

ANDREA DI FELICE ARCHITETTO

**TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE**

Esecuzione Immobiliare N. 231/2012 R.G.E.I.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa CRISTINA NICOLÒ

PERIZIA DI RETTIFICA-2
A FIRMA DEL C.T.U. ARCH. ANDREA DI FELICE

Grosseto, li 10 dicembre 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Andrea Di Felice

SOMMARIO

<u>Svolgimento dell'incarico - quesiti</u>	<u>pag. 02</u>
<u>Premessa</u>	<u>pag. 03</u>
<u>Identificazione del compendio</u>	<u>pag. 03</u>
<u>QUESITO N. 1</u>	<u>pag. 04</u>
<u>QUESITO N. 2</u>	<u>pag. 10</u>
<u>QUESITO N. 3</u>	<u>pag. 15</u>
<u>QUESITO N. 4</u>	<u>pag. 15</u>
<u>QUESITO N. 5</u>	<u>pag. 18</u>
<u>QUESITO N. 6</u>	<u>pag. 21</u>
<u>QUESITO N. 7</u>	<u>pag. 23</u>
<u>QUESITO N. 8</u>	<u>pag. 24</u>
<u>QUESITO N. 9</u>	<u>pag. 24</u>
<u>QUESITO N. 10</u>	<u>pag. 24</u>
<u>QUESITO N. 11</u>	<u>pag. 25</u>
<u>QUESITO N. 12</u>	<u>pag. 26</u>
<u>ELENCO ALLEGATI</u>	<u>pag. 31</u>

ALLEGATI

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto Architetto Andrea Di Felice, libero professionista con Studio in Grosseto, Strada Poggiale n. 5, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Grosseto al n. 243, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire un aggiornamento della valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

In data 07 dicembre 2022 lo scrivente inviava al GE nota relativa al LOTTO 1, nella quale evidenziava la mutazione di alcune condizioni poste alla base della già nota valutazione del bene.

In data 12 dicembre 2022 il GE chiedeva allo scrivente la rettifica della Perizia di Stima in atti.

Le operazioni peritali ebbero inizio il giorno 13 dicembre 2022 per poi proseguire in date successive.

In data 10 dicembre 2025 il Custode designato Dott. Adolfo Tonini rilevava un errore di battitura riguardante l'identificativo catastale (numero di foglio) indicato nella nota presente alle pagg. 14 e 30, laddove veniva erroneamente indicato il foglio 90 (errato), anzichè foglio 91 (corretto).

PREMESSA

Il presente aggiornamento si rende necessario in quanto il progetto di sostituzione edilizia riguardante le volumetrie esistenti di cui al LOTTO 1 regolarmente concessionato, di cui è stato formalizzato l'inizio dei lavori in data 19/03/2010 ma i cui lavori non hanno mai avuto inizio, non risulta valutabile in quanto interessa porzioni di immobili che non sono attualmente nella disponibilità di [REDACTED] e che pertanto non fanno parte del compendio.

IDENTIFICAZIONE DEL COMPENDIO

Costituiscono oggetto della presente perizia di stima i seguenti immobili formanti il compendio oggetto di pignoramento, tutti posti in Comune di Grosseto:

IMMOBILI A) – Via Monterosa n. 56/A – LOTTO 1

1. **Magazzino 1** posto in Comune di Grosseto, Via Monterosa n. 56/A, piani terra e primo, censito al N.C.E.U. del predetto Comune come segue:
foglio 89, p.la 1269, sub 29, cat. C2, classe 3, mq 517 - rendita € 2.216,17;
2. **Magazzino 2** posto in Comune di Grosseto, Via Monterosa n. 56/A, piani terra e primo, censito al N.C.E.U. del predetto Comune come segue:
foglio 89, p.la 1269, sub 30, cat. C2, classe 4, mq 425 - rendita € 2.129,09;
3. **Corte esclusiva** asservita al magazzino di cui al p.to 2 censita al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue:
foglio 89, p.la 1527.

Gli immobili di cui ai p.ti 1, 2, 3 risultano di proprietà di:

[REDACTED] con sede in [REDACTED] – c.f.: [REDACTED] per 1/1 della p.p..

IMMOBILI B) – Via Bonghi n. 20/28 – Via Manetti n. 9 – LOTTO 2

4. **Appartamento 1** posto in Comune di Grosseto, Via Bonghi snc, piani terra e primo, censito al N.C.E.U. del predetto Comune come segue:
foglio 91, p.la 20, sub 2, cat. A2, classe 2, vani 8 - rendita € 888,31;
5. **Appartamento 2** posto in Comune di Grosseto, Via Bonghi snc, piani terra e primo, censito al N.C.E.U. del predetto Comune come segue:
foglio 91, p.la 20, sub 3, cat. A2, classe 2, vani 5,5 - rendita € 610,71;
6. **Capannone 1** posto in Comune di Grosseto, Via Bonghi n. 28, piano terra, censito al N.C.E.U. del predetto Comune come segue:
foglio 91, p.la 20, sub 4, cat. D8 - rendita € 7.829,49;
7. **Capannone 2** posto in Comune di Grosseto, Via Manetti n. 9, piano terra, censito al N.C.E.U. del predetto Comune come segue:
foglio 91, p.la 20, sub 5, cat. D8 - rendita € 6.455,71;
8. **Magazzino** posto in Comune di Grosseto, Via Bonghi n. 20, piano terra, censito al N.C.E.U. del predetto Comune come segue:
foglio 91, p.la 762, cat. C2, classe 6, mq 139 - rendita € 947,59.

