TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO [redacted]

R.G. 7/2022

Posti auto Strada Fattoria Crespi

Giudice delegato: DOTT.SSA FROSINI CLAUDIA

Curatore Dott. Roberto Pellegrini

PERIZIA DI STIMA

Il CTU

Arch. Luca Merelli

INDICE

1 PREMESSA

2 RISPOSTA AI QUESITI

ALLEGATI

Allegato n. 1 - Documentazione catastale

Allegato n. 2 - Documentazione fotografica

Allegato n. 3 – Pratiche edilizie

. PREMESSA

Lo scrivente, Arch. Luca Merelli, libero professionista, con studio in Grosseto, Piazza Tripoli 2, iscritto all'All'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Grosseto al n. 169, veniva incaricato dal curatore fallimentare Dr. Roberto Pellegrini delle perizie di stima dei beni immobili oggetto di fallimento.

Il Giudice delegato all'Esecuzione affidava allo scrivente il compito di rispondere ai seguenti quesiti:

1. **predisponga** *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 fatto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*

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

3. **segnali,** ove necessario, le *difformità o la mancanza di idonea planimetria del bene,*

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

5. **indichi** *la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, 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 febbraio1985 n .47;*

6. **dica** *se è possibile vendere i beni n uno o più lotti;*

7. **dica**, *se l'immobile è di proprietà del fallimento solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*

8. **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 della sentenza di Fallimento; 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'alt 12 del D.L.21 marzo1978,n .59, convertito in L.18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi a data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

9. **indichi** *l'esistenza sui beni 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;*

10. **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 fallimentare, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa alla data di trascrizione della sentenza di fallimento (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 della sentenza di Fallimento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione della sentenza di Fallimento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione della sentenza di Fallimento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà*).

In data 27/01/2023 lo scrivente ha effettuato un sopralluogo, relativamente al compendio oggetto di stima, alla presenza del curatore dott. Roberto Pellegrini.

Il compendio pignorato oggetto di stima è costituito da:

Lotto n. 6

- immobile ad uso posto auto sito nel Comune di Grosseto, Loc. Fattoria Crespi, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.110, P.lla 131, sub. 74, Zona Censuaria: 2, cat. C/6, Classe: 1, Consistenza: 12 mq; Superficie Catastale: 13 mq., rendita catastale: 24,79 Euro, Strada fattoria Crespi snc, Piano: T; Proprietà: [redacted]

Lotto n. 7

- immobile ad uso posto auto sito nel Comune di Grosseto, Loc. Fattoria Crespi, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.110, P.lla 131, sub. 75, Zona Censuaria: 2, cat. C/6, Classe: 1, Consistenza: 12 mq; Superficie Catastale: 13 mq., rendita catastale: 24,79 Euro, Strada fattoria Crespi snc, Piano: T; Proprietà: [redacted]

Lotto n. 8

- immobile ad uso posto auto sito nel Comune di Grosseto, Loc. Fattoria Crespi, censito

al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.110, P.lla 131, sub. 76, Zona Censuaria: 2, cat. C/6, Classe: 1, Consistenza: 12 mq; Superficie Catastale: 13 mq., rendita catastale: 24,79 Euro, Strada fattoria Crespi snc, Piano: T; Proprietà: [redacted]

Lotto n. 9

- immobile ad uso posto auto sito nel Comune di Grosseto, Loc. Fattoria Crespi, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.110, P.lla 131, sub. 86, Zona Censuaria: 2, cat. C/6, Classe: 1, Consistenza: 12 mq; Superficie Catastale: 13 mq., rendita catastale: 24,79 Euro, Strada fattoria Crespi snc, Piano: T; Proprietà: [redacted]

Lotto n. 10

- immobile ad uso posto auto sito nel Comune di Grosseto, Loc. Fattoria Crespi, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.110, P.lla 131, sub. 87, Zona Censuaria: 2, cat. C/6, Classe: 1, Consistenza: 12 mq; Superficie Catastale: 13 mq., rendita catastale: 24,79 Euro, Strada fattoria Crespi snc, Piano: T; Proprietà: [redacted]

Lotto n. 11

- immobile ad uso posto auto sito nel Comune di Grosseto, Loc. Fattoria Crespi, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.110, P.lla 131, sub. 89, Zona Censuaria: 2, cat. C/6, Classe: 1, Consistenza: 12 mq; Superficie Catastale: 13 mq., rendita catastale: 24,79 Euro, Strada fattoria Crespi snc, Piano: T; Proprietà: [redacted]

RISPOSTA AI QUESITI

1. ***predisponga*** *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 fatto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*

1.1 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni

Lo scrivente, in base alla documentazione presente agli atti, relativamente al compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione, riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

1.1.1 Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni

Iscrizioni

Nessuna

1.1.2 Elenco delle trascrizioni gravanti sui beni

Trascrizioni

-Trascrizione del 17/05/2022; Registro Particolare 6280, Registro Generale 8344. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 17 del 15/04/2022 ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

*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.);*

Descrizione del compendio pignorato - Lotto 6

Il compendio è sito nel Comune di Grosseto, Località Fattoria i Crespi. A tale immobile vi si accede tramite la strada Fattoria i Crespi. Il compendio fa parte della corte di un fabbricato ad uso residenziale. L'immobile oggetto di stima è posto al piano terreno in quanto trattasi di un posto auto scoperto. Il posto macchina è costituito da una pavimentazione in asfalto delimitata da strisce bianche.

Stato di manutenzione dell'immobile - Lotto 6

Lo stato di manutenzione è complessivamente discreto; trattandosi soltanto di una pavimentazione in asfalto che risulta essere integra.

Indici metrici relativi all'immobile - Lotto 6

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

La superficie utile calpestabile del compendio oggetto di stima (Lotto 1), è pari a 12,50 mq.

La superficie commerciale coincide la superficie utile.

Per ulteriori dettagli si rimanda all'Allegato n. 1 - Planimetrie.

Dati catastali e confini - Lotto 6

- Il compendio oggetto della presente stima è di seguito riportato:
- immobile ad uso posto auto sito nel Comune di Grosseto, Loc. Fattoria Crespi, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.110, P.lla 131, sub. 74, Zona Censuaria: 2, cat. C/6, Classe: 1, Consistenza: 12 mq; Superficie Catastale: 13 mq., rendita catastale: 24,79 Euro, Strada fattoria Crespi snc, Piano: T; Proprietà: [redacted]

Confini: sub. 73, sub. 75 corsia comune.

Descrizione del compendio pignorato - Lotto 7

Il compendio è sito nel Comune di Grosseto, Località Fattoria i Crespi. A tale immobile vi si accede tramite la strada Fattoria i Crespi. Il compendio fa parte della corte di un fabbricato ad uso residenziale. L'immobile oggetto di stima è posto al piano terreno in

quanto trattasi di un posto auto scoperto. Il posto macchina è costituito da una pavimentazione in asfalto delimitata da strisce bianche.

Stato di manutenzione dell'immobile - Lotto 7

Lo stato di manutenzione è complessivamente discreto; trattandosi soltanto di una pavimentazione in asfalto che risulta essere integra.

Indici metrici relativi all'immobile - Lotto 7

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

La superficie utile calpestabile del compendio oggetto di stima (Lotto 2), è pari a 12,50 mq.

La superficie commerciale coincide la superficie utile.

Per ulteriori dettagli si rimanda all'Allegato n.1 - Planimetrie.

Dati catastali e confini - Lotto 7

- Il compendio oggetto della presente stima è di seguito riportato:
- immobile ad uso posto auto sito nel Comune di Grosseto, Loc. Fattoria Crespi, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.110, P.lla 131, sub. 75, Zona Censuaria: 2, cat. C/6, Classe: 1, Consistenza: 12 mq; Superficie Catastale: 13 mq., rendita catastale: 24,79 Euro, Strada fattoria Crespi snc, Piano: T; Proprietà: [redacted]

Confini: sub. 74, sub. 76 corsia comune.

Descrizione del compendio pignorato - Lotto 8

Il compendio è sito nel Comune di Grosseto, Località Fattoria i Crespi. A tale immobile vi si accede tramite la strada Fattoria i Crespi. Il compendio fa parte della corte di un fabbricato ad uso residenziale. L'immobile oggetto di stima è posto al piano terreno in quanto trattasi di un posto auto scoperto. Il posto macchina è costituito da una pavimentazione in asfalto delimitata da strisce bianche.

