parere dello scrivente che, in base alle caratteristiche del compendio pignorato, alla localizzazione, e appetibilità del bene, sia **opportuno procedere all'individuazione di un UNICO LOTTO DI VENDITA, comprensivo del magazzino e locali accessori al piano primo sottostrada, della sala mostra e locali servizi, atrio ingresso, uffici e locali accessori al piano terra, sala mostra e servizi e atrio scale al piano primo, atrio scale al piano secondo.** Tale scelta è reputata la migliore e permetterà anche di andare incontro alle attuali esigenze del mercato immobiliare.

## 2.8. *Quesito 8*

*dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei*

*singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.*

Tutti gli immobili oggetto della presente procedura sono pignorati per la piena proprietà, secondo la quota parte di ciascun intestatario proprietario.

Per quanto riguarda la divisione del compendio in più lotti e la loro formazione, si veda la risposta al Quesito n. 7; per quanto concerne la stima del valore dei singoli lotti, si rimanda al Quesito n. 12.

### **2.9. Quesito 9**

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

Alla data del sopralluogo, sia i beni risultavano liberi e nella piena disponibilità dei debitori esegutati. Non risultano contratti di locazione registrati per i beni oggetto di procedura.

### **2.10. Quesito 10**

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

Gli immobili oggetto di procedura non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esegutato.

I beni sono di esclusiva proprietà dei debitori esecutati per la piena proprietà, ciascuno secondo la propria quota.

### 2.11. Quesito 11

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

Allo stato attuale, il fabbricato ove sono posti gli immobili facente parte del compendio pignorato, **non rientra nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico** (ex legge 1497/39 Protezione delle bellezze naturali, ed ex legge 431/85) ai sensi dell'Art. 136 - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, del D.Lgs. 42/2004; **non rientra nelle Aree tutelate per legge** ai sensi dell'Art. 142 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

L'immobile **non rientra nelle aree soggette a vincolo architettonico - monumentale e non rientra nelle aree soggette a vincolo archeologico** (ex legge 1089/39 Tutela delle cose di interesse storico e artistico).

Allo stato attuale, l'area dove è stato realizzato il fabbricato, **non rientra all'interno del vincolo idrogeologico** ai sensi del R.D. 3267/23.

L'area in esame **non rientra** tra le aree S.I.R. (siti di interesse regionale), **non rientra** nelle aree ZSC ex SIC, **non rientra** nelle aree ZPS, **non rientra** tra le aree ZSC e ZPS, **non rientra** tra le zone umide di importanza internazionale (RAMSAR), **non rientra** tra le aree sito Natura 2000; l'area in esame **non rientra** in un'area perimetrata come Oasi di protezione faunistica ai sensi della L.R. 3/1994 e D.G.R.T. n. 317 del 14/06/1996.

Sull'immobile costituente parte del compendio pignorato, **non esistono vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.**

Vista la natura dei beni, **non esistono vincoli o oneri** di natura condominiale.

Allo stato attuale, **non esistono** diritti demaniali, di servitù o usi civici.

## 2.12. Quesito 12

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

Fra i possibili criteri di stima che possono essere adottati per la determinazione del valore economico del bene, ossia il valore di mercato, il valore di costo (di costruzione o di ricostruzione), il valore di trasformazione, il valore di surrogazione ed il valore complementare, il più appropriato, anche in funzione del quesito posto, è il valore di mercato, e quindi la stima del valore del compendio immobiliare pignorato è effettuata determinando il valore venale corrispondente al più probabile valore di mercato utilizzando il metodo di stima sintetico per comparazione. Questa metodologia estimativa è quella di maggiore utilizzo per la valutazione degli immobili a destinazione più comune e dei terreni, in quanto esiste una significativa casistica a cui fare riferimento. La metodologia di stima è volta a determinare il valore di un parametro tecnico che normalmente è il mq di superficie commerciale lorda (più raramente il mc o altri parametri) per i fabbricati, e nel caso dei terreni è la superficie fondiaria; per esso esistono e sono reperibili i valori medi di mercato sia di organizzazioni ed enti privati quali agenzie immobiliari ed associazioni di categoria, sia pubblici, come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; inoltre la stima sarà condotta in base all'esperienza del tecnico estimatore, per terreni aventi caratteristiche analoghe a quello in oggetto.

Per quanto riguarda gli edifici, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, l'ubicazione, gli affacci, la commerciabilità, si assume il valore unitario del parametro tecnico del bene, il quale sarà opportunamente corretto per tenere conto delle eventuali ulteriori peculiarità, siano esse positive che negative; tale parametro, moltiplicato per la consistenza totale del bene porta alla determinazione del valore di mercato attuale.

Per gli edifici con destinazione d'uso diversa da quella residenziale, come parametro tecnico è assunto il mq di superficie lorda commerciale, la cui consistenza sarà determinata considerando le superfici lorde di vendita, dei locali utilizzati come uffici, dei locali servizi igienici, delle scale di collegamento tra i vari livelli, comprensive delle murature perimetrali ed interne, a cui andranno sommate le superfici lorde delle varie pertinenze. Queste ultime dovranno essere moltiplicate per un coefficiente correttivo per tenere conto della destinazione d'uso. Nel caso in esame, la superficie commerciale complessiva sarà data dalla somma del 100% delle superfici lorde dei locali sala mostra ai piani terra e primo (subalterni 2 e 4), comprensive degli ingressi e servizi igienici, del 100% delle superfici lorde degli atri ingresso e scale e uffici ai vari livelli (subalterni 3, 5, 6), del 50% delle superfici lorde dei locali magazzino posti al piano sottostrada 1, in quanto direttamente collegati alle superfici di vendita (subalterno 1), del 25% dei locali accessori non direttamente collegati alle superfici di vendita al piano sottostrada 1 (subalterno 1), e del 20% delle superfici scoperte. Tutte le superfici saranno misurate al lordo delle murature.

Determinate in tale modo le superfici commerciale totale S.C., ed assunto il valore medio unitario di mercato del parametro tecnico metro quadro di superficie commerciale V.U., il valore più probabile di mercato V.M. del bene è calcolato con la semplice relazione:

$$\mathbf{V.M. = S.C. \times V.U.}$$

**2.12.1. Lotto Unico: Struttura di vendita per attività commerciale distribuita su due piani corredata di locali magazzini e corte esclusiva in edificio a destinazione commerciale in Via del Commercio 11-15, Follonica**

La consistenza commerciale del lotto unico di vendita, costituito da: porzione di edificio per attività commerciale distribuito su più livelli, corredato di locali magazzino e corte esclusiva così composto:

- piano terra ingresso su atrio scala, atrio sala mostra, blocco uffici con servizi, sala mostra con servizi igienici ed ingresso con scala di collegamento ai livelli superiori ed inferiore, corte esclusiva;
- piano primo atrio scala, sala mostra con blocco servizi igienici, ingresso con scala di collegamento ai livelli inferiori;
- piano secondo scala e atrio di collegamento;
- piano primo sottostrada locali magazzini direttamente collegati con la sala mostra e all'atrio ingresso - scala al piano terra, locali accessori e corte esclusiva;

posto in Via del Commercio 11, 15, oltre ingressi carrabili su via del Commercio, con affacci su Via del Commercio, Strada Provinciale S.P. 152 Aurelia Vecchia, altre proprietà, è data da:

locale	Sup. lorda mq	Coefficiente correttivo	Sup. commerciale mq
Magazzini piano primo sottostrada (sub. 1)	1.268,22	50%	634,11
Locali accessori piano primo sottostrada (sub. 1)	56,32	25%	14,08
Corte esclusiva piano primo sottostrada (sub. 1)	160,26	20%	32,05
Sala mostra, ingresso, servizi piano terra (sub. 2)	852,28	100%	852,28
Ingresso, atrio uffici e servizi piano terra (sub. 3)	415,34	100%	415,34
Sala mostra, ingresso, servizi piano primo (sub. 4)	1.002,30	100%	1.002,30
Atrio piano primo (sub. 5)	266,77	100%	266,77
Atrio piano secondo (sub. 6)	120,64	100%	120,64
Corte esclusiva piano terra (part. 463)	1.617,74	20%	323,55
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE:</b>			<b>3.661,12</b>

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari, lo stato di conservazione e manutenzione, l'ubicazione, gli affacci, la commerciabilità della zona, la

collocazione nell'area produttiva di Follonica e l'accessibilità dell'immobile, la disponibilità di un'area esclusiva da destinare a parcheggio, lo stato locativo dei beni che si devono considerare liberi, le consistenze delle unità e delle pertinenze, la presenza o meno di vincoli e la situazione del mercato immobiliare locale, si assume come valore unitario del parametro un valore compreso tra 750,00 €/mq e 1.150,00 €/mq di superficie lorda commerciale.

In considerazione del fatto che:

- si è nel caso di una vendita all'asta giudiziaria;
- l'immobile è in uno stato di conservazione estremamente modesto;
- si rendono necessari importanti lavori di manutenzione, in particolare per la parte impiantistica e per la messa a norma ai fini del rilascio del certificato di prevenzione incendi;
- l'atrio di ingresso e la scala centrale (subalterni 3, 5, 6) sono a servizio anche della porzione di immobile non oggetto della presente procedura esecutiva, con impossibilità allo stato attuale senza l'esecuzione di opere edili, di una fattiva e univoca separazione tra le due proprietà;
- l'area della corte esclusiva non è sufficiente a garantire la superficie di parcheggio necessaria alla superficie commerciale dei beni costituenti il lotto unico di vendita;
- in base alla documentazione reperita in atti del comune di Follonica, risulta che il solo piano terra sia dotato di permesso di agibilità/uso;
- in base alla documentazione reperita in atti del comune di Follonica, non risulta il collaudo della struttura verticale in acciaio del fabbricato;

ai fini della presente valutazione, in ragione delle componenti negative sopra elencate, si ritiene corretto applicare un coefficiente riduttivo del 70% al valore unitario, quindi per l'immobile in questione si ritiene corretto possa essere stimato il seguente valore unitario V.U. riferito alla superficie commerciale unitaria, considerando anche l'incidenza degli accessori e delle pertinenze:

$$\mathbf{V.U. = 950,00 \times 0,30 = 285,00 \text{ €/mq lordo.}}$$

In virtù di tale valore, si determina che il più probabile valore di mercato del bene è dato da:

$$\mathbf{V.M.1 = S.C. \times V.U. = 3.661,12 \text{ mq} \times 285,00 \text{ €/mq} = 1.043.419,20 \text{ €.}}$$

arrotondabili ad € 1.043.000,00 (diconsi euro unmilionequarantatremila/00).

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

### 3. FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA

#### 3.1. *Lotto di vendita Unico*

**PIENA PROPRIETA'** di **porzione di edificio composto da unità immobiliari ad uso commerciale** poste in un fabbricato per attività commerciale, sito nel comune di Follonica (GR), località Follonica, Via del Commercio 11 - 15, piano primo sottostrada, terra, primo, secondo, corredato di corte esclusiva, con ingresso dalla pubblica via, con affacci su via del Commercio, strada provinciale SP 152 Aurelia Vecchia, altre proprietà.