Gli immobili di cui ai p.ti 4, 5, 6, 7, 8 risultano di proprietà di:

[REDACTED] con sede in [REDACTED] – c.f.: [REDACTED] per 1/1 della p.p..

QUESITO N. 1

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

1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa.

1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle indagini effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto, relativamente all'unità immobiliare oggetto di esecuzione, risulta quanto segue:

IMMOBILI A) – LOTTO 1

1. **Magazzino** posto in Comune di Grosseto, Via Monterosa n. 56/A, piani terra e primo, censito al N.C.E.U. del predetto Comune come segue:
foglio 89, p.lla 1269, sub 29, cat. C2, classe 3, mq 517 - rendita € 2.216,17;
2. **Magazzino** posto in Comune di Grosseto, Via Monterosa n. 56/A, piani terra e primo, censito al N.C.E.U. del predetto Comune come segue:
foglio 89, p.lla 1269, sub 30 (ex p.lla 1269, ex sub 4), cat. C2, classe 4, mq 425 - rendita € 2.129,09;
3. **Corte esclusiva** asservita al magazzino di cui al p.to 2 censita al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue:
foglio 89, p.lla 1527.

Gli immobili di cui ai p.ti 1, 2, 3 risultano di proprietà di:

██████████ con sede in ██████████ – c.f.: ██████████ per 1/1 della p.p..

PROVENIENZA

DIVISIONE del 02/12/2011 n. 70881.1/2011 in atti dal 02/12/2011 (prot. n. GR 0185386)
- in origine ex p.lla 1628/4 + p.lla graffata 1630

Pervenuto con

TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/05/2008 r.p. 4607 – r.g. 7103 pubblico ufficiale Abbate Antonio, rep. 34605/20407 del 02/05/2008 atto tra vivi – fusione di società contro ██████████ (c.f. ██████████) – sede di ██████████ per 1/1 delle p.p..

Alla Società ██████████ gli immobili sopra descritti sono pervenuti con:

TRASCRIZIONE del 22/01/1985 n.p. 691 – n.g. 871
REGOLARIZZAZIONE DI SOCIETA'

Atto notaio Ciampolini Giorgio rep. 46288 del 24/12/1984, registrato all'Ufficio del Registro di Grosseto al n. 4077 del 28/12/1984, nasce la società [redacted] con sede in [redacted]. Contro [redacted] (nato il [redacted] a [redacted]) e [redacted] (nato il [redacted] a [redacted]) proprietari per 1/2 della p.p. ciascuno.

In data 13/02/1986 muore [redacted] successione registrata all' Ufficio del Registro di Grosseto al n. 70 vol. 470 del 11/08/1986 e così nella società sopra indicata subentrano gli eredi di [redacted]

[redacted] (nata il [redacted] a [redacted]);
[redacted] (nata il [redacted] a [redacted]);
[redacted] (nata il [redacted] a [redacted])

Divenendo proprietari di 1/6 della p.p. ciascuno.

TRASCRIZIONE del 28/11/2007 n.p. 11793 – n.g. 20414
MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

Atto notaio Abbate Antonio rep. 33703/19675 del 26/11/2007 la società [redacted] cambia da snc a srl.

ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI DI CUI ALLA LETTERA A)

Ipoteca volontaria

- ipoteca volontaria n.p. 2174 - n.g. 9994 del 01/07/2010;
- atto notaio Abbate Antonio del 30/06/2010, rep. 38973/23920;
- contro [redacted] per 1/1 della p.p.;
- a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa;
- Ipoteca volontaria importo € 6.000.000,00 per finanziamento di € 3.000.000,00 per ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario estinguibile in 30 anni;

Gravante su parte di cespite così censito al NCEU del Comune di Grosseto:

f. 89, p.la 1269, sub 30;

f. 89, p.la 1527.

Ipoteca giudiziaria

- ipoteca giudiziaria n.p. 584 – n.g. 5234 del 10/05/2012;
- atto del Tribunale di Grosseto del 25/10/2011, rep. 9437;
- contro [redacted]
- a favore di De Vito scarl;
- Ipoteca giudiziaria importo € 100.000,00 per decreto ingiuntivo di € 60.000,00 per ipoteca giudiziale;

Gravante sull'intero cespite così censito al NCEU del Comune di Grosseto:

foglio 89, p.la 1269, sub 29;

foglio 89, p.la 1269, sub 30;

foglio 89, p.la 1527;

foglio 91, p.la 20, sub 2;

foglio 91, p.la 20, sub 3;

foglio 91, p.la 20, sub 4;

foglio 91, p.la 20, sub 5;

foglio 91, p.la 762.

Ipoteca giudiziaria

- ipoteca giudiziaria n.p. 588 – n.g. 5338 del 11/05/2012;
- atto del Tribunale di Grosseto del 06/12/2011, rep. 1150;
- contro [REDACTED];
- a favore di Frediani Sergio;
- Ipoteca giudiziaria importo € 200.000,00 per decreto ingiuntivo di € 152.184,41 per ipoteca giudiziale;

Gravante sull'intero cespite così censito al NCEU del Comune di Grosseto:

foglio 89, p.la 1269, sub 29;

foglio 89, p.la 1269, sub 30;

foglio 89, p.la 1527;

foglio 91, p.la 20, sub 2;

foglio 91, p.la 20, sub 3;

foglio 91, p.la 20, sub 4;

foglio 91, p.la 20, sub 5;

foglio 91, p.la 762.