Stato di manutenzione dell'immobile - Lotto 8

Lo stato di manutenzione è complessivamente discreto; trattandosi soltanto di una pavimentazione in asfalto che risulta essere integra.

Indici metrici relativi all'immobile - Lotto 8

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

La superficie utile calpestabile del compendio oggetto di stima (Lotto 3), è pari a 12,50 mq.

La superficie commerciale coincide la superficie utile.

Per ulteriori dettagli si rimanda all'Allegato n. 1 - Planimetrie.

Dati catastali e confini - Lotto 8

- Il compendio oggetto della presente stima è di seguito riportato:

- immobile ad uso posto auto sito nel Comune di Grosseto, Loc. Fattoria Crespi, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.110, P.lla 131, sub. 76, Zona Censuaria: 2, cat. C/6, Classe: 1, Consistenza: 12 mq; Superficie Catastale: 13 mq., rendita catastale: 24,79 Euro, Strada fattoria Crespi snc, Piano: T; Proprietà: [redacted]

Confini: sub. 75, sub. 77 corsia comune.

Descrizione del compendio pignorato - Lotto 9

Il compendio è sito nel Comune di Grosseto, Località Fattoria i Crespi. A tale immobile vi si accede tramite la strada Fattoria i Crespi. Il compendio fa parte della corte di un fabbricato ad uso residenziale. L'immobile oggetto di stima è posto al piano terreno in quanto trattasi di un posto auto scoperto. Il posto macchina è costituito da una pavimentazione in asfalto delimitata da strisce bianche.

Stato di manutenzione dell'immobile - Lotto 9

Lo stato di manutenzione è complessivamente discreto; trattandosi soltanto di una pavimentazione in asfalto che risulta essere integra.

Indici metrici relativi all'immobile - Lotto 9

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

La superficie utile calpestabile del compendio oggetto di stima (Lotto 4), è pari a 12,50 mq.

La superficie commerciale coincide la superficie utile.

Per ulteriori dettagli si rimanda all'Allegato n. 1 - Planimetrie.

Dati catastali e confini - Lotto 9

- Il compendio oggetto della presente stima è di seguito riportato:
- immobile ad uso posto auto sito nel Comune di Grosseto, Loc. Fattoria Crespi, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.110, P.lla 131, sub. 76, Zona Censuaria: 2, cat. C/6, Classe: 1, Consistenza: 12 mq; Superficie Catastale: 13 mq., rendita catastale: 24,79 Euro, Strada fattoria Crespi snc, Piano: T; Proprietà: [redacted]

Confini: sub. 87, corsia comune, corte comune.

Descrizione del compendio pignorato - Lotto 10

Il compendio è sito nel Comune di Grosseto, Località Fattoria i Crespi. A tale immobile vi si accede tramite la strada Fattoria i Crespi. Il compendio fa parte della corte di un fabbricato ad uso residenziale. L'immobile oggetto di stima è posto al piano terreno in quanto trattasi di un posto auto scoperto. Il posto macchina è costituito da una pavimentazione in asfalto delimitata da strisce bianche.

Stato di manutenzione dell'immobile - Lotto 10

Lo stato di manutenzione è complessivamente discreto; trattandosi soltanto di una pavimentazione in asfalto che risulta essere integra.

Indici metrici relativi all'immobile - Lotto 10

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

La superficie utile calpestabile del compendio oggetto di stima (Lotto 5), è pari a 12,50 mq.

La superficie commerciale coincide la superficie utile.

Per ulteriori dettagli si rimanda all'Allegato n. 1 - Planimetrie.

Dati catastali e confini - Lotto 10

- Il compendio oggetto della presente stima è di seguito riportato:
- immobile ad uso posto auto sito nel Comune di Grosseto, Loc. Fattoria Crespi, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.110, P.lla 131, sub. 87, Zona Censuaria: 2, cat. C/6, Classe: 1, Consistenza: 12 mq; Superficie Catastale: 13 mq., rendita catastale: 24,79 Euro, Strada fattoria Crespi snc, Piano: T; Proprietà: [redacted]

Confini: sub. 86, sub. 88 corsia comune.

Descrizione del compendio pignorato - Lotto 11

Il compendio è sito nel Comune di Grosseto, Località Fattoria i Crespi. A tale immobile vi si accede tramite la strada Fattoria i Crespi. Il compendio fa parte della corte di un fabbricato ad uso residenziale. L'immobile oggetto di stima è posto al piano terreno in quanto trattasi di un posto auto scoperto. Il posto macchina è costituito da una pavimentazione in asfalto delimitata da strisce bianche.

Stato di manutenzione dell'immobile - Lotto 11

Lo stato di manutenzione è complessivamente discreto; trattandosi soltanto di una pavimentazione in asfalto che risulta essere integra.

Indici metrici relativi all'immobile - Lotto 11

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

La superficie utile calpestabile del compendio oggetto di stima (Lotto 6), è pari a 12,50 mq.

La superficie commerciale coincide la superficie utile.

Per ulteriori dettagli si rimanda all'Allegato n. 1 - Planimetrie.

Dati catastali e confini - Lotto 11

- Il compendio oggetto della presente stima è di seguito riportato:
- immobile ad uso posto auto sito nel Comune di Grosseto, Loc. Fattoria Crespi, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.110, P.lla 131, sub. 89, Zona Censuaria: 2, cat. C/6, Classe: 1, Consistenza: 12 mq; Superficie Catastale: 13 mq.,

rendita catastale: 24,79 Euro, Strada fattoria Crespi snc, Piano: T; Proprietà: [redacted]

Confini: sub. 88, sub. 90 corsia comune.

3 segnali, ove necessario, le difformità o la mancanza di idonea planimetria del bene,

3.1 Corrispondenza catastale

Lotto 6

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e dalla ricerca catastale, si certifica che i dati catastali (Foglio, particella, subalterno) del compendio oggetto di stima sono riportati con corrispondenza aggiornata e non necessitano di variazioni. Le planimetrie catastali attuali, rispetto allo stato di fatto del bene oggetto di stima, non necessitano di aggiornamenti.

Lotto 7

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e dalla ricerca catastale, si certifica che i dati catastali (Foglio, particella, subalterno) del compendio oggetto di stima sono riportati con corrispondenza aggiornata e non necessitano di variazioni. Le planimetrie catastali attuali, rispetto allo stato di fatto del bene oggetto di stima, non necessitano di aggiornamenti.

Lotto 8

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e dalla ricerca catastale, si certifica che i dati catastali (Foglio, particella, subalterno) del compendio oggetto di stima sono riportati con corrispondenza aggiornata e non necessitano di variazioni. Le planimetrie catastali attuali, rispetto allo stato di fatto del bene oggetto di stima, non necessitano di aggiornamenti.

Lotto 9

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e dalla ricerca catastale, si certifica che i dati catastali (Foglio, particella, subalterno) del compendio oggetto di stima sono riportati con corrispondenza aggiornata e non necessitano di variazioni. Le planimetrie catastali attuali, rispetto allo stato di fatto del bene oggetto di stima, non necessitano di aggiornamenti.

Lotto 10

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e dalla ricerca catastale, si certifica che i dati catastali (Foglio, particella, subalterno) del compendio oggetto di stima sono riportati con corrispondenza aggiornata e non necessitano di variazioni. Le planimetrie catastali attuali, rispetto allo stato di fatto del bene oggetto di stima, non necessitano di aggiornamenti.

Lotto 11

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e dalla ricerca catastale, si certifica che i dati catastali (Foglio, particella, subalterno) del compendio oggetto di stima sono riportati con corrispondenza aggiornata e non necessitano di variazioni. Le planimetrie catastali attuali, rispetto allo stato di fatto del bene oggetto di stima, non necessitano di aggiornamenti.

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

4.1 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico vigente

Lo scrivente ha potuto verificare che il Comune di Grosseto è dotato di un Piano Strutturale ed un Regolamento Urbanistico vigente (adottato nel 2011) con le relative Norme Tecniche di Attuazione (di seguito indicate come NTA). Tali strumenti urbanistici individuano il compendio oggetto di stima come segue:

- UT.O.E.: Grosseto; Perimetri: Limite del centro abitato di Grosseto; Tessuto consolidato.

Gli articoli delle NTA che riguardano tale bene sono i seguenti: artt.70, 74, 157, 158, 159, 163.