Le unità immobiliari che compongono la porzione di edificio costituente il Lotto Unico di Vendita, sono distribuite su più livelli e si compongono dei seguenti locali:

- piano primo sottostrada, con accesso diretto da rampa carrabile con ingresso da via del Commercio, numero 2 locali uso *magazzino*, di cui uno corredato di *servizi igienici*, e l'altro di scale di collegamento con i piani superiori, oltre a n. 3 locali accessori esterni con destinazione *magazzino* e *locale tecnico*, e *corte esclusiva*. La superficie utile interna complessiva dei magazzini e locali accessori è pari a *1.196,31 mq* oltre la corte di *160,26 mq*;
- piano terra con accesso da via del Commercio, sia carrabile, sia pedonale, dai civici 11 e 15, *corte esclusiva* comune a tutte le unità immobiliari componenti il lotto unico di vendita, *ingresso*, vano scala per accesso ad *atrio*, blocco direzionale composto da cinque *uffici* e *servizi igienici*, *sala mostra* con *servizi igienici* ed *ingresso* indipendente da via del Commercio, scala per accesso agli ambienti sottostanti e sovrastanti. La superficie utile interna complessiva dell'ingresso, atrio, blocco uffici e servizi, sala mostra e servizi, ingresso, è pari a *1.158,35 mq*, oltre la corte esclusiva comune a tutte le unità immobiliari componenti il Lotto Unico di Vendita pari a *1.617,74 mq*;
- piano primo con accesso dalle scale comuni provenienti dai piani inferiori composto da *atrio scala* e *sala mostra* con *servizi igienici*, di superficie utile complessiva pari a *1.154,93 mq*;

- piano secondo composto da *atrio scala* per accesso al piano secondo di altra porzione di edificio non facente parte del Lotto Unico di Vendita, di superficie utile pari a 70,95 mq.

Le unità immobiliari non presentano parti comuni con altre unità non facenti parte del Lotto Unico di Vendita; hanno in comune tra loro la corte esclusiva.

Tutte le unità immobiliari costituenti il Lotto Unico di Vendita sono **libere**.

Classe energetica G.

Confini: via del Commercio, strada provinciale SP 152 Aurelia Vecchia, altre proprietà

### **Dati catastali completi attuali**

Locali piano sottostrada 1:

- Catasto Fabbricati del Comune di Follonica (GR): Foglio 20, Particella 463, Subalterno 1, Zona Censuaria 1, Categoria D/8, Rendita € 7.906,96 £ 15.310.000; - Via del Commercio piano S1;

Locali piano terra:

- Catasto Fabbricati del Comune di Follonica (GR): Foglio 20, Particella 463, Subalterno 2, Zona Censuaria 1, Categoria D/8, Rendita € 6.837,89 £ 13.240.000; - Via del Commercio piano T;
- Catasto Fabbricati del Comune di Follonica (GR): Foglio 20, Particella 463, Subalterno 3, Zona Censuaria 1, Categoria D/8, Rendita € 3.351,81 £ 6.490.000; - Via del Commercio piano T;

Locali piano primo:

- Catasto Fabbricati del Comune di Follonica (GR): Foglio 20, Particella 463, Subalterno 4, Zona Censuaria 1, Categoria D/8, Rendita € 8.454,40 £ 16.370.000; - Via del Commercio piano 1;
- Catasto Fabbricati del Comune di Follonica (GR): Foglio 20, Particella 463, Subalterno 5, Zona Censuaria 1, Categoria D/8, Rendita € 1.967,70 £ 3.810.000; - Via del Commercio piano 1;

Locali piano secondo:

- Catasto Fabbricati del Comune di Follonica (GR): Foglio 20, Particella 463, Subalterno 6, Zona Censuaria 1, Categoria D/8, Rendita € 588,76 £ 1.140.000; - Via del Commercio piano S1.

- La planimetria catastale dei magazzini al piano primo sottostrada (sub. 1) e quella dell'atrio ingresso e blocco uffici al piano terra (sub. 3) risultano **non aggiornate allo stato di fatto**; le planimetrie catastali dei restanti immobili al piano terra, primo e secondo (subalterni 2, 4, 5, 6) risultano **aggiornate allo stato di fatto**.
- Lo stato attuale dell'unità immobiliare al piano primo sottostrada (subalterno 1), risulta **non legittimo**; lo stato attuale delle unità poste ai piani terra, primo e secondo (subalterni 2, 3, 4, 5, 6), risultano **legittimi**.
- **È presente** il collaudo delle strutture in cemento armato e della struttura in acciaio della copertura; **non è stato rinvenuto** il collaudo della struttura verticale in acciaio.
- Per la porzione di immobile costituente il Lotto Unico di Vendita, è presente agli atti il **certificato d'uso/agibilità del solo piano primo**; non è stato rinvenuto il certificato d'uso/agibilità per il piano primo sottostrada e per i piani primo e secondo.

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO UNICO - PREZZO BASE € 1.043.000,00**

**(diconsi euro unmilionequarantatremila/00)**

Si allegano:

A01 - Rilievo stato di fatto

A02 - Documentazione catastale

A03 - Titoli edilizi, atti di provenienza ultraventennale

A04 - Documentazione fotografica

A05 - Planimetria formazione del Lotto Unico Vendita

Grosseto, 8 gennaio 2022

Il C.T.U.

Ing. Lorenzo Sartini

(firmato digitalmente)

**Dott. Ing. Lorenzo Sartini**

**TRIBUNALE DI GROSSETO  
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA  
N. 7/2020 R.G.E.I.**

promossa da  
contro

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Cristina Nicolò  
Custode Giudiziario:

**OGGETTO: Verifica fusione particelle e variazione identificativo per allineamento mappe – Pratica n. GR0113333 in atti dal 23/10/2003 (n. 3886.1/2003)  
Verifiche e rettifiche**

Il sottoscritto Ing. Lorenzo Sartini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n. 629, nominato C.T.U. per l'esecuzione immobiliare in epigrafe nell'udienza del 16/06/2020, con riferimento all'oggetto, ed a quanto disposto dal GE nell'udienza del 10/04/2024 "*invita l'esperto stimatore a depositare opportuni chiarimenti all'esito delle criticità emerse con il ricorso in opposizione di terzo da depositarsi entro il 30/09/2024*", relaziona quanto segue.

In osservanza di quanto disposto dal GE nell'udienza del 10/04/2024, il sottoscritto CTU ha provveduto preliminarmente alla verifica della correttezza della variazione effettuata dall'Agenzia delle Entrate – Territorio, pratica numero GR0113333 in atti dal 23/10/2003 (n. 3886.1/2003), in virtù della quale è stata effettuata d'ufficio una fusione di particelle e variazione d'identificativo per allineamento mappe.

La variazione effettuata dagli uffici catastali provinciali determinò la variazione della particella censita al catasto terreni del comune di Follonica al foglio 20 particella 463, con fusione della stessa con gli immobili censiti al catasto terreni del comune di Follonica rispettivamente:

foglio 20 particella 244;  
foglio 20 particella 370;  
foglio 20 particella 371;  
foglio 20 particella 508.

Le visure storiche degli immobili sopra elencati hanno evidenziato che gli stessi erano intestati a ditte diverse, nello specifico:

catasto terreni del comune di Follonica foglio 20 particella 463 – intestatario;  
catasto terreni del comune di Follonica foglio 20 particella 244 – intestatario;  
catasto terreni del comune di Follonica foglio 20 particella 370 – intestatario;  
catasto terreni del comune di Follonica foglio 20 particella 371 – intestatario;  
catasto terreni del comune di Follonica foglio 20 particella 508 – inetstatari.

I beni immobili censiti al catasto terreni del comune di Follonica al foglio 20, particelle 244, 370, 371 erano pervenuti a per atto di compravendita del 28/10/1974, trascritto alla conservatoria di Grosseto in data 18/11/1974, Registro generale n. 11966, Registro particolare n. 9002; il bene immobile censito al catasto terreni del comune di Follonica al foglio 20, particella 463 era pervenuto a per per atto di compravendita del 27/04/1977, trascritto alla conservatoria di Grosseto in data 18/05/1977, Registro generale n. 4988, Registro particolare n. 3674.

Accertato pertanto che la variazione pratica n. GR0113333 ha determinato la soppressione di identificativi catastali, e la fusione di particelle intestate a ditte diverse, il sottoscritto CTU ha inviato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Grosseto Ufficio Provinciale – Territorio, una richiesta di verifica della

## ***Dott. Ing. Lorenzo Sartini***

correttezza della pratica di fusione particelle e variazione identificativo per allineamento mappe effettuata d'ufficio con la pratica sopra citata, in atti dal 23/10/2003.

Successivamente alla presentazione della richiesta, è stato effettuato un incontro presso gli uffici provinciali del catasto con il Direttore dell'Ufficio Provinciale – Territorio, verificando e valutando la documentazione prodotta in sede di istanza di verifica, e sono stati esaminati vari aspetti inerenti la pratica.

A seguito dell'incontro, l'ufficio provinciale ha provveduto ad una parziale rettifica della variazione sopra citata, nello specifico, con variazione n. GR0081871/2024 è stata ricostruita l'originaria particella 463 del catasto terreni, originando la particella n. 2218 di analoga consistenza nominale e intestazione catastale; la variazione effettuata dall'ufficio provinciale ha interessato il censuario ed il cartografico, lasciando invariate le unità immobiliari che insistono sul lotto edificato, ovvero la particella n. 463 del catasto fabbricati.

La variazione d'ufficio del 07/10/2024, Pratica n. GR0081871/2024 in atti dal 07/10/2024 Verifica d'ufficio (n. 81870.1/2024), ha quindi generato la nuova particella censita al catasto terreni del comune di Follonica al foglio 20 particella 2218, particella con qualità incolto sterile, superficie 740 mq, redditi dominicale euro 0,00 agrario euro 0,00, intestata a, codice fiscale, nato a il, diritto di proprietà per 1/1; tale particella per consistenza, qualità ed intestazione è la medesima dell'originaria particella 463.

Per quanto concerne l'attuale particella censita al catasto terreni del comune di Follonica al foglio 20 particella 463, la variazione d'ufficio del 07/10/2024, Pratica n. GR0081871/2024 in atti dal 07/10/2024 Verifica d'ufficio (n. 81870.1/2024), ha determinato un ricalcolo della superficie, la quale è stata determinata in 2.358,00 mq, particella con destinazione ente urbano.

Infine, per quanto riguarda gli immobili censiti al catasto fabbricati del comune di Follonica al foglio 20, particella 463, subalterno 1, 2, 3, 4, 5, 6, ovvero i beni oggetto della presente procedura esecutiva, la variazione d'ufficio del 07/10/2024, Pratica n. GR0081871/2024 in atti dal 07/10/2024 Verifica d'ufficio (n. 81870.1/2024), non ha comportato nessuna modifica.

Sulla base di quanto sopra esposto, è parere dello scrivente che, a seguito della rettifica effettuata dall'Ufficio Provinciale – Territorio, non essendo modificati gli identificativi catastali dei beni oggetto di pignoramento, ma la consistenza della particella 463 del foglio 20, si renda necessario procedere ad un'integrazione dell'elaborato peritale, nello specifico nella descrizione dei beni oggetto di pignoramento, con specifico riferimento alla corte, ed una nuova determinazione del valore di stima del Lotto Unico di Vendita, in quanto, fermo restando tutti i parametri determinati per il calcolo del valore di mercato dei beni immobiliari, è variata la consistenza superficiale della corte.