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI DI CUI ALLA LETTERA A)

Pignoramento immobiliare

- Trascrizione contro n. 8661 del 18/10/2012;
- Atto dell'Ufficiale Giudiziario di Grosseto del 17/09/2012 n.g. 11297/rep. 2134;
- contro [REDACTED] per 1/1 della p.p.;
- a favore di Falloni Romeo;

Gravante sull'intero cespite così censito al NCEU del Comune di Grosseto:

foglio 89, p.la 1269, sub 29;

foglio 89, p.la 1269, sub 30;

foglio 89, p.la 1527;

foglio 91, p.la 20, sub 2;

foglio 91, p.la 20, sub 3;

foglio 91, p.la 20, sub 4;

foglio 91, p.la 20, sub 5;

foglio 91, p.la 762.

Fallimento

- Trascrizione contro n. 12449/8935 del 23/10/2020;
- Sentenza dichiarativa di fallimento;
- contro [REDACTED] per 1/1 della p.p.;
- a favore di Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED]

Gravante sull'intero cespite così censito al NCEU del Comune di Grosseto:

foglio 89, p.la 1269, sub 29;

foglio 89, p.la 1269, sub 30;

foglio 89, p.la 1527;

foglio 91, p.la 20, sub 2;

foglio 91, p.la 20, sub 3;

foglio 91, p.la 20, sub 4;

foglio 91, p.la 20, sub 5;

foglio 91, p.la 762.

La certificazione notarile porta la data del 20/10/2021

IMMOBILI B) – LOTTO 2

4. **Appartamento** posto in Comune di Grosseto, Via Bonghi snc, piani terra e primo, censito al N.C.E.U. del predetto Comune come segue:
foglio 91, p.lla 20, sub 2, cat. A2, classe 2, vani 8 - rendita € 888,31;
5. **Appartamento** posto in Comune di Grosseto, Via Bonghi snc, piani terra e primo, censito al N.C.E.U. del predetto Comune come segue:
foglio 91, p.lla 20, sub 3, cat. A2, classe 2, vani 5,5 - rendita € 610,71;
6. **Fabbricato a destinazione speciale** posto in Comune di Grosseto, Via Bonghi n. 28, piano terra, censito al N.C.E.U. del predetto Comune come segue:
foglio 91, p.lla 20, sub 4, cat. D8 - rendita € 7.829,49;
7. **Fabbricato a destinazione speciale** posto in Comune di Grosseto, Via Manetti n. 9, piano terra, censito al N.C.E.U. del predetto Comune come segue:
foglio 91, p.lla 20, sub 5, cat. D8 - rendita € 6.455,71;
8. **Magazzino** posto in Comune di Grosseto, Via Bonghi n. 20, piano terra, censito al N.C.E.U. del predetto Comune come segue:
foglio 91, p.lla 762, cat. C2, classe 6, mq 139 - rendita € 947,59.

Gli immobili di cui ai p.ti 4, 5, 6, 7, 8 risultano di proprietà di:

██████████ con sede in ██████████ – c.f.: ██████████ per 1/1 della p.p..

PROVENIENZA

Pervenuto con

TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/05/2008 r.p. 4607 – r.g. 7103 pubblico ufficiale Abbate Antonio, rep. 34605/20407 del 02/05/2008 atto tra vivi – fusione di società contro ██████████ (c.f. ██████████ – sede di ██████████) per 1/1 delle p.p..

Alla Società ██████████ gli immobili sopra descritti sono pervenuti con:

TRASCRIZIONE del 22/01/1985 n.p. 691 – n.g. 871

REGOLARIZZAZIONE DI SOCIETA'

Atto notaio Ciampolini Giorgio rep. 46288 del 24/12/1984, registrato all'Ufficio del Registro di Grosseto al n. 4077 del 28/12/1984, nasce la società ██████████ con sede in ██████████. Contro ██████████ (nato il ██████████ a ██████████) e ██████████ (nato il ██████████ a ██████████) proprietari per 1/2 della p.p. ciascuno.

In data 13/02/1986 muore ██████████ successione registrata all'Ufficio del Registro di Grosseto al n. 70 vol. 470 del 11/08/1986 e così nella società sopra indicata subentrano gli eredi di ██████████

██████████ (nata il ██████████ a ██████████);

██████████ (nata il ██████████ a ██████████);

██████████ (nata il ██████████ a ██████████)

Divenendo proprietari di 1/6 della p.p. ciascuno.

TRASCRIZIONE del 28/11/2007 n.p. 11793 – n.g. 20414

MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

Atto notaio Abbate Antonio rep. 33703/19675 del 26/11/2007 la società [REDACTED] cambia da snc a srl.

ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI DI CUI ALLA LETTERA B)

Ipoteca volontaria

- ipoteca volontaria n.p. 1989 - n.g. 100015 del 10/07/2008;
- atto notaio Abbate Antonio del 09/07/2008, rep. 35002/20711;
- contro [REDACTED] per 1/1 della p.p.;
- a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa;
- Ipoteca volontaria importo € 13.200.000,00 per finanziamento di € 6.600.000,00 per ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario estinguibile in 30 anni;

Gravante sull'intero cespite così censito al NCEU del Comune di Grosseto:

foglio 91, p.la 20, sub 2;
foglio 91, p.la 20, sub 3;
foglio 91, p.la 20, sub 4;
foglio 91, p.la 20, sub 5;
foglio 91, p.la 762.