***5 indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e desistenza o meno di 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 2 001, n. 380 e 40, comma 6 della L.28 febbraio1985 n .47;*

5.1 Pratiche edilizie

A seguito degli accertamenti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Grosseto, in riferimento al compendio oggetto di stima, si sono riscontrate le seguenti pratiche edilizie di seguito elencate:

- **Concessione edilizia** n.36 del 18/01/2000 (P.E. n.1999/1280 del 17/05/1999 - Prot.46041);
- **Concessione edilizia** n.37 del 18/01/2000 (P.E. n.1999/1281 del 17/05/1999 - Prot.46046;
- **Concessione edilizia** n.105 del 13/04/2004 (P.E. n. 2004/213 del 03/02/2004 - Prot.11430);

5.2 Dichiarazione di agibilità

Per le caratteristiche degli immobili l'agibiltà non risulta necessaria.

5.3 Difformità tra lo stato di fatto e di progetto

Lotto 6

Per quanto sopra riportato, per lo stato legittimo del compendio medesimo si farà riferimento pratiche urbanistiche sopra menzionate. In merito allo stato di fatto riscontrato nel sopralluogo dallo scrivente, rispetto alle pratiche urbanistiche di cui sopra, si evince

perfetta corrispondenza.

Lotto 7

Per quanto sopra riportato, per lo stato legittimo del compendio medesimo si farà riferimento pratiche urbanistiche sopra menzionate. In merito allo stato di fatto riscontrato nel sopralluogo dallo scrivente, rispetto alle pratiche urbanistiche di cui sopra, si evince perfetta corrispondenza.

Lotto 8

Per quanto sopra riportato, per lo stato legittimo del compendio medesimo si farà riferimento pratiche urbanistiche sopra menzionate. In merito allo stato di fatto riscontrato nel sopralluogo dallo scrivente, rispetto alle pratiche urbanistiche di cui sopra, si evince perfetta corrispondenza.

Lotto 9

Per quanto sopra riportato, per lo stato legittimo del compendio medesimo si farà riferimento pratiche urbanistiche sopra menzionate. In merito allo stato di fatto riscontrato nel sopralluogo dallo scrivente, rispetto alle pratiche urbanistiche di cui sopra, si evince perfetta corrispondenza.

Lotto 10

Per quanto sopra riportato, per lo stato legittimo del compendio medesimo si farà riferimento pratiche urbanistiche sopra menzionate. In merito allo stato di fatto riscontrato nel sopralluogo dallo scrivente, rispetto alle pratiche urbanistiche di cui sopra, si evince perfetta corrispondenza.

Lotto 11

Per quanto sopra riportato, per lo stato legittimo del compendio medesimo si farà riferimento pratiche urbanistiche sopra menzionate. In merito allo stato di fatto riscontrato nel sopralluogo dallo scrivente, rispetto alle pratiche urbanistiche di cui sopra, si evince perfetta corrispondenza.

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

7.1 Vendita in uno o più lotti

In merito alla possibilità di vendere il compendio pignorato in uno o più lotti, lo scrivente ritiene che la vendita del compendio possa essere eseguita in più lotti di seguito suddivisi (tali loti possono essere fruiti da soggetti distinti).

Lotto n. 6

- immobile ad uso posto auto sito nel Comune di Grosseto, Loc. Fattoria Crespi, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.110, P.lla 131, sub. 74, Zona

Censuaria: 2, cat. C/6, Classe: 1, Consistenza: 12 mq; Superficie Catastale: 13 mq., rendita catastale: 24,79 Euro, Strada fattoria Crespi snc, Piano: T; Proprietà: [redacted]

Lotto n. 7

- immobile ad uso posto auto sito nel Comune di Grosseto, Loc. Fattoria Crespi, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.110, P.lla 131, sub. 75, Zona Censuaria: 2, cat. C/6, Classe: 1, Consistenza: 12 mq; Superficie Catastale: 13 mq., rendita catastale: 24,79 Euro, Strada fattoria Crespi snc, Piano: T; Proprietà: [redacted]

Lotto n. 8

- immobile ad uso posto auto sito nel Comune di Grosseto, Loc. Fattoria Crespi, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.110, P.lla 131, sub. 76, Zona Censuaria: 2, cat. C/6, Classe: 1, Consistenza: 12 mq; Superficie Catastale: 13 mq., rendita catastale: 24,79 Euro, Strada fattoria Crespi snc, Piano: T; Proprietà: [redacted]

Lotto n. 9

- immobile ad uso posto auto sito nel Comune di Grosseto, Loc. Fattoria Crespi, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.110, P.lla 131, sub. 76, Zona Censuaria: 2, cat. C/6, Classe: 1, Consistenza: 12 mq; Superficie Catastale: 13 mq., rendita catastale: 24,79 Euro, Strada fattoria Crespi snc, Piano: T; Proprietà: [redacted]

Lotto n. 10

- immobile ad uso posto auto sito nel Comune di Grosseto, Loc. Fattoria Crespi, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.110, P.lla 131, sub. 87, Zona Censuaria: 2, cat. C/6, Classe: 1, Consistenza: 12 mq; Superficie Catastale: 13 mq., rendita catastale: 24,79 Euro, Strada fattoria Crespi snc, Piano: T; Proprietà: [redacted]

Lotto n. 11

- immobile ad uso posto auto sito nel Comune di Grosseto, Loc. Fattoria Crespi, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.110, P.lla 131, sub. 89, Zona Censuaria: 2, cat. C/6, Classe: 1, Consistenza: 12 mq; Superficie Catastale: 13 mq., rendita catastale: 24,79 Euro, Strada fattoria Crespi snc, Piano: T; Proprietà: [redacted]

*8 **dica**, se l'immobile è di proprietà del fallimento solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di*

indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

7.1 Divisibilità del compendio

Il compendio, nel proprio complesso, risulta di proprietà del Fallimento come segue: tutto il compendio è intestato a [redacted](1/1 di piena proprietà) ed è l'unico proprietario dei beni di cui sopra; visto che la sentenza di Fallimento è stata emessa a carico della [redacted] medesima, il bene di cui sopra NON è stato inserito nelle proprietà del Fallimento pro quota. In merito alla possibilità di vendere il compendio in uno o più lotti, lo scrivente ritiene che la vendita del suddetto bene possa essere eseguita in vari lotti distinti. Per la divisione dei singoli lotti si veda il par.7.1. della presente perizia di stima.

7.2 Stima dell'intero lotto

Per la stima dei vari lotti si rimanda al par. 12.3 della presente stima.

*8 **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 della sentenza di Fallimento; 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'alt 12 del D.L.21 marzo1978,n .59, convertito in L.18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi a data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

8.1 Stato locativo

Tutto il compendio oggetto di stima risulta libero.

*9 **indichi** l'esistenza sui beni di proprietà del Fallimento di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri d'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;*

9.1 Vincoli, diritti, servitù

Lotto 6

Sull'immobile oggetto di stima non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità ed indivisibilità, diritti demaniali o usi civici, vincoli idrogeologici o paesaggistici.

Lotto 7

Sull'immobile oggetto di stima non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità ed indivisibilità, diritti demaniali o usi civici, vincoli idrogeologici o paesaggistici.

Lotto 8

Sull'immobile oggetto di stima non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità ed indivisibilità, diritti demaniali o usi civici, vincoli idrogeologici o paesaggistici.

Lotto 9

Sull'immobile oggetto di stima non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità ed indivisibilità, diritti demaniali o usi civici, vincoli idrogeologici o paesaggistici.

Lotto 10

Sull'immobile oggetto di stima non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità ed indivisibilità, diritti demaniali o usi civici, vincoli idrogeologici o paesaggistici.

Lotto 11

Sull'immobile oggetto di stima non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità ed indivisibilità, diritti demaniali o usi civici, vincoli idrogeologici o paesaggistici.

10 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 fallimentare, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa alla data di trascrizione della Sentenza di Fallimento (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 della Sentenza di Fallimento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione della sentenza di Fallimento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione della Sentenza di Fallimento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà*).

10.1 Criterio di stima adottato

Nel caso di cui si tratta, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento alla stesura della presente memoria, si potrebbe verificare. Il criterio adottato per la suddetta stima è quello sintetico (detto anche empirico), tenuto conto che la valutazione dell'immobile è supportata da parametri urbanistici certi e forniti dallo strumento urbanistico vigente. Individuato un certo numero di dati storici, cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi s'inserirà il bene da stimare in corrispondenza del range che presenta maggiori analogie con lo stesso. In mancanza del riconoscimento di precisa

analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato. Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, lo stato locativo del bene medesimo, lo stato di manutenzione, la destinazione d'uso prevista dall'attuale strumento urbanistico ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

10.2 Stima del compendio oggetto del pignoramento

In applicazione del metodo comparativo di cui al paragrafo 12.1, ci si può riferire alle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione. Tenuto conto che:

-tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita, si può stimare una differenza in meno di un 5-10%,

-il compendio individuato risulta libero,

-lo stato del compendio risulta conforme catastalmente ed urbanisticamente,

-lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è complessivamente discreto;

-ai fini della presente valutazione si stima il più probabile valore di mercato attuale relativo al bene oggetto della presente perizia, nel modo di seguito riportato.