Si rappresenta infine che nella comunicazione dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Grosseto Ufficio Provinciale – Territorio, protocollo n. AGE.AGEDP-GR.REGISTRO UFFICIALE.0063986.07-10-2024-U del 07/10/2024, di riscontro all'istanza presentata dallo scrivente CTU di verifica della correttezza della pratica di fusione particelle e variazione identificativo per allineamento mappe, l'ufficio competente rileva l'incompletezza della documentazione catastale in atti per mancanza di atti di aggiornamento, nello specifico:

- 1) mancata denuncia di cambiamento dei suoli – tipo mappale (pregeo) da dichiarare in catasto terreni;
- 2) mancata variazione in catasto fabbricati (docfa), finalizzata alla corretta definizione delle parti comuni con apposito elaborato planimetrico.

Nella comunicazione è evidenziato che la documentazione catastale mancante si rende necessaria per una corretta inventariazione catastale finalizzata ad eventuali trasferimenti di diritti.

Nell'eventualità che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, si ritenesse necessario procedere agli aggiornamenti catastali richiesti dall'Ufficio Provinciale – Territorio, le spese tecniche necessarie sono stimabili in circa € 2.000,00 oltre oneri e IVA di legge, e le spese vive per diritti di presentazione pratiche catastali in € 300,00, salvo più puntuali quantificazioni.

***Dott. Ing. Lorenzo Sartini***

Si allega alla presente relazione integrativa:

1. visura n. T26825/2024 – estratto di mappa catasto terreni del comune di Follonica foglio 20 particella 463;
2. visura n. T27135/2024 – visura catasto terreni comune di Follonica foglio 20 particella 463;
3. visura n. T27226/2024 – visura catasto terreni comune di Follonica foglio 20 particella 2218;
4. lettera dell’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Grosseto Ufficio Provinciale – Territorio, protocollo n. AGE.AGEDP-GR.REGISTRO UFFICIALE.0063986.07-10-2024-U del 07/10/2024.

Grosseto, 15 ottobre 2024

Con osservanza  
IL C.T.U.  
Ing. Lorenzo Sartini  
(firmato digitalmente)

**TRIBUNALE DI GROSSETO**

**SEZIONE CIVILE**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 7/2020 R.G.E.I.**

**Promossa da:**

**Contro:**

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dott.ssa Cristina Nicolò**

**Relazione tecnica estimativa**

**Aggiornamento descrizione bene e valore di stima immobiliare**

**C.T.U.**

**Ing. Lorenzo Sartini**

Via Tagliamento n. 18

58100 Grosseto

## SOMMARIO

1.	PREMESSA.....	3
2.	RISPOSTA AI QUESITI.....	8
2.1.	Quesito 1.....	8
2.1.6.	Documentazione catastale .....	8
2.2.	Quesito 2.....	10
2.2.1.	Magazzino e locali accessori piano primo sottostrada via del Commercio (sub. 1)	12
2.2.2.	Sala mostra e locali accessori piano terra via del Commercio (sub. 2).....	14
2.2.3.	Atrio ingresso ed uffici piano terra via del Commercio (sub. 3).....	15
2.2.4.	Sala mostra e locali accessori piano primo via del Commercio (sub. 4) .....	17
2.2.5.	Atrio scala piano primo via del Commercio (sub. 5) .....	18
2.2.6.	Atrio scala piano secondo via del Commercio (sub. 6) .....	19
2.4.	Quesito 4.....	22
2.6.	Quesito 12.....	25
2.12.1.	Lotto Unico: Struttura di vendita per attività commerciale distribuita su due piani corredata di locali magazzini e corte esclusiva in edificio a destinazione commerciale in Via del Commercio 15, Follonica .....	27
3.	FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA .....	29
3.1.	Lotto di vendita Unico.....	29

**TRIBUNALE DI GROSSETO**  
**SEZIONE CIVILE**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N. 7/2020 R.G.E.I.**

**Promossa da:**

**Contro:**

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dott.ssa Cristina NICOLO'**

**1. PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. Lorenzo Sartini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Grosseto al numero 629, con studio professionale in Grosseto, via Tagliamento 18, è stato designato CTU per la procedura in oggetto nell'udienza del 16 giugno 2020, nella quale, dopo il giuramento di rito, venivano rivolti i seguenti quesiti:

**Quesito 1:**

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

la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione agli atti);

**Quesito 2:**

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

**Quesito 3:**

- **accerti** le conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

**Quesito 4:**

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

**Quesito 5:**

- **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

**Quesito 6:**

- **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico -

edilizia, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n. 47;

**Quesito 7:**

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

**Quesito 8:**

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

**Quesito 9:**

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

**Quesito 10:**

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

**Quesito 11:**

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

**Quesito 12:**

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

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 16/06/2020 con la nomina da parte del Giudice dell'Esecuzione del Professionista Delegato alla Vendita e Custode, del Consulente Tecnico dell'Ufficio, e del tecnico per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica e la verifica degli impianti. In data 19/02/2021 e successivamente in data 22/11/2021 è stata effettuata da parte del sottoscritto Ing. Lorenzo Sartini, in qualità di C.T.U., una prima consultazione del fascicolo telematico della procedura, al fine di reperire la documentazione depositata dalle parti; una ulteriore consultazione è stata effettuata in data 11/12/2021. In data 24 febbraio 2021 è stata inviata dallo scrivente CTU una richiesta di proroga, motivata

dal fatto che, anche in conseguenza del protrarsi dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, non era stato ancora possibile effettuare l'accesso ai beni costituenti il compendio pignorato; la proroga veniva concessa con rinvio all'udienza del 12/01/2022.

In data 26/02/2021 è stata effettuata la consultazione degli archivi telematici dell'Agenzia del Territorio Ufficio di Grosseto per il reperimento della documentazione catastale necessaria alla corretta identificazione dei beni oggetto di perizia. Un ulteriore accesso per eseguire delle ispezioni ipocatastali è stato effettuato in data 11/12/2021.

L'accesso ai beni oggetto di relazione peritale è stato effettuato dallo scrivente in data 05/03/2021 con la presenza del Custode delegato alla vendita, e del Sig., quale proprietario confinante con i beni oggetto della presente perizia.

In data 15/03/2021 è stata inviata una richiesta di accesso agli atti presso gli archivi del Settore 3° Pianificazione Edilizia Privata del comune di Follonica; la documentazione richiesta presente in archivio è stata inviata allo scrivente in data 28/04/2021.

In data 09/01/2022 è stata depositata dallo scrivente CTU la relazione peritale con le risposte ai Quesiti posti, ed i relativi allegati.

A seguito di opposizione di terzi del 30/09/2024, nell'udienza del 10/04/2024 il GE dava specifiche indicazioni al Consulente Tecnico d'Ufficio di verificare la variazione catastale effettuata d'ufficio e che aveva interessato i beni oggetto di procedura esecutiva (Pratica n. GR0113333 in atti dal 23/10/2003 (n. 3886.1/2003) - Variazione identificativi per allineamento mappe). In data 15/10/2024 erano depositati dallo scrivente i chiarimenti richiesti in merito.

Nell'udienza del 06/11/2024, anche in seguito alle risultanze della precedente integrazione, il GE disponeva che il CTU procedesse all'aggiornamento degli atti catastali e all'integrazione dell'elaborato peritale, con particolare riferimento alla corretta descrizione del compendio pignorato, in ragione delle avvenute modifiche della consistenza della corte, e del valore di stima dell'immobile.

Alla luce delle attività di verifica e aggiornamento degli atti catastali, con la presente relazione integrativa sono aggiornati la descrizione del compendio pignorato, la documentazione catastale necessaria alla corretta individuazione dei beni oggetto di procedura esecutiva, ed il valore di stima immobiliare.

Sono altresì confermati tutti i contenuti e le risposte ai Quesiti come riportati nella relazione peritale depositata in data 09/01/2022 e non espressamente modificati nel presente elaborato.

## 2. RISPOSTA AI QUESITI

Sulla base dei documenti agli atti, degli accertamenti effettuati dallo scrivente CTU presso i pubblici uffici, e dalle risultanze dei sopralluoghi effettuati presso l'immobile pignorato, è possibile rispondere nel modo seguente ai quesiti posti dal Giudice.

### 2.1. Quesito 1

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

#### 2.1.6. Documentazione catastale

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Grosseto, la seguente documentazione catastale, indispensabile per la corretta individuazione dei beni:

- Visura n. T343434 – Visura storica per immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Follonica (GR), Fg. 20, P.lla 463, Sub. 1 – Via del Commercio piano S1;

- Visura n. T344125 - Visura storica per immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Follonica (GR), Fg. 20, P.IIa 463, Sub. 2 - Via del Commercio piano T;
- Visura n. T344462 - Visura storica per immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Follonica (GR), Fg. 20, P.IIa 463, Sub. 3 - Via del Commercio piano T;
- Visura n. T344831 - Visura storica per immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Follonica (GR), Fg. 20, P.IIa 463, Sub. 4 - Via del Commercio piano 1;
- Visura n. T345179 - Visura storica per immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Follonica (GR), Fg. 20, P.IIa 463, Sub. 5 - Via del Commercio piano 1;
- Visura n. T345579 - Visura storica per immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Follonica (GR), Fg. 20, P.IIa 463, Sub. 6 - Via del Commercio piano 2;
- Vissura n. T361039/2005 - Visura attuale per immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Follonica (GR), Fg. 20, P.IIa 463, Sub. 7 - Via del Commercio piano T;
- Visura n. T360446/2025 - Visura attuale per immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Follonica (GR), Fg. 20, P.IIa 463 - Ente urbano
- Visura n. T348064 - Ultima planimetria catastale agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Follonica (GR) Fg. 20, P.IIa 463, Sub. 1 - Via del Commercio, piano sottostrada 1;
- Visura n. T348065 - Ultima planimetria catastale agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Follonica (GR) Fg. 20, P.IIa 463, Sub. 2 - Via del Commercio, piano terra;
- Visura n. T348066 - Ultima planimetria catastale agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Follonica (GR) Fg. 20, P.IIa 463, Sub. 3 - Via del Commercio, piano terra;
- Visura n. T348067 - Ultima planimetria catastale agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Follonica (GR) Fg. 20, P.IIa 463, Sub. 4 - Via del Commercio, piano primo;
- Visura n. T348069 - Ultima planimetria catastale agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Follonica (GR) Fg. 20, P.IIa 463, Sub. 5 - Via del Commercio, piano primo;
- Visura n. T348070 - Ultima planimetria catastale agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Follonica (GR) Fg. 20, P.IIa 463, Sub. 6 - Via del Commercio, piano secondo;
- Planimetria n. T421003/2025 - Estratto di mappa Comune di Follonica Fg. 20, P.IIa 463;
- Visura n. T358006 - Elenco immobili Comune di Follonica Fg. 20, P.IIa 463;

– Visura n. T359679 – Elaborato planimetrico Comune di Follonica Fg. 20, P.IIa 463.