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n.p. 1814 del 27/08/2008 (erogazione parziale);
- Annotazione n.p. 674 del 23/05/2012 (erogazione parziale);
- Annotazione n.p. 839 del 02/07/2012 (erogazione parziale);

Ipoteca giudiziaria

- ipoteca giudiziaria n.p. 584 – n.g. 5234 del 10/05/2012;
- atto del Tribunale di Grosseto del 25/10/2011, rep. 9437;
- contro [REDACTED]
- a favore di De Vito scarl;
- Ipoteca giudiziaria importo € 100.000,00 per decreto ingiuntivo di € 60.000,00 per ipoteca giudiziale;

Gravante sull'intero cespite così censito al NCEU del Comune di Grosseto:

foglio 89, p.la 1269, sub 29;
foglio 89, p.la 1269, sub 30;
foglio 89, p.la 1527;
foglio 91, p.la 20, sub 2;
foglio 91, p.la 20, sub 3;
foglio 91, p.la 20, sub 4;
foglio 91, p.la 20, sub 5;
foglio 91, p.la 762.

Ipoteca giudiziaria

- ipoteca giudiziaria n.p. 588 – n.g. 5338 del 11/05/2012;
- atto del Tribunale di Grosseto del 06/12/2011, rep. 1150;
- contro [REDACTED]
- a favore di Frediani Sergio;
- Ipoteca giudiziaria importo € 200.000,00 per decreto ingiuntivo di € 152.184,41 per ipoteca giudiziale;

Gravante sull'intero cespite così censito al NCEU del Comune di Grosseto:

foglio 89, p.la 1269, sub 29;

foglio 89, p.la 1269, sub 30;
foglio 89, p.la 1527;
foglio 91, p.la 20, sub 2;
foglio 91, p.la 20, sub 3;
foglio 91, p.la 20, sub 4;
foglio 91, p.la 20, sub 5;
foglio 91, p.la 762.

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI DI CUI ALLA LETTERA B)

Pignoramento immobiliare

- Trascrizione contro n. 8661 del 18/10/2012;
- Atto dell'Ufficiale Giudiziario di Grosseto del 17/09/2012 n.g. 11297/rep. 2134;
- contro [REDACTED] per 1/1 della p.p.;
- a favore di Fallon Romeo;

Gravante sull'intero cespite così censito al NCEU del Comune di Grosseto:

foglio 89, p.la 1269, sub 29;
foglio 89, p.la 1269, sub 30;
foglio 89, p.la 1527;
foglio 91, p.la 20, sub 2;
foglio 91, p.la 20, sub 3;
foglio 91, p.la 20, sub 4;
foglio 91, p.la 20, sub 5;
foglio 91, p.la 762.

Costituzione vincoli

- Trascrizione contro n. 2577/2083 del 10/03/2014;
- contro [REDACTED] per 1/1 della p.p.;
- a favore di Ministero Beni ed Attività Culturali e del Turismo;

Gravante sull'intero cespite così censito al NCEU del Comune di Grosseto:

foglio 91, p.la 20, sub 2;
foglio 91, p.la 20, sub 3;
foglio 91, p.la 20, sub 4;
foglio 91, p.la 20, sub 5;

Fallimento

- Trascrizione contro n. 12449/8935 del 23/10/2020;
- Sentenza dichiarativa di fallimento;
- contro [REDACTED] per 1/1 della p.p.;
- a favore di Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED]

Gravante sull'intero cespite così censito al NCEU del Comune di Grosseto:

foglio 89, p.la 1269, sub 29;
foglio 89, p.la 1269, sub 30;
foglio 89, p.la 1527;
foglio 91, p.la 20, sub 2;
foglio 91, p.la 20, sub 3;
foglio 91, p.la 20, sub 4;
foglio 91, p.la 20, sub 5;
foglio 91, p.la 762.

La certificazione notarile porta la data del 20/10/2021

QUESITO N. 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 comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

IMMOBILI A) - LOTTO 1

2.1 DESCRIZIONE DEL BENE

Il compendio oggetto di stima è costituito da tre unità catastalmente distinte (2 magazzini ed 1 corte esclusiva), costituenti un'unica unità funzionale, poste in Grosseto, Via Monterosa n. 56/A – Via Monte Cengio n. 48-48/A, censite al N.C.E.U. del predetto Comune come segue:

- foglio 89, p.lla 1269, sub 29, cat. C2, classe 3, mq 517 - rendita € 2.216,17;
- foglio 89, p.lla 1269, sub 30 (ex p.lla 1269, ex sub 4), cat. C2, classe 4, mq 425 - rendita € 2.129,09;
- foglio 89, p.lla 1527.

2.1.1 Caratteristiche generali

Le unità immobiliari oggetto di valutazione fanno parte di un più ampio fabbricato a destinazione mista residenziale-artigianale di cui costituiscono la parte centrale, corrispondente ad 1/3 ca. dell'intera superficie coperta. I magazzini sono disposti su due livelli - piano terra e primo (ammezzato) - collegati tra loro mediante scala interna in c.a. ed altra scala interna in legno e ferro. Si accede ai magazzini sia da Via Monterosa, tramite corte esclusiva, sia da Via Monte Cengio, tramite doppio accesso esclusivo (uno pedonale, l'altro carrabile) direttamente sulla via.

I magazzini sono costituiti da:

PIANO TERRA

Portico (su Via Monte Cengio), ingresso, ripostiglio, vano scala, corridoio, disimpegno, w.c., doccia, spogliatoio, box accettazione, deposito ricambi 1, deposito ricambi 2, corsia accesso automezzi, officina 1, officina 2.

PIANO AMMEZZATO

Disimpegno, bagno, ufficio 1, ufficio 2, ufficio 3, ufficio 4, corte esclusiva su Via Monterosa.

Il tutto per mq. 930,45 ca. di superficie coperta netta calpestabile ed accessoriato dalla corte esclusiva di mq. 462,51.