Lotto 6 - VALORE DI MERCATO

Per box auto, vengono mediamente indicati nella banca dati OMI da 680,00 Euro a 990,00 Euro al metro quadrato di superficie commerciale a seconda dello stato del bene. Per quanto sopra riportato, si stima che il valore commerciale del bene sia pari a 400,00 Euro/mq.

Immobile ad uso posto auto: mq. 12,50 x 400,00 Euro/mq = 5'000,00 €D.

VALORE DI MERCATO - Lotto 6: 5'000,00 €

(cinquemila/00) euro;

Lotto 6 - VALORE CATASTALE

- Immobile ad uso posto auto; Foglio 110, P.lla 131, sub. 74, rendita catastale pari a Euro 24,79.

24,79 x 115,50 = 2'863,45 Euro;

Il valore catastale del bene oggetto di stima è pari a: 2'864,45 Euro

VALORE CATASTALE: 2'864,45 (duemilaottocentosessantaquattro/45) Euro.

Lotto 7 - VALORE DI MERCATO

Per box auto, vengono mediamente indicati nella banca dati OMI da 680,00 Euro a 990,00 Euro al metro quadrato di superficie commerciale a seconda dello stato del bene. Per quanto sopra riportato, si stima che il valore commerciale del bene sia pari a 400,00 Euro/mq.

Immobile ad uso posto auto: mq. 12,50 x 400,00 Euro/mq = 5'000,00 €D.

VALORE DI MERCATO - Lotto 7: 5’000,00 €

(cinquemila/00) euro;

Lotto 7 - VALORE CATASTALE

- Immobile ad uso posto auto; Foglio 110, P.lla 131, sub. 75, rendita catastale pari a Euro 24,79.

24,79 x 115,50 = 2'863,45 Euro;

Il valore catastale del bene oggetto di stima è pari a: 2'864,45 Euro

VALORE CATASTALE: 2'864,45 (duemilaottocentosessantaquattro/45) Euro.

Lotto 8 - VALORE DI MERCATO

Per box auto, vengono mediamente indicati nella banca dati OMI da 680,00 Euro a 990,00 Euro al metro quadrato di superficie commerciale a seconda dello stato del bene. Per quanto sopra riportato, si stima che il valore commerciale del bene sia pari a 400,00 Euro/mq.

Immobile ad uso posto auto: mq. 12,50 x 400,00 Euro/mq = 5’000,00 €D.

VALORE DI MERCATO - Lotto 8: 5’000,00 €

(cinquemila/00) euro;

Lotto 8 - VALORE CATASTALE

- Immobile ad uso posto auto; Foglio 110, P.lla 131, sub. 76, rendita catastale pari a Euro 24,79.

24,79 x 115,50 = 2'863,45 Euro;

Il valore catastale del bene oggetto di stima è pari a: 2'864,45 Euro

VALORE CATASTALE: 2'864,45 (duemilaottocentosessantaquattro/45) Euro.

Lotto 9 - VALORE DI MERCATO

Per box auto, vengono mediamente indicati nella banca dati OMI da 680,00 Euro a 990,00 Euro al metro quadrato di superficie commerciale a seconda dello stato del bene. Per quanto sopra riportato, si stima che il valore commerciale del bene sia pari a 400,00 Euro/mq.

Immobile ad uso posto auto: mq. 12,50 x 400,00 Euro/mq = 5’000,00 €D.

VALORE DI MERCATO - Lotto 9: 5’000,00 €

(cinquemila/00) euro;

Lotto 9 - VALORE CATASTALE

- Immobile ad uso posto auto; Foglio 110, P.lla 131, sub. 86, rendita catastale pari a Euro 24,79.

24,79 x 115,50 = 2'863,45 Euro;

Il valore catastale del bene oggetto di stima è pari a: 2'864,45 Euro

VALORE CATASTALE: 2'864,45 (duemilaottocentosessantaquattro/45) Euro.

Lotto 10 - VALORE DI MERCATO

Per box auto, vengono mediamente indicati nella banca dati OMI da 680,00 Euro a 990,00 Euro al metro quadrato di superficie commerciale a seconda dello stato del bene. Per quanto sopra riportato, si stima che il valore commerciale del bene sia pari a 400,00 Euro/mq.

Immobile ad uso posto auto: mq. 12,50 x 400,00 Euro/mq = 5’000,00 €D.

VALORE DI MERCATO - Lotto 10: 5’000,00 €

(cinquemila/00) euro;

Lotto 10 - VALORE CATASTALE

- Immobile ad uso posto auto; Foglio 110, P.lla 131, sub. 87, rendita catastale pari a Euro 24,79.

24,79 x 115,50 = 2'863,45 Euro;

Il valore catastale del bene oggetto di stima è pari a: 2'864,45 Euro

VALORE CATASTALE: 2'864,45 (duemilaottocentosessantaquattro/45) Euro.

Lotto 11 - VALORE DI MERCATO

Per box auto, vengono mediamente indicati nella banca dati OMI da 680,00 Euro a 990,00 Euro al metro quadrato di superficie commerciale a seconda dello stato del bene. Per quanto sopra riportato, si stima che il valore commerciale del bene sia pari a 400,00 Euro/mq.

Immobile ad uso posto auto: mq. 12,50 x 400,00 Euro/mq = 5’000,00 €D.

VALORE DI MERCATO - Lotto 11: 5’000,00 €

(cinquemila/00) euro;

Lotto 11 - VALORE CATASTALE

- Immobile ad uso posto auto; Foglio 110, P.lla 131, sub. 89, rendita catastale pari a Euro 24,79.

24,79 x 115,50 = 2'863,45 Euro;

Il valore catastale del bene oggetto di stima è pari a: 2'864,45 Euro

VALORE CATASTALE: 2'864,45 (duemilaottocentosessantaquattro/45) Euro.

Prezzo base d’asta

Lotto 6

Piena proprietà dei seguenti immobili:

- immobile ad uso posto auto sito nel Comune di Grosseto, Loc. Fattoria Crespi, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.110, P.lla 131, sub. 74, Zona Censuaria: 2, cat. C/6, Classe: 1, Consistenza: 12 mq; Superficie Catastale: 13 mq., rendita catastale: 24,79 Euro, Strada fattoria Crespi snc, Piano: T; Proprietà: [redacted]

[redacted]

- Il compendio è sito nel Comune di Grosseto, Località Fattoria i Crespi. A tale immobile vi si accede tramite la strada Fattoria i Crespi. Il compendio fa parte della corte di un fabbricato ad uso residenziale. L'immobile oggetto di stima è posto al piano terreno in quanto trattasi di un posto auto scoperto. Il posto macchina è costituito da una pavimentazione in asfalto delimitata da strisce bianche.

Lo stato di manutenzione è complessivamente discreto; trattandosi soltanto di una pavimentazione in asfalto che risulta essere integra.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

La superficie utile calpestabile del compendio oggetto di stima (Lotto 6), è pari a 12,50 mq.

- **La superficie commerciale coincide la superficie utile.**

L'immobile oggetto di stima presenta piena conformità catastale ed urbanistica.

Il compendio immobiliare è da considerarsi Libero.

PREZZO BASE D'ASTA

Lotto 6: 5'000,00 € (cinquemila/00) euro

(in tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva)

Lotto 7

Piena proprietà dei seguenti immobili:

- immobile ad uso posto auto sito nel Comune di Grosseto, Loc. Fattoria Crespi, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.110, P.lla 131, sub. 75, Zona Censuaria: 2, cat. C/6, Classe: 1, Consistenza: 12 mq; Superficie Catastale: 13 mq., rendita catastale: 24,79 Euro, Strada fattoria Crespi snc, Piano: T; Proprietà: [redacted]

[redacted]

- Il compendio è sito nel Comune di Grosseto, Località Fattoria i Crespi. A tale immobile vi si accede tramite la strada Fattoria i Crespi. Il compendio fa parte della corte di un fabbricato ad uso residenziale. L'immobile oggetto di stima è posto al piano terreno in quanto trattasi di un posto auto scoperto. Il posto macchina è costituito da una pavimentazione in asfalto delimitata da strisce bianche.