## 2.2. *Quesito 2*

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

I beni costituenti il compendio pignorato oggetto della presente procedura esecutiva sono ubicati in località Follonica, nel comune di Follonica, provincia di Grosseto, in Via del Commercio, con ingressi sia pedonali, sia carrabili, direttamente dalla via.

Il fabbricato in cui sono presenti le unità immobiliari oggetto della presente perizia, è una porzione di un edificio isolato, destinato ad attività commerciale, composto da un corpo di fabbrica a tre piani fuori terra compreso il piano terra, oltre ad un piano sottostrada, circondato su tre lati da delle corti, e dal lato opposto a via del Commercio con la restante parte dell'edificio, la cui edificazione deve essere fatta risalire antecedentemente al 1982. L'area in cui sorge il fabbricato rientra nella Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) della Zona Industriale, e l'edificio è ricompreso all'interno del limite del centro abitato di Follonica.

Percorrendo la strada statale SS1 Aurelia in direzione nord, occorre uscire all'uscita Follonica Est, e dirigersi verso l'abitato cittadino; giunti in corrispondenza dell'incrocio con la strada provinciale SP 152 Aurelia Vecchia in località Rondelli, occorre svoltare sulla sinistra, in direzione Scarlino. Percorsi circa 450 m, sulla destra vi è l'incrocio con via del Commercio, e lo stabile si trova dalla parte sinistra della via urbana, compreso quindi tra via del Commercio e altre proprietà.

La zona, posta nel quadrante nord est dell'abitato di Follonica tra la strada SP 152 e la ferrovia, costituisce l'area produttiva del comune, e si caratterizza per la presenza di numerose attività produttive, artigianali e commerciali, site in capannoni e stabili realizzati in epoche successive, disposte lungo le vie principali parallele alla strada provinciale (via

del Fonditore, via dell'Artigianato, via dell'Industria), collegate da una serie di strade urbane di penetrazione, tra cui via del Commercio.

Il fabbricato dove è sito il compendio pignorato, è un manufatto formato da un unico corpo di fabbrica di forma articolata assimilabile a due parallelepipedi sfalzati sia in pianta, sia in altezza, che presentano un lato in comune. Osservando l'immobile dalla strada provinciale SP 152, la parte oggetto della presente perizia è posta a destra, nell'angolo con via del Commercio. L'intero edificio si compone di tre piani fuori terra compreso il piano terra, posti a quote sfalzate tra la porzione oggetto di perizia e la parte restante; l'intera struttura è un organismo misto in cemento armato ed acciaio, con coperture piane in lamiera metallica, facciate finestrate pressoché continue sui lati delle strade e tamponate, intonacate e tinteggiate sul retro; gli infissi sono in metallo. Le due porzioni sono servite da corpi scala laterali esterni con struttura in cemento armato faccia vista, ed internamente da una scala centrale.

Esternamente l'intero edificio è circondato da delle corti che lo separano dalle strade circostanti; le proprietà sono separate dalla viabilità da un muro basso lungo la strada provinciale, che prosegue su via del Commercio, dove è corredato anche da una recinzione metallica; l'accesso al compendio pignorato è possibile tramite dei cancelli sia carrabili sia pedonali, posti lungo via del Commercio; nello specifico, percorrendo la via in direzione dell'incrocio con la SP 152 Aurelia Vecchia, sul lato destro della strada sono presenti un cancello carrabile senza numero civico per l'accesso alla rampa di collegamento con il piano primo sottostada, un secondo cancello carrabile senza numero civico per l'accesso alla corte al piano terra, con immediatamente a fianco un cancello pedonale sempre senza numero civico, posti di fronte alla scala esterna laterale, ed infine un secondo cancello pedonale, sempre su via del Comercio, in corrispondenza del civico 15.

L'adiacente cancello carrabile, in corrispondenza del civico 11 di via del Commercio, permette l'accesso e fa parte di un'altra proprietà non oggetto della presente procedura esecutiva.

Internamente, sia dal lato che guarda la SP 152, sia dal lato di via del Commercio, la corte è in parte pavimentata e in parte ad aiuola verde; in particolare sul lato che guarda la strada provinciale, il limite dell'aiuola costituisce il confine con la particella adiacente di altra

proprietà. Come detto, sul retro del fabbricato, con accesso da via del Commercio, è presente una rampa carrabile per raggiungere direttamente i locali posti al piano primo sottostrada. Complessivamente nella parte di edificio oggetto della presente procedura, sono presenti 6 unità immobiliari a destinazione speciale per le esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di una destinazione diversa senza radicali trasformazioni, oltre alla corte comune, così suddivise:

- n. 1 unità immobiliare posta al piano primo sottostrada, con ingresso da via del Commercio;
- n. 2 unità immobiliari poste al piano terra, con accessi da via del Commercio ed ingressi indipendenti;
- n. 2 unità immobiliari poste al piano primo, con accesso in comune con le unità immobiliari poste al piano terra;
- n. 1 unità immobiliare posta al piano secondo, con accesso in comune con le unità immobiliari poste al piano terra e primo;
- corte comune a tutte le unità immobiliari sopra elencate, posta al piano terra, ed accessibile da via del Commercio.

### **2.2.1. Magazzino e locali accessori piano primo sottostrada via del Commercio (sub. 1)**

L'ingresso all'unità immobiliare è posto lungo via del Commercio, attraverso un cancello carrabile senza numero civico, che permette di percorrere la rampa che porta al piano primo sottostrada dove vi è una corte esclusiva su cui si aprono i vari ambienti. Esternamente, a ridosso della rampa, ed in fondo alla stessa, sono presenti 3 locali destinati a magazzini e ripostigli, oltre ad un locale tecnico, tutti indipendenti tra loro ed accessibili dall'esterno tramite porte. L'ingresso al magazzino è possibile tramite due grandi aperture chiuse con portelloni in acciaio di dimensioni tali da permettere anche il passaggio di autocarri e mezzi per il trasporto merci, oltre ad una porta per il passaggio pedonale. Entrando, si accede ad un grande locale a pianta circa rettangolare, con un angolo stondato, di lati 30,75x35,95 m ed altezza utile interna pari a 4,00 m, in parte soppalcato, ed in parte diviso in un altro magazzino tramite un divisorio interno; la superficie calpestabile di questo ambiente è pari a 956,91 mq, mentre la parte soppalcata con una struttura in acciaio, posta sulla parete

opposta a quella di ingresso ed accessibile da una rampa di scale in ferro, è di superficie 158,82 mq ed altezza utile circa 1,80 m; l'altezza netta sotto il soppalco è pari a 2,12 m. Il magazzino più piccolo è posto entrando sulla parte sinistra, le dimensioni sono 19,09x9,44 m, e la superficie calpestabile è 173,79 mq; al suo interno si trovano anche un piccolo ripostiglio ed un bagno; l'accesso a questo ambiente è possibile, oltre che dalle porte interne, anche da una porta pedonale ed un'apertura carraia che comunicano direttamente con l'esterno, lateralmente alla rampa.

All'interno del magazzino principale, dalla parte destra rispetto alle porte di ingresso, si trovano una scala ed un montacarichi per la movimentazione materiale con i piani superiori; nell'angolo sinistro dalla parte opposta alle porte di ingresso, vi è un disimpegno che permette di accedere alla scala laterale che porta ai piani superiori.

Riassumendo, le superfici dei vari ambienti risultano essere:

1. magazzino principale 956,91 mq;
2. magazzino secondario 173,79 mq;
3. soppalco 158,82 mq;
4. locali accessori interni (disimpegno per scala laterale, ripostiglio e bagno magazzino secondario) 20,04 mq;
5. locali accessori esterni (n. 3 magazzini e locale tecnico) 45,57 mq;
6. corte esclusiva (al netto della rampa di accesso) 160,26 mq.

Complessivamente **la superficie utile calpestabile dei magazzini interni, delle superfici accessorie interne e dei locali esterni è pari a 1.196,31 mq, oltre al soppalco di 158,82 mq e la corte esclusiva di 160,26 mq; la superficie lorda complessiva è pari a 1.324,57 mq, oltre alla corte esclusiva di 160,26 mq.**

In generale il livello di manutenzione dei magazzini è modesto, in ragione della vetustà dell'immobile e della destinazione d'uso dei locali. Le pareti sono in muratura intonacate e tinteggiate al civile colore bianco, il solaio di calpestio è pavimentato a cemento con finitura industriale colore scuro, il solaio di copertura è in cemento armato con l'intradosso intonacato e tinteggiato; gli infissi sono di metallo, con le finestre del tipo a nastro poste sui lati che affacciano sulle pubbliche vie nella parte alta delle pareti, e le porte di ingresso in pannelli di acciaio verniciati con sopraluce in vetri per le porte carraie; la corte esterna è pavimentata bitumata.

In sede di sopralluogo è stato possibile accedere solo al grande magazzino ed alla struttura del sottoparco, mentre tutti gli altri locali, anche quelli esterni, erano inaccessibili.

Per quanto concerne gli impianti, l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico ed impianto idrico per la prevenzione incendi, oltre all'impianto ascensore.

L'indirizzo di questa porzione del compendio pignorato è il seguente: via del Commercio, piano primo sottoparco, 58022 Follonica, nel comune di Follonica, provincia di Grosseto. I confini sono: via del Commercio, corte comune, altre proprietà.

### **2.2.2. Sala mostra e locali accessori piano terra via del Commercio (sub. 2)**

L'unità immobiliare posta al piano terra del fabbricato di via del Commercio risulta accessibile direttamente dall'esterno, oppure attraverso un'altra unità immobiliare facente parte dei beni pignorati. Nel dettaglio, dall'esterno per entrare nel grande locale utilizzato in passato come sala espositiva dell'attività commerciale, occorre salire la scala laterale che porta al vano di ingresso, raggiungibile da via del Commercio utilizzando o i due cancelli pedonali, di cui uno posto al civico 15, oppure il cancello carrabile che permette di entrare nella parte di corte comune laterale all'edificio. In corrispondenza dell'ingresso, si trova anche la rampa elicoidale che collega questo livello direttamente con il piano inferiore e quello superiore. Entrando nella sala, si accede ad un vasto ambiente a pianta rettangolare, di larghezza 30,75 m e superficie netta calpestabile pari a 769,86 mq, caratterizzata dalla presenza di grandi pareti finestrate che occupano completamente i lati che affacciano su via del Commercio e sulla strada provinciale SP 152 Aurelia Vecchia, ed in parte anche sulla parete del retro. Sempre lungo la parete che affaccia sul retro, sono presenti dei locali servizio costituiti da antibagno e servizi igienici, per una superficie complessiva calpestabile pari a 8,48 mq. Dalla parte opposta rispetto all'ingresso, il bene confina con un'altra porzione dell'immobile facente parte del compendio pignorato; le due porzioni sono in parte separate da un tramezzo dotato di porta di comunicazione, ed in parte direttamente comunicanti. L'altezza utile interna di questa porzione è pari a 2.83 m.

Riassumendo, le superfici dei vari ambienti risultano essere:

1. sala mostra 769,86 mq;
2. servizi igienici (bagni ed antibagni) 8,48 mq;

3. ingresso e disimpegno scala elicoidale 28,56 mq.