La struttura portante è in c.a. con tamponamenti in blocchi di laterizio. Le tramezzature interne sono in parte in blocchi di laterizio ed in parte in cartongesso. Le facciate sono intonacate e tinteggiate. La copertura di tipo industriale-artigianale è in parte a shed, in parte a volte, in parte piana.

2.1.2 Finiture interne

I magazzini non presentano finiture di rilievo in quanto utilizzati come autofficina con relativi uffici asserviti. Il pavimento è in ceramica nella parte uffici ed in grès nella parte produttiva (officine etc.). I rivestimenti dei bagni sono in ceramica. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, i soffitti sono intonacati e tinteggiati ed in parte rifiniti al grezzo (shed). Gli infissi interni sono in legno o alluminio (porte), quelli esterni sono in legno (finestre), alluminio o ferro verniciato (porte carraie delle officine) tutti con vetro singolo.

2.1.3 Impianti

I locali presentano i seguenti impianti:

Zona uffici

- riscaldamento ad elementi radianti in alluminio di cui non si è individuato il tipo di alimentazione (metano, gasolio, altro);
- impianto elettrico del tipo sottotraccia in corrugato;

Zona produttiva

- riscaldamento ad aerotermini ad acqua di cui non si è individuato il tipo di alimentazione (metano, gasolio, altro);
- impianto elettrico del tipo in canalina esterna.

2.1.4 Considerazioni generali

I locali in generale presentano un pessimo stato di manutenzione in quanto inutilizzati oramai da anni. Il compendio era ricompreso in un progetto di sostituzione edilizia che prevedeva il recupero delle volumetrie esistenti. Tale progetto regolarmente concessionato, di cui è stato formalizzato l'inizio dei lavori in data 19/03/2010 (i lavori non hanno mai avuto inizio), risulta tuttavia interessare porzioni di immobili che non fanno parte del compendio oggetto di pignoramento e che all'attualità non sono nella disponibilità di [REDACTED]. Per tale motivo si ritiene opportuno rivalutare il compendio unicamente secondo il valore di mercato delle attuali consistenze.

NOTA: per il rilascio degli atti abilitativi inerenti il progetto di recupero summenzionato, **RISULTANO PAGATI** al Comune di Grosseto € 509.459,31 di cui € 63.301,67 da [REDACTED] ed € 446.157,64 da Milano Assicurazioni (vedi perizia del 05/05/2014 e seguenti).

2.1.5 Stato di manutenzione

Lo stato di manutenzione e conservazione è pessimo. Le pareti divisorie in cartongesso al piano terra risultano sfondate in più punti. I bagni sono in pessime condizioni. Il vano indicato come ufficio 3, presenta importanti infiltrazioni nel soffitto, provenienti dalla terrazza soprastante. La corte esclusiva è in stato di completo abbandono. Non si ritiene necessario alcun intervento straordinario d'urgenza.

2.1.6 Indici metrici

I dati e gli indici metrici dell'immobile allo stato attuale sono i seguenti:

Parametro	Totale	Riduzioni
- superficie utile calpestabile al netto delle murature	mq 930,45	
- superficie portico	mq 6,40	1/10
- superficie corte esclusiva (fino a 5 volte la sup. lorda dell'unità servita)	mq 462,51	1/10
- superficie commerciale: consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, incluso la superficie della corte esclusiva ridotta con l'applicazione dei debiti coefficienti;	mq 1023,87	
- altezze interne		variabili

Precisazioni. Per maggiori chiarimenti vedi **ALLEGATO 3**

2.1.7 Dati catastali e confini

Il compendio è censito al NCEU del Comune di Grosseto come segue:

MAGAZZINO 1

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
89	1269	29	C2	3	mq 517	€ 2.216,17	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/06/2013 n. 40210.1/2013 in atti dal 10/06/2013 (prot. n. GR0079173)

Indirizzo: VIA MONTEROSA snc, piano T-1

(ALLEGATO 1)**MAGAZZINO 2 + CORTE ESCLUSIVA**

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
89	1269 1527	30	C2	4	mq 425	€ 2.129,09	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/06/2013 n. 40211.1/2013 in atti dal 10/06/2013 (prot. n. GR0079174)
Indirizzo: VIA MONTEROSA snc, piano T							

(ALLEGATO 1)**Intestati:**

1 [REDACTED] (c.f.: [REDACTED]) proprietà per 1/1

Confini:

Via Monte Cengio, Via Monterosa, corte esclusiva, altra proprietà su più lati, s.s.a..

IMMOBILI B) - LOTTO 2**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Il compendio oggetto di stima è costituito da un fabbricato in corso di realizzazione, originariamente formato da cinque unità catastalmente distinte (2 abitazioni, 2 capannoni ed 1 magazzino) poste in Grosseto, Via Bonghi n. 20-28 e Via Manetti n. 9, censite al N.C.E.U. del predetto Comune come segue:

- foglio 91, p.la 20, sub 2, cat. A2, classe 2, vani 8 - rendita € 888,31;
- foglio 91, p.la 20, sub 3, cat. A2, classe 2, vani 5,5 - rendita € 610,71;
- foglio 91, p.la 20, sub 4, cat. D8 - rendita € 7.829,49;
- foglio 91, p.la 20, sub 5, cat. D8 - rendita € 6.455,71;
- foglio 91, p.la 762, cat. C2, classe 6, mq 139 - rendita € 947,59.