Lo stato di manutenzione è complessivamente discreto; trattandosi soltanto di una pavimentazione in asfalto che risulta essere integra.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

La superficie utile calpestabile del compendio oggetto di stima (Lotto 7), è pari a 12,50 mq.

- **La superficie commerciale coincide la superficie utile.**

L'immobile oggetto di stima presenta piena conformità catastale ed urbanistica.

Il compendio immobiliare è da considerarsi Libero.

PREZZO BASE D'ASTA

Lotto 7: 5'000,00 € (cinquemila/00) euro

(in tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva)

Lotto 8

Piena proprietà dei seguenti immobili:

- immobile ad uso posto auto sito nel Comune di Grosseto, Loc. Fattoria Crespi, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.110, P.lla 131, sub. 76, Zona Censuaria: 2, cat. C/6, Classe: 1, Consistenza: 12 mq; Superficie Catastale: 13 mq., rendita catastale: 24,79 Euro, Strada fattoria Crespi snc, Piano: T; Proprietà: [redacted]

- Il compendio è sito nel Comune di Grosseto, Località Fattoria i Crespi. A tale immobile vi si accede tramite la strada Fattoria i Crespi. Il compendio fa parte della corte di un fabbricato ad uso residenziale. L'immobile oggetto di stima è posto al piano terreno in quanto trattasi di un posto auto scoperto. Il posto macchina è costituito da una pavimentazione in asfalto delimitata da strisce bianche.

Lo stato di manutenzione è complessivamente discreto; trattandosi soltanto di una pavimentazione in asfalto che risulta essere integra.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

La superficie utile calpestabile del compendio oggetto di stima (Lotto 8), è pari a 12,50 mq.

- **La superficie commerciale coincide la superficie utile.**

L'immobile oggetto di stima presenta piena conformità catastale ed urbanistica.

Il compendio immobiliare è da considerarsi Libero.

PREZZO BASE D'ASTA

Lotto 8: 5'000,00 € (cinquemila/00) euro

(in tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva)

Lotto 9

Piena proprietà dei seguenti immobili:

- immobile ad uso posto auto sito nel Comune di Grosseto, Loc. Fattoria Crespi, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.110, P.lla 131, sub. 86, Zona Censuaria: 2, cat. C/6, Classe: 1, Consistenza: 12 mq; Superficie Catastale: 13 mq., rendita catastale: 24,79 Euro, Strada fattoria Crespi snc, Piano: T; Proprietà: [redacted]

- Il compendio è sito nel Comune di Grosseto, Località Fattoria i Crespi. A tale immobile vi si accede tramite la strada Fattoria i Crespi. Il compendio fa parte della corte di un

fabbricato ad uso residenziale. L'immobile oggetto di stima è posto al piano terreno in quanto trattasi di un posto auto scoperto. Il posto macchina è costituito da una pavimentazione in asfalto delimitata da strisce bianche.

Lo stato di manutenzione è complessivamente discreto; trattandosi soltanto di una pavimentazione in asfalto che risulta essere integra.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

La superficie utile calpestabile del compendio oggetto di stima (Lotto 9), è pari a 12,50 mq.

- **La superficie commerciale coincide la superficie utile.**

L'immobile oggetto di stima presenta piena conformità catastale ed urbanistica.

Il compendio immobiliare è da considerarsi Libero.

PREZZO BASE D'ASTA

Lotto 9: 5'000,00 € (cinquemila/00) euro

(in tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva)

Lotto 10

Piena proprietà dei seguenti immobili:

- immobile ad uso posto auto sito nel Comune di Grosseto, Loc. Fattoria Crespi, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.110, P.lla 131, sub. 87, Zona Censuaria: 2, cat. C/6, Classe: 1, Consistenza: 12 mq; Superficie Catastale: 13 mq., rendita catastale: 24,79 Euro, Strada fattoria Crespi snc, Piano: T; Proprietà: [redacted]

- Il compendio è sito nel Comune di Grosseto, Località Fattoria i Crespi. A tale immobile vi si accede tramite la strada Fattoria i Crespi. Il compendio fa parte della corte di un fabbricato ad uso residenziale. L'immobile oggetto di stima è posto al piano terreno in quanto trattasi di un posto auto scoperto. Il posto macchina è costituito da una pavimentazione in asfalto delimitata da strisce bianche.

Lo stato di manutenzione è complessivamente discreto; trattandosi soltanto di una pavimentazione in asfalto che risulta essere integra.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

La superficie utile calpestabile del compendio oggetto di stima (Lotto 10), è pari a 12,50 mq.

- **La superficie commerciale coincide la superficie utile.**

L'immobile oggetto di stima presenta piena conformità catastale ed urbanistica.

Il compendio immobiliare è da considerarsi Libero.

PREZZO BASE D'ASTA

Lotto 10: 5'000,00 € (cinquemila/00) euro

(in tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva)

Lotto 11

Piena proprietà dei seguenti immobili:

- immobile ad uso posto auto sito nel Comune di Grosseto, Loc. Fattoria Crespi, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.110, P.lla 131, sub. 89, Zona Censuaria: 2, cat. C/6, Classe: 1, Consistenza: 12 mq; Superficie Catastale: 13 mq., rendita catastale: 24,79 Euro, Strada fattoria Crespi snc, Piano: T; Proprietà: [redacted]

- Il compendio è sito nel Comune di Grosseto, Località Fattoria i Crespi. A tale immobile vi si accede tramite la strada Fattoria i Crespi. Il compendio fa parte della corte di un fabbricato ad uso residenziale. L'immobile oggetto di stima è posto al piano terreno in quanto trattasi di un posto auto scoperto. Il posto macchina è costituito da una pavimentazione in asfalto delimitata da strisce bianche.

Lo stato di manutenzione è complessivamente discreto; trattandosi soltanto di una pavimentazione in asfalto che risulta essere integra.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

La superficie utile calpestabile del compendio oggetto di stima (Lotto 11), è pari a 12,50 mq.

- **La superficie commerciale coincide la superficie utile.**

L'immobile oggetto di stima presenta piena conformità catastale ed urbanistica.

Il compendio immobiliare è da considerarsi Libero.

PREZZO BASE D'ASTA

Lotto 11: 5'000,00 € (cinquemila/00) euro

(in tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva)

Grosseto, lì 24/10/2024

Il CTU

Arch. Luca Merelli

TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO [redacted]

R.G. 7/2022

Posti auto Strada Fattoria Crespi

Giudice delegato: DOTT.SSA FROSINI CLAUDIA

Curatore Dott. Roberto Pellegrini

PERIZIA DI STIMA

Allegato 1

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Il CTU

Arch. Luca Merelli

3. Immobili siti nel Comune di GROSSETO (Codice E202) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		**110**	**131**	**74**	**2**		**C/6**	**1**	**12m²**	**Totale: 13 m²**	**Euro 24,79**	STRADA FATTORIA CRESPI n. SNC Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		**110**	**131**	**75**	**2**		**C/6**	**1**	**12m²**	**Totale: 13 m²**	**Euro 24,79**	STRADA FATTORIA CRESPI n. SNC Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3		**110**	**131**	**76**	**2**		**C/6**	**1**	**12m²**	**Totale: 13 m²**	**Euro 24,79**	STRADA FATTORIA CRESPI n. SNC Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
4		**110**	**131**	**86**	**2**		**C/6**	**1**	**12m²**	**Totale: 13 m²**	**Euro 24,79**	STRADA FATTORIA CRESPI n. SNC Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
5		**110**	**131**	**87**	**2**		**C/6**	**1**	**12m²**	**Totale: 13 m²**	**Euro 24,79**	STRADA FATTORIA CRESPI n. SNC Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
6		**110**	**131**	**89**	**2**		**C/6**	**1**	**12m²**	**Totale: 13 m²**	**Euro 24,79**	STRADA FATTORIA CRESPI n. SNC Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 05/10/2022

Immobile 1: **Annotazione:** Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)
Immobile 2: **Annotazione:** Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)
Immobile 3: **Annotazione:** Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)
Immobile 4: **Annotazione:** Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)
Immobile 5: **Annotazione:** Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)
Immobile 6: **Annotazione:** Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Totale: m² 72 Rendita: Euro 148,74