Complessivamente **la superficie utile calpestabile del bene è pari a 806,90 mq; la superficie lorda complessiva è pari a 852,28 mq.**

Per quanto riguarda le caratteristiche dell'immobile, le condizioni generali risentono della mancata manutenzione del bene in conseguenza del non utilizzo; nello specifico il pavimento è ricoperto con una moquette colore scuro, mentre il soffitto è controsoffittato con pannelli modulari; gli infissi sono tutti in metallo verniciati a vetro singolo, in modeste condizioni di manutenzione; le pareti sono intonacate e tinteggiate al civile colore chiaro. Per quanto riguarda i servizi igienici, appaiono di più recente realizzazione, con i pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica colore chiaro, i sanitari in porcellana bianco con il water con cassetta di scarico esterna, rubinetteria in acciaio cromato. Uno dei due bagni è anche dotato di piatto doccia.

Per quanto concerne gli impianti, l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico ed impianto idraulico, oltre all'impianto per la prevenzione incendi; sono presenti degli split a parete per il condizionamento dell'ambiente.

L'indirizzo di questa porzione del compendio pignorato è il seguente: via del Commercio n. 15, piano terra, 58022 Follonica, nel comune di Follonica, provincia di Grosseto. I confini sono: via del Commercio, corte comune, altre proprietà.

### **2.2.3. Atrio ingresso ed uffici piano terra via del Commercio (sub. 3)**

Questa porzione di fabbricato posta al piano terra, di forma assimilabile ad una L, risulta accessibile passando dal cancello pedonale posto in corrispondenza del civico 15 di via del Commercio, accedendo in tal modo alla corte comune, oppure attraverso l'altra unità immobiliare al piano terra in quanto direttamente collegata. Entrando dalla corte comune, attraverso delle porte di ingresso a vetri, si entra nel vasto ingresso centrale dell'intero fabbricato, il quale serve sia la parte oggetto della procedura esecutiva, sia la restante porzione di immobile non interessato dal procedimento espropriativo, in quanto direttamente collegato.

Da questa parte di immobile, di superficie calpestabile 79,32 mq, attraverso una rampa di scale, si sale al piano semirialzato (stesso livello del piano terra sub. 2), in cui si trova un

ampio atrio di superficie 134,50 mq di forma regolare, direttamente collegato alla sala esposizione mostra già descritta. Dall'atrio è possibile, tramite una scala o utilizzando l'impianto montacarichi, accedere ai piani superiori, oppure passare nella zona uffici e direzione. Sempre dall'atrio si accede direttamente ad un piccolo locale ripostiglio.

La parte uffici, separata dalle altre porzioni con dei tramezzi ed accessibile tramite delle porte, si caratterizza per la presenza di un corridoio centrale ad L che serve i vari ambienti. Nel dettaglio, entrando dalla parte dell'atrio, sulla destra, con affacci sulla corte comune, trovano posto due uffici a pianta regolare intervallati da un servizio igienico; il primo ufficio ha una superficie calpestabile di 12,53 mq, mentre il secondo presenta una superficie calpestabile di 9,07 mq. Come detto le due stanze sono separate da un locale antibagno e bagno, accessibili dal corridoio. Oltre il secondo ufficio, sempre sul lato destro, posto nell'angolo stondato, è presente un grande locale ad uso ufficio di superficie 28,26 mq, il quale, oltre ad essere accessibile dal corridoio, è anche direttamente collegato all'ambiente successivo, un ufficio di superficie 18,72 mq che affaccia dal lato della SP 152, ed a quello precedente, tramite un disimpegno che permette anche di entrare in un secondo servizio igienico. Dalla parte sinistra del corridoio è posto una grande stanza rettangolare regolare, di superficie 40,31 mq, con ampie pareti finestrate verso l'interno dell'atrio e della sala mostra sub. 2. L'altezza utile interna di questi ambienti è pari a 2.83 m.

Riassumendo, le superfici nette calpestabili risultano essere:

1. ingresso 79,32 mq;
2. atrio e ripostiglio 136,12 mq;
3. uffici comprensivi di servizi igienici e corridoio 136,01 mq.

Complessivamente **la superficie utile calpestabile è pari a 351,45 mq; la superficie lorda complessiva è pari a 415,34 mq.**

Questa porzione di immobile presenta i pavimenti in piastrelle di ceramica colore chiaro, e nell'atrio un pavimento in legno posto sopra quello originario; le pareti del blocco uffici sono muratura di laterizio intonacate e tinteggiate, mentre i bagni sono pavimentati e rivestiti con piastrelle smaltate colore blu e bianco, con i sanitari in ceramica bianca, water con cassetta di scarico esterna e rubinetteria in acciaio cromato, scaldacqua elettrico sulle pareti. Le porte interne sono in legno e vetro con maniglie in acciaio, mentre le finestre sono in alluminio. Per quanto riguarda la scala per l'accesso ai piani superiori, è pavimentata in

piastrelle di ceramica, con il parapetto in vetro e corrimano in legno. Per quanto riguarda il livello di manutenzione, appare modesto sia per la vetustà dei materiali, sia per la presenza di ammaloramenti diffusi, soprattutto sugli intonaci per le porzioni che affacciano verso l'esterno.

Per quanto concerne gli impianti, l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico ed impianto idraulico, oltre all'impianto per la prevenzione incendi; alcuni uffici sono dotati di termosifoni in alluminio per il riscaldamento invernale.

L'indirizzo di questa porzione del compendio pignorato è il seguente: via del Commercio n. 15, piano terra, 58022 Follonica, nel comune di Follonica, provincia di Grosseto. I confini sono: strada provinciale SP 152 Aurelia Vecchia, corte comune, altre proprietà.

#### **2.2.4. Sala mostra e locali accessori piano primo via del Commercio (sub. 4)**

Questa porzione di immobile è posta al piano primo del fabbricato, e può essere raggiunta o utilizzando la scala elicoidale posta lateralmente, oppure passando dalla scala posta nel corpo centrale dello stabile. Entrando dall'ingresso posto in corrispondenza della scala elicoidale, si entra in un grande ambiente, già utilizzato in passato come sala mostra per attività commerciale, di forma regolare, di dimensioni 30,75x34,21 m e superficie calpestabile 921,71 mq. L'ambiente si caratterizza per le pareti finestrate, disposte su tre lati, mentre sul quarto, quello rivolto verso l'interno, sono collocati i servizi igienici, circa ad un terzo della lunghezza della parete. Dalla parte opposta rispetto all'ingresso, il bene confina con un'altra porzione dell'immobile facente parte del compendio pignorato; le due parti sono direttamente comunicanti. L'altezza utile interna di questa porzione è pari a 2,80 m.

Riassumendo, le superfici dei vari ambienti risultano essere:

1. sala mostra 921,71 mq;
2. servizi igienici 6,10 mq;
3. ingresso scala elicoidale 25,21 mq.

Complessivamente **la superficie utile calpestabile del bene è pari a 953,02 mq; la superficie lorda complessiva è pari a 1.002,30 mq.**

Per quanto riguarda le caratteristiche dell'immobile, le caratteristiche dei materiali e le condizioni di manutenzione rispecchiano quelle dei piani sottostanti; il pavimento è

ricoperto con una moquette colore scuro, mentre il soffitto è controsoffittato con pannelli modulari; gli infissi sono in metallo verniciati a vetro singolo, in modeste condizioni di manutenzione; le pareti sono intonacate e tinteggiate al civile colore chiaro. I servizi igienici hanno i pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica colore chiaro, e sono privi di sanitari in quanto non completati, anche se in uno dei due, alla data del sopralluogo, era presente un piatto doccia in porcellana bianco.

Per quanto concerne gli impianti, questa porzione è dotata di impianto elettrico ed impianto idraulico, oltre all'impianto per la prevenzione incendi; non sono presenti impianti per il condizionamento o riscaldamento dell'ambiente.

L'indirizzo di questa porzione del compendio pignorato è il seguente: via del Commercio n. 15, piano primo, 58022 Follonica, nel comune di Follonica, provincia di Grosseto. I confini sono: via del Commercio, corte comune, altre proprietà.

#### **2.2.5. Atrio scala piano primo via del Commercio (sub. 5)**

Questa parte di edificio, di forma rettangolare, si sviluppa su due livelli sfalzati collegati tra loro da delle rampe di scale. Salendo dal piano terra (sub. 3), dopo una rampa di scale si raggiunge un primo livello di superficie 60,28 mq, che permette l'accesso al primo piano della porzione di immobile non oggetto della presente procedura; salendo una seconda rampa di scale si raggiunge il primo piano della parte oggetto della perizia, ovvero il livello a cui è posta la sala mostra sub. 4. Anche questa porzione di atrio è di forma regolare, di superficie calpestabile 141,63 mq, e direttamente collegato alla sala mostra sub. 4; questo livello è collegato anche dal vano montacarichi interno, lateralmente al quale è posta una rampa per accedere al livello superiore. Sempre a lato del vano montacarichi, vi è una porta da utilizzare come uscita di sicurezza, e che permette di accedere alla scala esterna posta sul retro. L'altezza utile interna è pari a 2.83 m.

Complessivamente **la superficie utile calpestabile è pari a 201,91 mq; la superficie lorda complessiva è pari a 266,77 mq.**

Le caratteristiche dei materiali e il loro livello di conservazione sono le stesse già descritte per i piani inferiori, in particolare sono analoghe le caratteristiche delle finiture della scala, dei parapetti e dei corrimani.

Per quanto concerne gli impianti, l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico ed impianto idraulico, oltre all'impianto per la prevenzione incendi; alcuni uffici sono dotati di termosifoni in alluminio per il riscaldamento invernale.

L'indirizzo di questa porzione del compendio pignorato è il seguente: via del Commercio n. 15, piano primo, 58022 Follonica, nel comune di Follonica, provincia di Grosseto. I confini sono: corte comune, altre proprietà.

#### **2.2.6. Atrio scala piano secondo via del Commercio (sub. 6)**

L'ultima porzione di bene oggetto della presente perizia, è la rampa scala centrale di collegamento tra il piano primo ed il piano secondo della parte di edificio non oggetto di pignoramento. Salendo una rampa di scale dal livello inferiore, oppure percorrendo la rampa, si raggiunge un ampio atrio di collegamento e distribuzione, di superficie 70,95 mq, a forma rettangolare ed avente una parete completamente finestrata. Sempre dal lato della parete finestrata, è presente un vuoto protetto da un parapetto. Anche questo livello è collegato anche dal vano montacarichi interno.

Complessivamente **la superficie utile calpestabile è pari a 70,95 mq; la superficie lorda complessiva è pari a 120,64 mq.**

Le caratteristiche dei materiali e il loro livello di conservazione sono le stesse già descritte per i piani inferiori.

L'indirizzo di questa porzione del compendio pignorato è il seguente: via del Commercio n. 15, piano secondo, 58022 Follonica, nel comune di Follonica, provincia di Grosseto. I confini sono: corte comune, altre proprietà.