2.2.1 Caratteristiche generali

Le unità immobiliari originarie risultano attualmente demolite in quanto l'intervento di sostituzione edilizia (in corso d'opera) prevede la loro totale demolizione e ricostruzione come fabbricato ad uso residenziale/commerciale. Del nuovo fabbricato, ad oggi è stata realizzata unicamente parte della testata del nuovo edificio sul lato di Via Bonghi, ultimata al rustico per i primi 4 piani fuori terra (vedi foto **ALLEGATI 5-6**). La restante parte dell'area da recuperare è occupata per metà da una porzione residua del capannone originario, al cui interno trovava alloggio una centrale telematica di Fastweb spa. L'altra metà, che affaccia su Via Manetti, è costituita da un'ampia corte.

2.2.2 Finiture interne

I beni per loro natura, non presentano finiture interne.

2.2.3 Impianti

I beni per loro natura, non presentano impianti.

2.2.4 Considerazioni generali - Volumetrie - Oneri

Il compendio è oggetto di un intervento di sostituzione edilizia delle volumetrie esistenti, regolarmente concessionato, di cui è stato formalizzato l'inizio dei lavori in data 19/03/2010. L'intervento prevede la demolizione di tutte le volumetrie insistenti sull'area di sedime e la ricostruzione di volumetrie ad uso residenziale e commerciale. La terza variante (p.e. 2012/219) al progetto originario (p.e. 2007/2618), cui si fa riferimento (la quarta variante che contempla le modifiche concordate con la Soprintendenza di Siena per il vincolo di tutela indiretto non è ancora stata ritirata a causa del mancato pagamento degli oneri), prevede la realizzazione di un unico corpo di fabbrica avente le seguenti consistenze:

Volume (variante): mc 7.332,44

Superficie lorda (variante): mq 2.440,01

PIANO INTERRATO: n. 31 posti auto, n. 1 cantina, n. 3 locali tecnici;

PIANO TERRA: n. 3 fondi dotati di magazzino e servizi igienici (di cui n. 2 adibiti a servizi e n. 1 adibito a commercio);

PIANO PRIMO: n. 13 appartamenti;

PIANO SECONDO: n. 10 appartamenti;

PIANO TERZO: n. 7 appartamenti;

PIANO QUARTO: n. 1 appartamento

PIANO SOTTOTETTO: n. 6 depositi occasionali a servizio delle unità del piano terzo.

Per il rilascio degli atti abilitativi afferenti al progetto summenzionato, **RISULTANO PAGATI** al Comune di Grosseto € 589.744,92 di cui € 47.433,88 da [REDACTED], € 226.863,74 da Milano Assicurazioni ed € 315.447,30 da SACET BT (monetizzazione).

Risultano invece **NON PAGATI € 291.095,26** ripartiti secondo le seguenti causali:

- € 133.959,24 I rata Costo di Costruzione;
- € 133.959,24 II rata Costo di Costruzione;
- € 23.176,78 (quota parte) sanzione per mancato pagamento (al 18/04/2014).

(vedi perizia del 05/05/2014)

Gli atti abilitativi risultano tutti scaduti.

2.2.5 Stato di manutenzione

Cantiere edile.

2.2.6 Indici metrici

I dati e gli indici metrici non sono significativi né rilevabili, in quanto il bene è parzialmente demolito e solo parzialmente ricostruito (intervento di demolizione e ricostruzione in corso).

(ALLEGATO 3)

2.2.7 Dati catastali e confini

L'immobile è censito al NCEU del Comune di Grosseto come segue:

APPARTAMENTO 1

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
91	20	2	A2	2	Vani 8	€ 888,31	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/06/2013 n. 42516.1/2013 in atti dal 11/06/2013 (prot. n. GR0081767)
Indirizzo: VIA BONGHI, piano T-1							

(ALLEGATO 1)

APPARTAMENTO 2

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
91	20	3	A2	2	Vani 5,5	€ 610,71	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/06/2013 n. 42517.1/2013 in atti dal 11/06/2013 (prot. n. GR0081768)

Indirizzo: VIA BONGHI, piano T-1

(ALLEGATO 1)**CAPANNONE 1**

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
91	20	4	D8			€ 7.829,49	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/06/2013 n. 42518.1/2013 in atti dal 11/06/2013 (prot. n. GR0081769)

Indirizzo: VIA BONGHI n. 28, piano T

(ALLEGATO 1)**CAPANNONE 2**

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
91	20	5	D8			€ 6.455,71	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/06/2013 n. 31818.1/2013 in atti dal 06/06/2013 (prot. n. GR0068747)

Indirizzo: VIALE MANETTI n. 9, piano T

(ALLEGATO 1)**MAGAZZINO**

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
91	762		C2	6	mq 139	€ 947,59	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/06/2013 n. 42555.1/2013 in atti dal 11/06/2013 (prot. n. GR0081806)

Indirizzo: VIA BONGHI n. 20, piano T

(ALLEGATO 1)**Intestati:**

1 [REDACTED] (c.f.: [REDACTED]) proprietà per 1/1

Confini:

Via Bonghi, Via Manetti, altra proprietà su più lati, s.s.a.

NOTA: gli immobili di cui al LOTTO 2 identificati al NCEU del Comune di Grosseto al foglio 91, p.lla 20, sub 2-3-4-5 sono gravati da VINCOLO MONUMENTALE INDIRETTO

QUESITO N. 3

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

3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO**IMMOBILI A) - LOTTO 1**

I dati riportati nell'atto di pignoramento n.g. 11297 atto giudiziario del 17/09/2012 - rep. 2134, **SONO CONFORMI** alla descrizione attuale del bene. Gli identificativi catastali sono corretti e consentono pertanto di individuare il bene in maniera univoca.