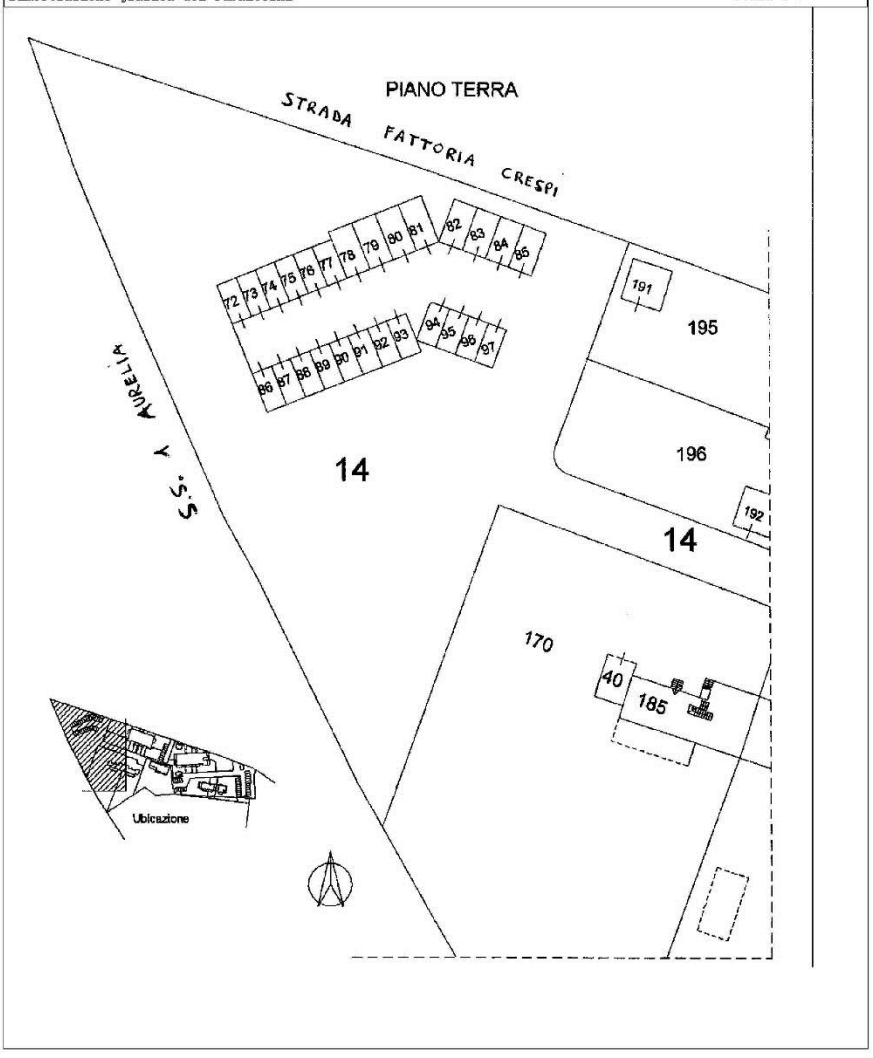
Intestazione degli immobili indicati al n.3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 18/11/2002 Pratica n. 176703 in atti dal 18/11/2002 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 51742.1/2002)		

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: Giuggioli Claudio
Iscritto all'albo: Ingegneri
Prov. Grosseto N. 321

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Comune di Grosseto	Protocollo n. GR0063882 del 13/11/2018
Sezione: Foglio: 110 Particella: 131	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/07/2024 - Comune di GR(OSSF.TO)(F.202) - < Foglio 110 Particella 131 >

Data: 26/01/2023 - n. T355219 - Richiedente: MRLLCU62H11E202U

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di Grosseto

Dichiarazione protocollo n. 000059024 del 19/05/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Grosseto

Localita' Fattoria Crespi civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 110
Particella: 131
Subalterno: 74

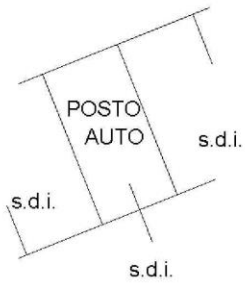
Compilata da:
Signorini Massimiliano

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Grosseto N. 926

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



10 mm

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/01/2023 - Comune di GROSSETO(E202) - < Foglio 110 - Particella 131 - Subalterno 74 >
STRADA FATTORIA CRESPI n. SNC Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 26/01/2023 - n. T355219 - Richiedente: MRLLCU62H11E202U
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Lotto 6

Data: 26/01/2023 - n. T355220 - Richiedente: MRLLCU62H11E202U

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di Grosseto

Dichiarazione protocollo n. 000059024 del 19/05/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Grosseto

Localita' Fattoria Crespi civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 110
Particella: 131
Subalterno: 75

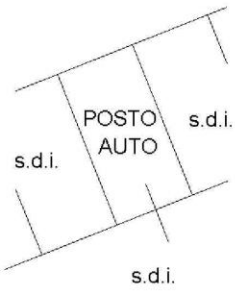
Compilata da:
Signorini Massimiliano

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Grosseto N. 926

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



10 mett

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/01/2023 - Comune di GROSSETO(E202) - < Foglio 110 - Particella 131 - Subalterno 75 >
STRADA FATTORIA CRESPI n. SNC Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 26/01/2023 - n. T355220 - Richiedente: MRLLCU62H11E202U
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Lotto 7

Data: 26/01/2023 - n. T355221 - Richiedente: MRLLCU62H11E202U

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. 000059024 del 19/05/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Grosseto

Localita' Fattoria Crespi civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 110
Particella: 131
Subalterno: 76

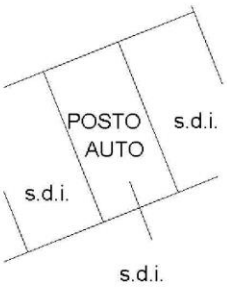
Compilata da:
Signorini Massimiliano

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Grosseto N. 926

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



10 mt

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/01/2023 - Comune di GROSSETO(E202) - < Foglio 110 - Particella 131 - Subalterno 76 >
STRADA FATTORIA CRESPI n. SNC Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 26/01/2023 - n. T355221 - Richiedente: MRLLCU62H11E202U
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Lotto 8

Data: 26/01/2023 - n. T355222 - Richiedente: MRLLCU62H11E202U

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. 000059024 del 19/05/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Grosseto

Localita' Fattoria Crespi civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 110
Particella: 131
Subalterno: 86

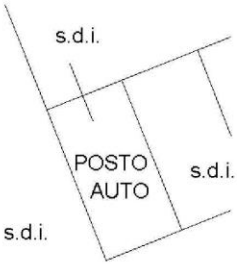
Compilata da:
Signorini Massimiliano

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Grosseto N. 926

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



10 mett

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/01/2023 - Comune di GROSSETO(E202) - < Foglio 110 - Particella 131 - Subalterno 86 >
STRADA FATTORIA CRESPI n. SNC Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 26/01/2023 - n. T355222 - Richiedente: MRLLCU62H11E202U
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Lotto 9

Data: 26/01/2023 - n. T356637 - Richiedente: MRLLCU62H11E202U

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. 000059024 del 19/05/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Grosseto

Localita' Fattoria Crespi civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 110
Particella: 131
Subalterno: 87

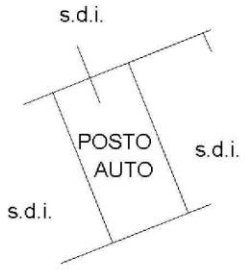
Compilata da:
Signorini Massimiliano

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Grosseto N. 926

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



10 mt

N.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/01/2023 - Comune di GROSSETO(E202) - < Foglio 110 - Particella 131 - Subalterno 87 >
STRADA FATTORIA CRESPI n. SNC Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 26/01/2023 - n. T356637 - Richiedente: MRLLCU62H11E202U
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Lotto 10

Data: 26/01/2023 - n. T356644 - Richiedente: MRLLCU62H11E202U

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. 000059024 del 19/05/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Grosseto

Localita' Fattoria Crespi civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 110
Particella: 131
Subalterno: 89

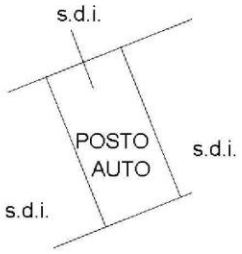
Compilata da:
Signorini Massimiliano

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Grosseto N. 926

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



10 mett

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/01/2023 - Comune di GROSSETO(E202) - < Foglio 110 - Particella 131 - Subalterno 89 >
STRADA FATTORIA CRESPI n. SNC Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 26/01/2023 - n. T356644 - Richiedente: MRLLCU62H11E202U
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO [redacted]