**Nel dettaglio, complessivamente le superfici calpestabili dei beni pignorati sono pari a:**

- al piano interrato (sub. 1): mq 1.196,31 oltre mq 158,82 per soppalco e mq 160,26 per corte esclusiva;**
- al piano terra (sub. 2, 3): mq 1.158,35;**
- al piano primo (sub. 4, 5): mq 1.154,93;**
- al piano secondo (sub. 6): mq 70,95**

**Le superfici lorde sono rispettivamente:**

- al piano interrato (sub. 1): mq 1.324,57 oltre mq 160,26 per corte esclusiva;**
- al piano terra (sub. 2, 3): mq 1.267,62;**
- al piano primo (sub. 4, 5): mq 1.269,07;**
- al piano secondo (sub. 6): mq 120,64.**

L'indirizzo dei beni che compongono il compendio pignorato è il seguente: Via del Commercio, piano sottostrada 1, terra, primo, secondo, 58022 Follonica, nel comune di Follonica, provincia di Grosseto.

I confini sono: via del Commercio, altre proprietà. Attualmente, i beni costituenti il compendio pignorato sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Follonica (GR) al:

1. Foglio 20, Particella 463, Subalterno 1, Zona Censuaria 1, Categoria D/8, Rendita € 7.906,96 £ 15.310.000. I dati catastali che individuano il bene derivano per variazione del classamento del 15/01/1988 in atti dal 19/12/1998 (n. 10.2/1988), per variazione del 15/01/1988 in atti dal 27/09/1997 modifiche interne e frazionamento per trasferimento di diritti (n. 10.1/1988), per variazione d'ufficio del 01/01/1994 in atti dal 11/01/1995 - già zona censuaria unica (n. 100000.1/1994), per variazione nel reddito in atti dal 24/03/1992 D.M. del 20 gennaio 1990, per variazione del 27/06/1988 in atti dal 02/10/1990 - rettifica d'ufficio per errato accertamento (n. 159.1/1988);
2. Foglio 20, Particella 463, Subalterno 2, Zona Censuaria 1, Categoria D/8, Rendita € 6.837,89 £ 13.240.000. I dati catastali che individuano il bene derivano per variazione del classamento del 15/01/1988 in atti dal 19/12/1998 (n. 10.2/1988), per variazione del 15/01/1988 in atti dal 27/09/1997 modifiche interne e frazionamento per trasferimento di diritti (n. 10.1/1988), per variazione d'ufficio del 01/01/1994 in atti dal 11/01/1995 - già zona censuaria unica (n. 100000.1/1994), per variazione nel reddito in atti dal 24/03/1992 D.M. del 20 gennaio 1990, per variazione del 27/06/1988 in atti dal 02/10/1990 - rettifica d'ufficio per errato accertamento (n. 159.1/1988);
3. Foglio 20, Particella 463, Subalterno 3, Zona Censuaria 1, Categoria D/8, Rendita € 3.351,81 £ 6.490.000. I dati catastali che individuano il bene derivano per variazione

del classamento del 15/01/1988 in atti dal 19/12/1998 (n. 10.2/1988), per variazione del 15/01/1988 in atti dal 27/09/1997 modifiche interne e frazionamento per trasferimento di diritti (n. 10.1/1988), per variazione d'ufficio del 01/01/1994 in atti dal 11/01/1995 - già zona censuaria unica (n. 100000.1/1994), per variazione nel reddito in atti dal 24/03/1992 D.M. del 20 gennaio 1990, per variazione del 27/06/1988 in atti dal 02/10/1990 - rettifica d'ufficio per errato accertamento (n. 159.1/1988);

4. Foglio 20, Particella 463, Subalterno 4, Zona Censuaria 1, Categoria D/8, Rendita € 8.454,40 £ 16.370.000. I dati catastali che individuano il bene derivano per variazione del classamento del 15/01/1988 in atti dal 19/12/1998 (n. 10.2/1988), per variazione del 15/01/1988 in atti dal 27/09/1997 modifiche interne e frazionamento per trasferimento di diritti (n. 10.1/1988), per variazione d'ufficio del 01/01/1994 in atti dal 11/01/1995 - già zona censuaria unica (n. 100000.1/1994), per variazione nel reddito in atti dal 24/03/1992 D.M. del 20 gennaio 1990, per variazione del 27/06/1988 in atti dal 02/10/1990 - rettifica d'ufficio per errato accertamento (n. 159.1/1988);
5. Foglio 20, Particella 463, Subalterno 5, Zona Censuaria 1, Categoria D/8, Rendita € 1.967,70 £ 3.810.000. I dati catastali che individuano il bene derivano per variazione del classamento del 15/01/1988 in atti dal 19/12/1998 (n. 10.2/1988), per variazione del 15/01/1988 in atti dal 27/09/1997 modifiche interne e frazionamento per trasferimento di diritti (n. 10.1/1988), per variazione d'ufficio del 01/01/1994 in atti dal 11/01/1995 - già zona censuaria unica (n. 100000.1/1994), per variazione nel reddito in atti dal 24/03/1992 D.M. del 20 gennaio 1990, per variazione del 27/06/1988 in atti dal 02/10/1990 - rettifica d'ufficio per errato accertamento (n. 159.1/1988);
6. Foglio 20, Particella 463, Subalterno 6, Zona Censuaria 1, Categoria D/8, Rendita € 588,76 £ 1.140.000. I dati catastali che individuano il bene derivano per variazione del classamento del 15/01/1988 in atti dal 19/12/1998 (n. 10.2/1988), per variazione del 15/01/1988 in atti dal 27/09/1997 modifiche interne e frazionamento per trasferimento di diritti (n. 10.1/1988), per variazione d'ufficio del 01/01/1994 in atti dal 11/01/1995 - già zona censuaria unica (n. 100000.1/1994), per variazione nel

reddito in atti dal 24/03/1992 D.M. del 20 gennaio 1990, per variazione del 27/06/1988 in atti dal 02/10/1990 – rettifica d’ufficio per errato accertamento (n. 159.1/1988).

I beni sono dotati di pertinenza, costituita dalla corte comune a tutti i subalterni da n. 1 a n. 6, e censita al catasto fabbricati del comune di Follonica al foglio 20, particella 463 subalterno 7 – bene comune non censibile; la superficie della corte, comprensiva anche della porzione di fabbricato che su di essa insiste è pari a 2.358,00 mq; la superficie netta è 930,12 mq.

#### 2.4. *Quesito 4*

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

I beni che compongono il compendio pignorato risultano essere correttamente individuati catastalmente per quanto riguarda gli identificativi catastali, mentre per quanto riguarda le intestazioni dei beni, le stesse non risultano aggiornate, ovvero non sono state presentate le volture delle intestazioni a seguito della trascrizione dell’accettazione tacita di eredità con atto del notaio del 21/12/2017, numero di repertorio 43832/22177, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto il 22/05/2019, Registro generale n. 6855, Registro particolare n. 5018, in favore di, nato a il, codice fiscale, in favore di, nata a il, codice fiscale, in favore di, nato a il, codice fiscale, e contro, nato a il, codice fiscale.

I beni risultano attualmente così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Follonica:

- Foglio 20, Particella 463, Subalterno 1, Zona Censuaria 1, Categoria D/8, Rendita € 7.906,96 £ 15.310.000; Indirizzo Via del Commercio piano S1, intestato a:, nato a il, codice fiscale, proprietà per 1000/1000;
- Foglio 20, Particella 463, Subalterno 2, Zona Censuaria 1, Categoria D/8, Rendita € 6.837,89 £ 13.240.000; Indirizzo Via del Commercio piano T, intestato a:, nato a il, codice fiscale, proprietà per 1000/1000;

- Foglio 20, Particella 463, Subalterno 3, Zona Censuaria 1, Categoria D/8, Rendita € 3.351,81 £ 6.490.000; Indirizzo Via del Commercio piano T, intestato a:, nato a il, codice fiscale, proprietà per 1000/1000;
- Foglio 20, Particella 463, Subalterno 4, Zona Censuaria 1, Categoria D/8, Rendita € 8.454,40 £ 16.370.000; Indirizzo Via del Commercio piano 1, intestato a:, nato a il, codice fiscale, proprietà per 1000/1000;
- Foglio 20, Particella 463, Subalterno 5, Zona Censuaria 1, Categoria D/8, Rendita € 1.967,70 £ 3.810.000; Indirizzo Via del Commercio piano 1, intestato a:, nato a il, codice fiscale, proprietà per 1000/1000;
- Foglio 20, Particella 463, Subalterno 6, Zona Censuaria 1, Categoria D/8, Rendita € 588,76 £ 1.140.000; Indirizzo Via del Commercio piano S1, intestato a:, nato a il, codice fiscale, proprietà per 1000/1000.

I beni non presentano parti comuni con altre proprietà; hanno tra loro in comune la corte censita al catasto fabbricati del comune di Follonica al foglio 20 particella 463, subalterno 7. Per quanto riguarda le planimetrie catastali, sono presenti agli atti del Catasto Fabbricati del comune di Follonica le seguenti planimetrie:

Magazzino e locali accessori Fg. 20, P.Illa 463, Sub. 1: è presente agli atti del Catasto Fabbricati del comune di Follonica la planimetria dell'unità immobiliare del 08/01/1988 e presentata in data 15/01/1988, nella quale sono rappresentati i magazzini ed i locali accessori posti al piano primo sottostrada. **Tale planimetria risulta aggiornata rispetto all'ultimo stato legittimo presente agli atti dell'ufficio edilizia privata del comune di Follonica, non risulta aggiornata rispetto allo stato di fatto, verificato in sede di sopralluogo.**

Per la descrizione delle difformità urbanistiche tra l'ultimo stato legittimo presente in atti dell'ufficio edilizia privata del comune di Follonica e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, si veda la risposta al Quesito 6.

La difformità riscontrata tra la planimetria catastale in atti e lo stato di fatto consiste nella presenza del soppalco all'interno del magazzino principale, il quale non è indicato nella planimetria catastale.

Sala mostra e locali accessori Fg. 20, P.Illa 463, Sub. 2: è presente agli atti del Catasto Fabbricati del comune di Follonica la planimetria dell'unità immobiliare del 08/01/1988 e

presentata in data 15/01/1988, nella quale è rappresentata l'unità immobiliare posta al piano terra. **Tale planimetria risulta aggiornata rispetto all'ultimo stato legittimo presente agli atti dell'ufficio edilizia privata del comune di Follonica, risulta aggiornata rispetto allo stato di fatto, verificato in sede di sopralluogo.**

Atrio ingresso e uffici Fg. 20, P.IIa 463, Sub. 3: è presente agli atti del Catasto Fabbricati del comune di Follonica la planimetria dell'unità immobiliare del 08/01/1988 e presentata in data 15/01/1988, nella quale sono rappresentati l'atrio di ingresso ed i locali ad uso ufficio posti al piano terra. **Tale planimetria risulta aggiornata rispetto all'ultimo stato legittimo presente agli atti dell'ufficio edilizia privata del comune di Follonica, non risulta aggiornata rispetto allo stato di fatto, verificato in sede di sopralluogo.**

Per la descrizione delle difformità urbanistiche tra l'ultimo stato legittimo presente in atti dell'ufficio edilizia privata del comune di Follonica e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, si veda la risposta al Quesito 6.