IMMOBILI B) - LOTTO 2

I dati riportati nell'atto di pignoramento n.g. 11297 atto giudiziario del 17/09/2012 - rep. 2134, **SONO CONFORMI** alla descrizione attuale del bene. Gli identificativi catastali sono corretti e consentono pertanto di individuare il bene in maniera univoca.

QUESITO N. 4

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

4.1 INDAGINE CATASTALE

In merito agli accertamenti condotti, dalle risultanze catastali dei beni oggetto di pignoramento, si è accertato quanto segue:

IMMOBILI A) - LOTTO 1

Il compendio è censito al NCEU del Comune di Grosseto come segue:

MAGAZZINO 1

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
89	1269	29	C2	3	mq 517	€ 2.216,17	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/06/2013 n. 40210.1/2013 in atti dal 10/06/2013 (prot. n. GR0079173)

Indirizzo: VIA MONTEROSA snc, piano T-1

(ALLEGATO 1)

MAGAZZINO 2 + CORTE ESCLUSIVA

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
89	1269 1527	30	C2	4	mq 425	€ 2.129,09	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/06/2013 n. 40211.1/2013 in atti dal 10/06/2013 (prot. n. GR0079174)
Indirizzo: VIA MONTEROSA snc, piano T							

(ALLEGATO 1)**Intestati:**

1 [REDACTED] (c.f.: [REDACTED]) proprietà per 1/1

Confini:

Via Monte Cengio, Via Monterosa, corte esclusiva, altra proprietà su più lati, s.s.a..

La certificazione catastale porta la data del 08/11/2013**4.2 CORRISPONDENZA CATASTALE**

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e dalla ricerca catastale si certifica che i dati catastali afferenti i beni oggetto di stima sono riportati con corrispondenza aggiornata. Le planimetrie catastali **NON RISULTANO CONFORMI** allo stato di fatto per lievi inesattezze riguardanti pareti e scala del vano 12 (DEPOSITO RICAMBI 2). Non si ritiene tuttavia necessario dover procedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

4.3 AGGIORNAMENTO CATASTALE

Per quanto sopra si certifica che la documentazione catastale relativa ai beni indicati come IMMOBILI A) **NON NECESSITA** di aggiornamento.

IMMOBILI B) - LOTTO 2

Il compendio è censito al NCEU del Comune di Grosseto come segue:

APPARTAMENTO 1

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
91	20	2	A2	2	Vani 8	€ 888,31	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/06/2013 n. 42516.1/2013 in atti dal 11/06/2013 (prot. n. GR0081767)
Indirizzo: VIA BONGHI piano T-1							

(ALLEGATO 1)**APPARTAMENTO 2**

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
91	20	3	A2	2	Vani 5,5	€ 610,71	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/06/2013 n. 42517.1/2013 in atti dal 11/06/2013 (prot. n. GR0081768)
Indirizzo: VIA BONGHI, piano T-1							

(ALLEGATO 1)**CAPANNONE 1**

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
91	20	4	D8	-	-	€ 7.829,49	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/06/2013 n. 42518.1/2013 in atti dal 11/06/2013 (prot. n. GR0081769)
Indirizzo: VIA BONGHI n. 28, piano T							

(ALLEGATO 1)**CAPANNONE 2**

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
91	20	5	D8	-	-	€ 6.455,71	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/06/2013 n. 31818.1/2013 in atti dal 06/06/2013 (prot. n. GR0068747)
Indirizzo: VIALE MANETTI n. 9, piano T							

(ALLEGATO 1)**MAGAZZINO**

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
91	762	-	C2	6	mq 139	€ 947,59	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/06/2013 n. 42555.1/2013 in atti dal 11/06/2013 (prot. n. GR0081806)
Indirizzo: VIA BONGHI n. 20, piano T							

(ALLEGATO 1)**Intestati:**

1 [REDACTED] (c.f.: [REDACTED]) proprietà per 1/1

Confini:

Via Bonghi, Via Manetti, altra proprietà su più lati, s.s.a.

La certificazione catastale porta la data del 08/11/2013

4.4 CORRISPONDENZA CATASTALE

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e dalla ricerca catastale si certifica che non è possibile certificare la conformità di dati catastali e planimetrie visto lo stato attuale dei luoghi. I beni di cui difatti, oggetto di un intervento di recupero edilizio in corso, risultano per buona parte demoliti.

4.5 AGGIORNAMENTO CATASTALE

Per i motivi suddetti, la documentazione catastale relativa ai beni oggetto di stima, dovrà essere aggiornata al termine dei lavori attualmente in corso.

QUESITO N. 5

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

IMMOBILI A) – LOTTO 1

L'Ufficio Pianificazione Urbanistica del Comune di Grosseto
“[...]”

CERTIFICA

che il terreno ubicato nel territorio comunale in località “CAPOLUOGO”, distinto al Catasto del Comune di Grosseto è destinato dal Piano Regolatore Generale, approvato dal Consiglio Regionale della Toscana con Deliberazione n. 72 del 27 febbraio 1996, pubblicata sul B.U.R.T. n. 22 del 17/04/96 e Variante al PRG approvata con DCC n. 2/2001, come segue:

- Foglio n. 89 particelle n. 1269 e 1527 destinato ad Art. 65 delle NTA “CONTESTO DELLE AREE ARTIGIANALI” (assimilabile alla zona omogenea “B” di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444);
- che in data 27/05/2013 con Deliberazione n. 48 è stato adottato dal Consiglio Comunale il Regolamento Urbanistico, che destina i sopradetti terreni nell'ambito ad art. 74 bis “Tessuto consolidato promiscuo” (assimilabile alla zona omogenea “B” di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444);
- che con Deliberazione n. 43 del 08/04/06 e successive, è stato approvato dal Consiglio Comunale il “Piano Strutturale”, ai sensi dell'ex LR n. 5/1995 e LR n. 1/2005; in data 03/10/2011, con D.C.C. n. 114, è stata approvata “variante normativa” al suddetto PS;
- che è fatta salva la decadenza della disciplina pianificatoria nel caso di beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi delle vigenti leggi Nazionale e Regionale;
- che il terreno ricade entro l'ambito dei seguenti vincoli:
 - Pericolosità Geomorfologica: Classe 2;
 - Pericolosità Idraulica: Classe 2.”