R.G. 7/2022

Posti auto Strada Fattoria Crespi

Giudice delegato: DOTT.SSA FROSINI CLAUDIA

Curatore Dott. Roberto Pellegrini

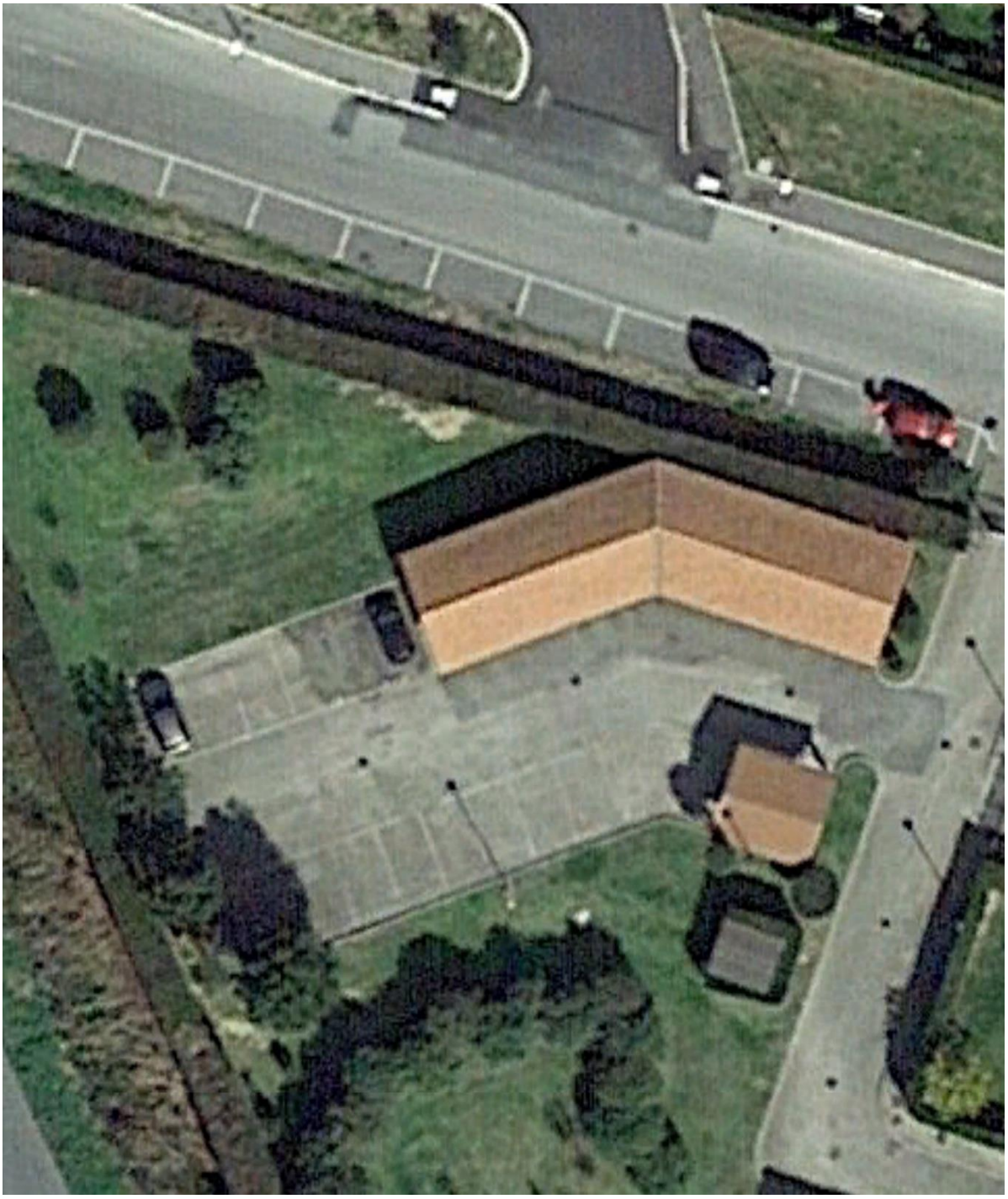
PERIZIA DI STIMA

Allegato 2

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Il CTU

Arch. Luca Merelli



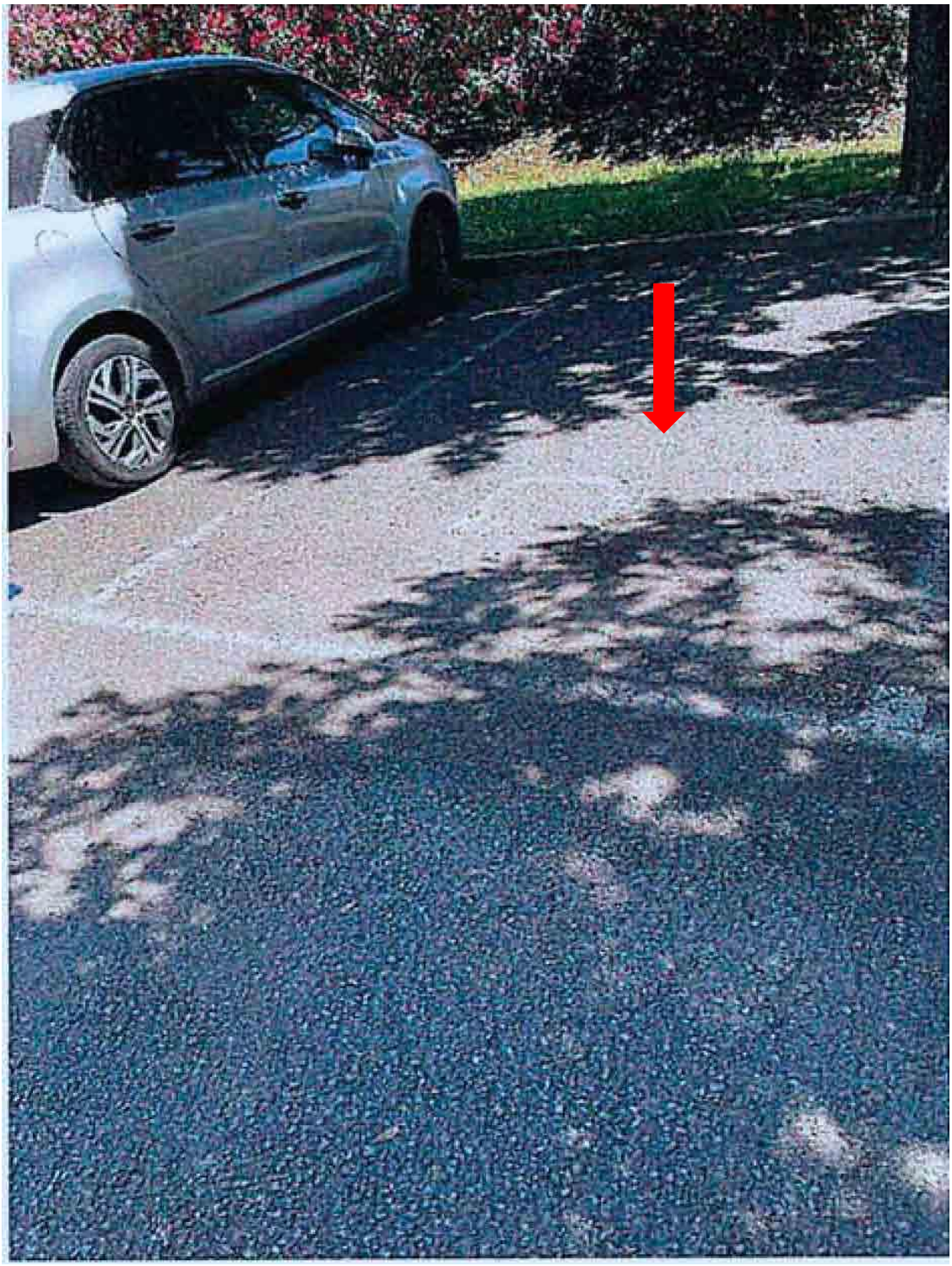


Foto 1

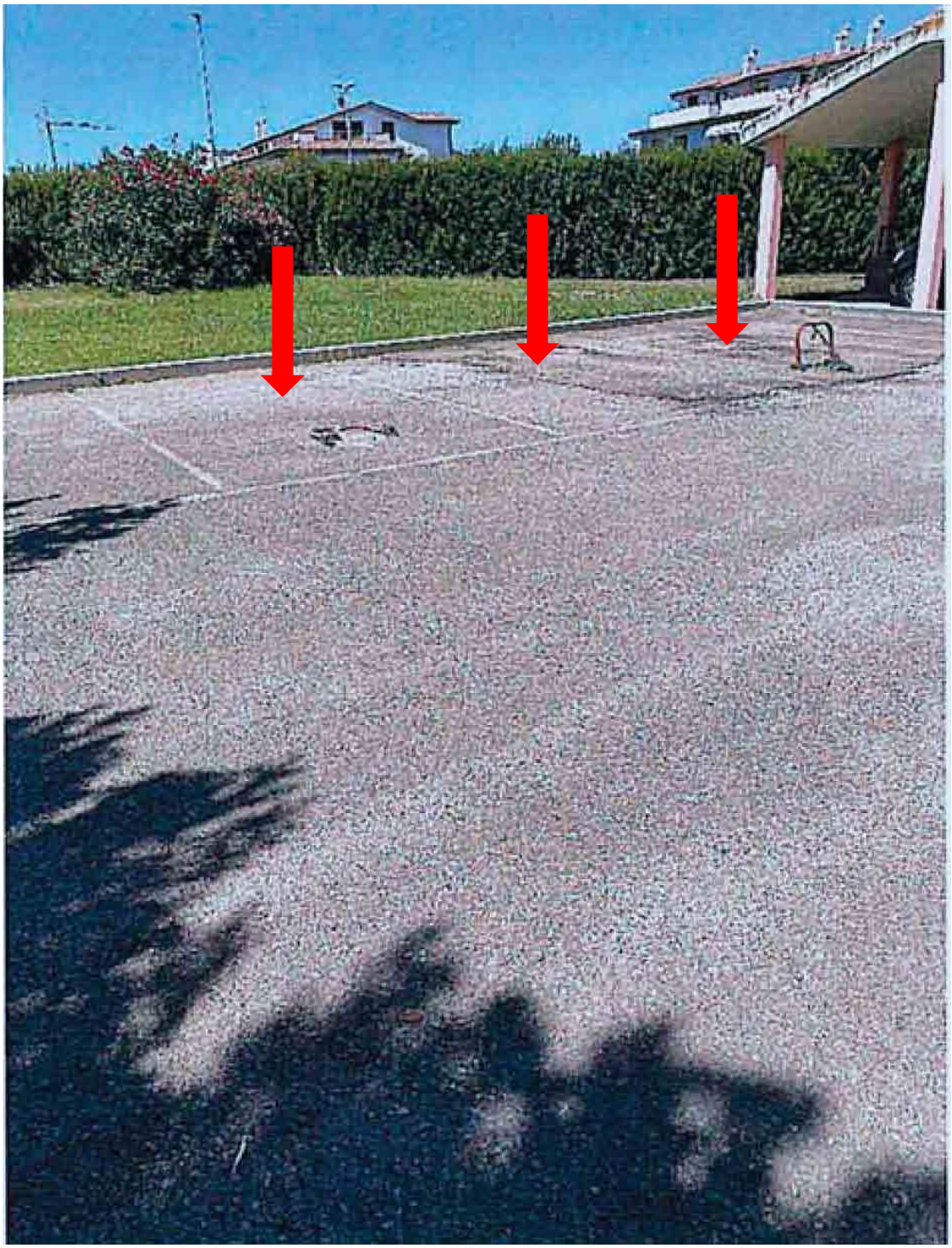


Foto 2

TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO [redacted]

R.G. 7/2022

Posti auto Strada Fattoria Crespi

Giudice delegato: DOTT.SSA FROSINI CLAUDIA

Curatore Dott. Roberto Pellegrini

PERIZIA DI STIMA

Allegato 3

PLANIMETRIE

Il CTU

Arch. Luca Merelli

COMUNE DI GROSSETO

Progetto di ristrutturazione Urbanistica ed Edilizia del Podere San Martino - Podere Peschiera