Le difformità riscontrate tra la planimetria catastale in atti e lo stato di fatto consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni, nello specifico nello stato rilevato è presente un piccolo ripostiglio non riportato nella planimetria catastale, sono diverse le aperture del grande ufficio interno, non sono indicate le porte che delimitano il disimpegno alle due estremità.

Sala mostra e locali accessori Fg. 20, P.IIa 463, Sub. 4: è presente agli atti del Catasto Fabbricati del comune di Follonica la planimetria dell'unità immobiliare del 08/01/1988 e presentata in data 15/01/1988, nella quale è rappresentata la sala mostra ed i locali servizi igienici posti al piano primo. **Tale planimetria risulta aggiornata rispetto all'ultimo stato legittimo presente agli atti dell'ufficio edilizia privata del comune di Follonica, risulta aggiornata rispetto allo stato di fatto, verificato in sede di sopralluogo.**

Atrio scala Fg. 20, P.IIa 463, Sub. 5: è presente agli atti del Catasto Fabbricati del comune di Follonica la planimetria dell'unità immobiliare del 08/01/1988 e presentata in data 15/01/1988, nella quale è rappresentato l'atrio scala al piano primo sottostrada. **Tale planimetria risulta aggiornata rispetto all'ultimo stato legittimo presente agli atti dell'ufficio edilizia privata del comune di Follonica, risulta aggiornata rispetto allo stato di fatto, verificato in sede di sopralluogo.**

Atrio scala Fg. 20, P.IIa 463, Sub. 6: è presente agli atti del Catasto Fabbricati del comune di Follonica la planimetria dell'unità immobiliare del 08/01/1988 e presentata in data 15/01/1988, nella quale è rappresentato l'atrio scala piano secondo. **Tale planimetria risulta aggiornata rispetto all'ultimo stato legittimo presente agli atti dell'ufficio edilizia privata del comune di Follonica, risulta aggiornata rispetto allo stato di fatto, verificato in sede di sopralluogo.**

## 2.6. Quesito 12

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

Fra i possibili criteri di stima che possono essere adottati per la determinazione del valore economico del bene, ossia il valore di mercato, il valore di costo (di costruzione o di ricostruzione), il valore di trasformazione, il valore di surrogazione ed il valore complementare, il più appropriato, anche in funzione del quesito posto, è il valore di mercato, e quindi la stima del valore del compendio immobiliare pignorato è effettuata determinando il valore venale corrispondente al più probabile valore di mercato utilizzando il metodo di stima sintetico per comparazione. Questa metodologia estimativa è quella di maggiore utilizzo per la valutazione degli immobili a destinazione più comune e dei terreni, in quanto esiste una significativa casistica a cui fare riferimento. La metodologia di stima è volta a determinare il valore di un parametro tecnico che normalmente è il mq di superficie commerciale lorda (più raramente il mc o altri parametri) per i fabbricati, e nel caso dei terreni è la superficie fondiaria; per esso esistono e sono reperibili i valori medi di mercato

sia di organizzazioni ed enti privati quali agenzie immobiliari ed associazioni di categoria, sia pubblici, come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; inoltre la stima sarà condotta in base all'esperienza del tecnico estimatore, per terreni aventi caratteristiche analoghe a quello in oggetto.

Per quanto riguarda gli edifici, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, l'ubicazione, gli affacci, la commerciabilità, si assume il valore unitario del parametro tecnico del bene, il quale sarà opportunamente corretto per tenere conto delle eventuali ulteriori peculiarità, siano esse positive che negative; tale parametro, moltiplicato per la consistenza totale del bene porta alla determinazione del valore di mercato attuale.

Per gli edifici con destinazione d'uso diversa da quella residenziale, come parametro tecnico è assunto il mq di superficie lorda commerciale, la cui consistenza sarà determinata considerando le superfici lorde di vendita, dei locali utilizzati come uffici, dei locali servizi igienici, delle scale di collegamento tra i vari livelli, comprensive delle murature perimetrali ed interne, a cui andranno sommate le superfici lorde delle varie pertinenze. Queste ultime dovranno essere moltiplicate per un coefficiente correttivo per tenere conto della destinazione d'uso. Nel caso in esame, la superficie commerciale complessiva sarà data dalla somma del 100% delle superfici lorde dei locali sala mostra ai piani terra e primo (subalterni 2 e 4), comprensive degli ingressi e servizi igienici, del 100% delle superfici lorde degli atri ingresso e scale e uffici ai vari livelli (subalterni 3, 5, 6), del 50% delle superfici lorde dei locali magazzino posti al piano sottostrada 1, in quanto direttamente collegati alle superfici di vendita (subalterno 1), del 25% dei locali accessori non direttamente collegati alle superfici di vendita al piano sottostrada 1 (subalterno 1), e del 20% delle superfici scoperte. Tutte le superfici saranno misurate al lordo delle murature.

Determinate in tale modo le superfici commerciale totale S.C., ed assunto il valore medio unitario di mercato del parametro tecnico metro quadro di superficie commerciale V.U., il valore più probabile di mercato V.M. del bene è calcolato con la semplice relazione:

$$\mathbf{V.M. = S.C. \times V.U.}$$

**2.12.1. Lotto Unico: Struttura di vendita per attività commerciale distribuita su due piani corredata di locali magazzini e corte esclusiva in edificio a destinazione commerciale in Via del Commercio 15, Follonica**

La consistenza commerciale del lotto unico di vendita, costituito da: porzione di edificio per attività commerciale distribuito su più livelli, corredato di locali magazzino e corte esclusiva così composto:

- piano terra ingresso su atrio scala, atrio sala mostra, blocco uffici con servizi, sala mostra con servizi igienici ed ingresso con scala di collegamento ai livelli superiori ed inferiore, corte esclusiva;
- piano primo atrio scala, sala mostra con blocco servizi igienici, ingresso con scala di collegamento ai livelli inferiori;
- piano secondo scala e atrio di collegamento;
- piano primo sottostrada locali magazzini direttamente collegati con la sala mostra e all'atrio ingresso - scala al piano terra, locali accessori e corte esclusiva;

posto in Via del Commercio 15, oltre ingressi carrabili su via del Commercio, con affacci su Via del Commercio, Strada Provinciale S.P. 152 Aurelia Vecchia, altre proprietà, è data da:

locale	Sup. lorda mq	Coefficiente correttivo	Sup. commerciale mq
Magazzini piano primo sottostrada (sub. 1)	1.268,22	50%	634,11
Locali accessori piano primo sottostrada (sub. 1)	56,32	25%	14,08
Corte esclusiva piano primo sottostrada (sub. 1)	160,26	20%	32,05
Sala mostra, ingresso, servizi piano terra (sub. 2)	852,28	100%	852,28
Ingresso, atrio uffici e servizi piano terra (sub. 3)	415,34	100%	415,34
Sala mostra, ingresso, servizi piano primo (sub. 4)	1.002,30	100%	1.002,30
Atrio piano primo (sub. 5)	266,77	100%	266,77
Atrio piano secondo (sub. 6)	120,64	100%	120,64
Corte esclusiva piano terra (sub. 7)	930,12	20%	186,02
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE:</b>			<b>3.523,59</b>

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari, lo stato di conservazione e manutenzione, l'ubicazione, gli affacci, la commerciabilità della zona, la collocazione nell'area produttiva di Follonica e l'accessibilità dell'immobile, la disponibilità

di un'area esclusiva da destinare a parcheggio, lo stato locativo dei beni che si devono considerare liberi, le consistenze delle unità e delle pertinenze, la presenza o meno di vincoli e la situazione del mercato immobiliare locale, si assume come valore unitario del parametro un valore compreso tra 750,00 €/mq e 1.150,00 €/mq di superficie lorda commerciale.

In considerazione del fatto che:

- si è nel caso di una vendita all'asta giudiziaria;
- l'immobile è in uno stato di conservazione estremamente modesto;
- si rendono necessari importanti lavori di manutenzione, in particolare per la parte impiantistica e per la messa a norma ai fini del rilascio del certificato di prevenzione incendi;
- l'atrio di ingresso e la scala centrale (subalterni 3, 5, 6) sono a servizio anche della porzione di immobile non oggetto della presente procedura esecutiva, con impossibilità allo stato attuale senza l'esecuzione di opere edili, di una fattiva e univoca separazione tra le due proprietà;
- l'area della corte esclusiva non è sufficiente a garantire la superficie di parcheggio necessaria alla superficie commerciale dei beni costituenti il lotto unico di vendita;
- in base alla documentazione reperita in atti del comune di Follonica, risulta che il solo piano terra sia dotato di permesso di agibilità/uso;
- in base alla documentazione reperita in atti del comune di Follonica, non risulta il collaudo della struttura verticale in acciaio del fabbricato;

ai fini della presente valutazione, in ragione delle componenti negative sopra elencate, si ritiene corretto applicare un coefficiente riduttivo del 70% al valore unitario, quindi per l'immobile in questione si ritiene corretto possa essere stimato il seguente valore unitario V.U. riferito alla superficie commerciale unitaria, considerando anche l'incidenza degli accessori e delle pertinenze:

$$\mathbf{V.U. = 950,00 \times 0,30 = 285,00 \text{ €/mq lordo.}}$$

In virtù di tale valore, si determina che il più probabile valore di mercato del bene è dato da:

$$\mathbf{V.M.1 = S.C. \times V.U. = 3.523,59 \text{ mq} \times 285,00 \text{ €/mq} = 1.004.223,15 \text{ €.}}$$

arrotondabili ad € 1.004.200,00 (diconsi euro unmilionequattromiladuecento/00).

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

### 3. FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA

#### 3.1. *Lotto di vendita Unico*

**PIENA PROPRIETA'** di **porzione di edificio composto da unità immobiliari ad uso commerciale** poste in un fabbricato per attività commerciale, sito nel comune di Follonica (GR), località Follonica, Via del Commercio 15, piano primo sottostrada, terra, primo, secondo, corredato di corte esclusiva, con ingressi pedonali e carrabili dalla pubblica via, con affacci su via del Commercio, strada provinciale SP 152 Aurelia Vecchia, altre proprietà. Le unità immobiliari che compongono la porzione di edificio costituente il Lotto Unico di Vendita, sono distribuite su più livelli e si compongono dei seguenti locali:

- piano primo sottostrada, con accesso diretto da rampa carrabile con ingresso da via del Commercio, numero 2 locali uso *magazzino*, di cui uno corredato di *servizi igienici*, e l'altro di scale di collegamento con i piani superiori, oltre a n. 3 locali accessori esterni con destinazione *magazzino e locale tecnico*, e *corte esclusiva*. La superficie utile interna complessiva dei magazzini e locali accessori è pari a *1.196,31 mq oltre la corte di 160,26 mq*;
- piano terra con accesso da via del Commercio, sia carrabile, sia pedonale, dal civico 15, *corte esclusiva* comune a tutte le unità immobiliari componenti il lotto unico di vendita, *ingresso*, vano scala per accesso ad *atrio*, blocco direzionale composto da cinque *uffici e servizi igienici*, *sala mostra* con *servizi igienici* ed *ingresso* indipendente da via del Commercio, scala per accesso agli ambienti sottostanti e sovrastanti. La superficie utile interna complessiva dell'ingresso, atrio, blocco uffici e servizi, sala mostra e servizi, ingresso, è pari a *1.158,35 mq*, oltre la corte esclusiva comune a tutte le unità immobiliari componenti il Lotto Unico di Vendita pari a *930,12 mq*;
- piano primo con accesso dalle scale comuni provenienti dai piani inferiori composto da *atrio scala e sala mostra* con *servizi igienici*, di superficie utile complessiva pari a *1.154,93 mq*;

- piano secondo composto da *atrio scala* per accesso al piano secondo di altra porzione di edificio non facente parte del Lotto Unico di Vendita, di superficie utile pari a 70,95 mq.

Le unità immobiliari non presentano parti comuni con altre unità non facenti parte del Lotto Unico di Vendita; hanno in comune tra loro la corte esclusiva.

Tutte le unità immobiliari costituenti il Lotto Unico di Vendita sono **libere**.

Classe energetica G.

Confini: via del Commercio, strada provinciale SP 152 Aurelia Vecchia, altre proprietà

### **Dati catastali completi attuali**

Locali piano sottostrada 1:

- Catasto Fabbricati del Comune di Follonica (GR): Foglio 20, Particella 463, Subalterno 1, Zona Censuaria 1, Categoria D/8, Rendita € 7.906,96 £ 15.310.000; - Via del Commercio piano S1;

Locali piano terra:

- Catasto Fabbricati del Comune di Follonica (GR): Foglio 20, Particella 463, Subalterno 2, Zona Censuaria 1, Categoria D/8, Rendita € 6.837,89 £ 13.240.000; - Via del Commercio piano T;
- Catasto Fabbricati del Comune di Follonica (GR): Foglio 20, Particella 463, Subalterno 3, Zona Censuaria 1, Categoria D/8, Rendita € 3.351,81 £ 6.490.000; - Via del Commercio piano T;

Locali piano primo:

- Catasto Fabbricati del Comune di Follonica (GR): Foglio 20, Particella 463, Subalterno 4, Zona Censuaria 1, Categoria D/8, Rendita € 8.454,40 £ 16.370.000; - Via del Commercio piano 1;
- Catasto Fabbricati del Comune di Follonica (GR): Foglio 20, Particella 463, Subalterno 5, Zona Censuaria 1, Categoria D/8, Rendita € 1.967,70 £ 3.810.000; - Via del Commercio piano 1;

Locali piano secondo:

- Catasto Fabbricati del Comune di Follonica (GR): Foglio 20, Particella 463, Subalterno 6, Zona Censuaria 1, Categoria D/8, Rendita € 588,76 £ 1.140.000; - Via del Commercio piano S1.

- La planimetria catastale dei magazzini al piano primo sottostrada (sub. 1) e quella dell'atrio ingresso e blocco uffici al piano terra (sub. 3) risultano **non aggiornate allo stato di fatto**; le planimetrie catastali dei restanti immobili al piano terra, primo e secondo (subalterni 2, 4, 5, 6) risultano **aggiornate allo stato di fatto**.
- Lo stato attuale dell'unità immobiliare al piano primo sottostrada (subalterno 1), risulta **non legittimo**; lo stato attuale delle unità poste ai piani terra, primo e secondo (subalterni 2, 3, 4, 5, 6), risultano **legittimi**.
- **È presente** il collaudo delle strutture in cemento armato e della struttura in acciaio della copertura; **non è stato rinvenuto** il collaudo della struttura verticale in acciaio.
- Per la porzione di immobile costituente il Lotto Unico di Vendita, è presente agli atti il **certificato d'uso/agibilità del solo piano primo**; non è stato rinvenuto il certificato d'uso/agibilità per il piano primo sottostrada e per i piani primo e secondo.

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO UNICO - PREZZO BASE € 1.004.200,00**  
**(diconsi euro unmilionequattromiladuecento/00)**

Si allegano:

A02 - Documentazione catastale - Aggiornamento

A05 - Planimetria formazione del Lotto Unico Vendita - Aggiornamento

Grosseto, 2 aprile 2025

Il C.T.U.

Ing. Lorenzo Sartini

(firmato digitalmente)

***Dott. Ing. Lorenzo Sartini***

**TRIBUNALE DI GROSSETO  
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA  
N. 7/2020 R.G.E.I.**

promossa da  
contro

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Cristina Nicolò  
Custode Giudiziario:

**OGGETTO: Integrazione perizia del 02/04/2025 - Descrizione Lotto Unico di Vendita  
Correzione per refuso**

Il sottoscritto Ing. Lorenzo Sartini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n. 629, nominato C.T.U. per l'esecuzione immobiliare in epigrafe nell'udienza del 16/06/2020, con riferimento all'oggetto, ed all'integrazione dell'elaborato peritale depositato in data 02/04/2025,

visto che per un mero refuso, nella descrizione della porzione posta al piano terra del Lotto Unico di Vendita, è riportato in maniera errata che la corte esclusiva comune a tutte le unità componenti il Lotto Unico di Vendita è di superficie pari a 1.617,74 mq, **mentre la superficie corretta è pari a 930,12 mq**, come correttamente riportato nella parte descrittiva dei beni (risposta al Quesito n. 2)

accertato che nella quantificazione della superficie commerciale dei beni, la superficie della corte esclusiva comune a tutte le unità immobiliari componenti il Lotto Unico di Vendita è stata computata correttamente, e che pertanto è corretto anche il valore di stima immobiliare determinato, pari ad € 1.004.200,00;

con la presente, a correzione della sola descrizione dei beni componenti il Lotto Unico di Vendita, si riporta la descrizione corretta:

**3.1. Lotto di vendita Unico**

**PIENA PROPRIETA'** di **porzione di edificio composto da unità immobiliari ad uso commerciale** poste in un fabbricato per attività commerciale, sito nel comune di Follonica (GR), località Follonica, Via del Commercio 15, piano primo sottostrada, terra, primo, secondo, corredato di corte esclusiva, con ingressi pedonali e carrabili dalla pubblica via, con affacci su via del Commercio, strada provinciale SP 152 Aurelia Vecchia, altre proprietà.

Le unità immobiliari che compongono la porzione di edificio costituente il Lotto Unico di Vendita, sono distribuite su più livelli e si compongono dei seguenti locali:

- piano primo sottostrada, con accesso diretto da rampa carrabile con ingresso da via del Commercio, numero 2 locali uso *magazzino*, di cui uno corredato di *servizi igienici*, e l'altro di scale di collegamento con i piani superiori, oltre a n. 3 locali accessori esterni con destinazione *magazzino* e *locale tecnico*, e *corte esclusiva*. La superficie utile interna complessiva dei magazzini e locali accessori è pari a 1.196,31 mq oltre la corte di 160,26 mq;

## ***Dott. Ing. Lorenzo Sartini***

- piano terra con accesso da via del Commercio, sia carrabile, sia pedonale, dal civico 15, *corte esclusiva* comune a tutte le unità immobiliari componenti il lotto unico di vendita, *ingresso*, vano scala per accesso ad *atrio*, blocco direzionale composto da cinque *uffici e servizi igienici*, *sala mostra* con *servizi igienici* ed *ingresso* indipendente da via del Commercio, scala per accesso agli ambienti sottostanti e sovrastanti. La superficie utile interna complessiva dell'ingresso, atrio, blocco uffici e servizi, sala mostra e servizi, ingresso, è pari a *1.158,35 mq*, oltre la corte esclusiva comune a tutte le unità immobiliari componenti il Lotto Unico di Vendita pari a *930,12 mq*;
- piano primo con accesso dalle scale comuni provenienti dai piani inferiori composto da *atrio scala* e *sala mostra* con *servizi igienici*, di superficie utile complessiva pari a *1.154,93 mq*;
- piano secondo composto da *atrio scala* per accesso al piano secondo di altra porzione di edificio non facente parte del Lotto Unico di Vendita, di superficie utile pari a *70,95 mq*.

Le unità immobiliari non presentano parti comuni con altre unità non facenti parte del Lotto Unico di Vendita; hanno in comune tra loro la corte esclusiva.

Tutte le unità immobiliari costituenti il Lotto Unico di Vendita sono **libere**.

Classe energetica **G**.

Confini: via del Commercio, strada provinciale SP 152 Aurelia Vecchia, altre proprietà

### **Dati catastali completi attuali**

Locali piano sottostrada 1:

- Catasto Fabbricati del Comune di Follonica (GR): Foglio 20, Particella 463, Subalterno 1, Zona Censuaria 1, Categoria D/8, Rendita € 7.906,96 £ 15.310.000; - Via del Commercio piano S1;

Locali piano terra:

- Catasto Fabbricati del Comune di Follonica (GR): Foglio 20, Particella 463, Subalterno 2, Zona Censuaria 1, Categoria D/8, Rendita € 6.837,89 £ 13.240.000; - Via del Commercio piano T;
- Catasto Fabbricati del Comune di Follonica (GR): Foglio 20, Particella 463, Subalterno 3, Zona Censuaria 1, Categoria D/8, Rendita € 3.351,81 £ 6.490.000; - Via del Commercio piano T;

Locali piano primo:

- Catasto Fabbricati del Comune di Follonica (GR): Foglio 20, Particella 463, Subalterno 4, Zona Censuaria 1, Categoria D/8, Rendita € 8.454,40 £ 16.370.000; - Via del Commercio piano 1;
- Catasto Fabbricati del Comune di Follonica (GR): Foglio 20, Particella 463, Subalterno 5, Zona Censuaria 1, Categoria D/8, Rendita € 1.967,70 £ 3.810.000; - Via del Commercio piano 1;

Locali piano secondo:

- Catasto Fabbricati del Comune di Follonica (GR): Foglio 20, Particella 463, Subalterno 6, Zona Censuaria 1, Categoria D/8, Rendita € 588,76 £ 1.140.000; - Via del Commercio piano S1.

***Dott. Ing. Lorenzo Sartini***

- La planimetria catastale dei magazzini al piano primo sottostrada (sub. 1) e quella dell'atrio ingresso e blocco uffici al piano terra (sub. 3) risultano **non aggiornate allo stato di fatto**; le planimetrie catastali dei restanti immobili al piano terra, primo e secondo (subalterni 2, 4, 5, 6) risultano **aggiornate allo stato di fatto**.
- Lo stato attuale dell'unità immobiliare al piano primo sottostrada (subalterno 1), risulta **non legittimo**; lo stato attuale delle unità poste ai piani terra, primo e secondo (subalterni 2, 3, 4, 5, 6), risultano **legittimi**.
- **È presente** il collaudo delle strutture in cemento armato e della struttura in acciaio della copertura; **non è stato rinvenuto** il collaudo della struttura verticale in acciaio.
- Per la porzione di immobile costituente il Lotto Unico di Vendita, è presente agli atti il **certificato d'uso/agibilità del solo piano primo**; non è stato rinvenuto il certificato d'uso/agibilità per il piano primo sottostrada e per i piani primo e secondo.

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO UNICO – PREZZO BASE € 1.004.200,00**

**(diconsi euro unmilionequattromiladuecento/00)**

Grosseto, 15 settembre 2025

Con osservanza  
IL C.T.U.  
Ing. Lorenzo Sartini  
(firmato digitalmente)