Localita' Fattoria Crespi

Proprieta'

[redacted]

Progettisti:

Dr. Arch. Antonio Camarri

Dr. Arch. Luigi Bernardi

Dr. Ing. Cesare Fini

ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI - GROSSETO - SEZIONE A - SETTORE A
ARCHITETTO
LUIGI BERNARDI
N. 64

VARIANTE

GENNAIO 2004

STATO MODIFICATO

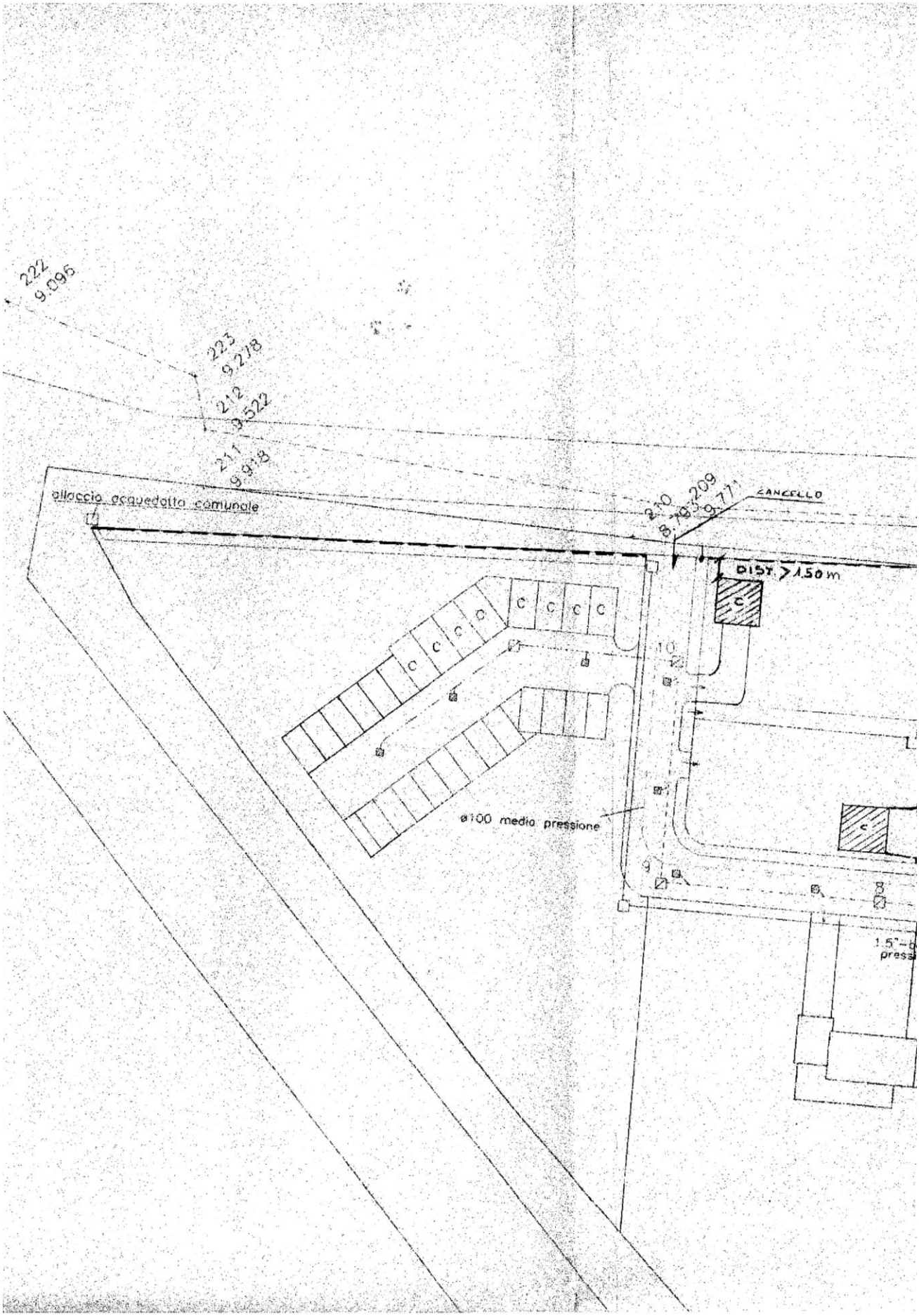
SISTEMAZIONI ESTERNE

TAV. N°

COMUNE DI GROSSETO
ARCHIVIO
31304
19 MAR. 2004
VI 3 0

LA CONCESSIONE FU RILASCIATA LA DATA
DEL 9/3/2004
IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

SCALA 1/500


222
9.095
223
9.278
212
9.522
211
9.918
allaccio acquedotto comunale
210
8.209
9.771
CANCELLO
DIST > 1.50 m
C
10
ø100 media pressione
9
1.5 bar
pressa