(ALLEGATO 2 – Immobile di Via Monterosa)

La certificazione porta la data del 18/11/2013

REGOLAMENTO URBANISTICO (Norme Tecniche di Attuazione)

Sull'area in questione vige la seguente normativa:

Art.163 Tessuto Consolidato e Consolidato Promiscuo: regole per gli usi

1. Gli usi caratterizzanti e consentiti, stabiliti per il tessuto consolidato, così come definito dall'art. 74 delle presenti Norme vengono tradotti e definiti così come di seguito specificato:

Nel tessuto risultano ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

- Residenza (CR);
- Attività Turistico-Ricettive (CTr);
- Attività Direzionali (CD);
- Attività Commerciali (CC);
- Attività di Servizio (CS).

2. L'insediamento di esercizi commerciali di vicinato ed attività con esse compatibili, a seguito di cambio di destinazione d'uso funzionale, è ammesso esclusivamente ai piani terra dei singoli edifici costituenti il tessuto consolidato;

3. Risulta ammesso il cambio di destinazione d'uso funzionale, con o senza opere, da residenza (CR) e attività turistico-ricettive (CTr) ad attività Direzionali (CD), attività Commerciali (CC), attività di Servizio (CS) fino al raggiungimento di una quota massima pari al 35% della S.V. dell'edificio ospitante le funzioni oggetto di cambio di destinazione;

4. Non risultano compatibili con il tessuto consolidato le seguenti categorie di funzioni:

- Attività Commerciali (CC), limitatamente alle grandi strutture di vendita ed alle medie strutture di vendita aventi una sv superiore a 500 mq;
- Attività di Servizio (CS), limitatamente a Servizi Cimiteriali (CSc) ed impianti tecnologici (CSt1)
- Attività Turistico-ricettivo (CTr) limitatamente ai campeggi.
- Attività industriali-artigianali (CI)

3.bis Il Regolamento Urbanistico individua il tessuto consolidato come area critica rispetto a quanto prescritto dall'art. 15 del P.I.T.; in tal senso non ammette l'insediamento di strutture commerciali di grandi dimensioni e limita l'insediamento di strutture commerciali di medie dimensioni a quelle aventi una S.V. inferiore ai 500 mq. Ciò, al fine di non creare nuovi centri attrattori di traffico veicolare, con conseguente innalzamento del livello di emissione di inquinanti, per questi nuclei urbani, i quali non potranno esser ulteriormente compromessi dall'insediamento di nuove strutture con S.V. superiore a quella suddetta. Mediante concertazione con le organizzazioni imprenditoriali del commercio, le organizzazioni sindacali dei lavoratori, le associazioni dei consumatori e le altre parti sociali interessate, l'Amm.ne Comunale potrà individuare il tessuto consolidato, o parti di esso, come aree sature ai sensi dell'art. 11 del P.I.T., attraverso deliberazione ordinaria di consiglio comunale senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico.

3.ter Il Regolamento Urbanistico individua il tessuto consolidato promiscuo come area satura rispetto a quanto prescritto dall'art. 15 del P.I.T.; in tal senso, il piano delle funzioni, non ammette l'insediamento di nuove strutture commerciali di grandi e medie dimensioni, ciò, al fine di non creare nuovi centri attrattori di traffico veicolare, con conseguente innalzamento del livello di emissione di inquinanti, che potrebbero interessare, oltre il tessuto di riferimento, caratterizzato per sua natura da una mixité di tipologie edilizie destinate alla residenza e ad attività terziarie, alle quali fungono da completamento edifici destinati alla produzione (artigianale o industriale).

4. Per gli edifici appartenenti alle classi 1 e 2 è sempre ammesso il ripristino delle funzioni originarie storiche.

IMMOBILI B) – LOTTO 2

L'Ufficio Pianificazione Urbanistica del Comune di Grosseto

"[...]"

CERTIFICA

che il terreno ubicato nel territorio comunale in località "CAPOLUOGO", distinto all'Agenzia del Territorio del Comune di Grosseto è destinato dal Regolamento Urbanistico Comunale, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 48 del 27 maggio 2013 pubblicata sul B.U.R.T. n. 27 del 03/07/2013, come segue:

- Foglio n. 91 particella 20 e 762 destinato a: **Art. 72 Tessuto Storico**, assimilabile alla zona omogenea "A" di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444;
- che con Deliberazione n. 43 del 08/04/06 e successive, è stato approvato dal Consiglio Comunale il "Piano Strutturale", ai sensi dell'ex LR n. 5/1995 e LR n. 1/2005; in data 03/10/2011, con D.C.C. n. 114, è stata approvata "variante normativa" al suddetto PS;
- che è fatta salva la decadenza della disciplina pianificatoria nel caso di beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi delle vigenti leggi Nazionale e Regionale;
- che il terreno ricade entro l'ambito dei seguenti vincoli:
 - Pericolosità Geomorfologica: Classe 2;
 - Pericolosità Idraulica: Classe 2;
 - Decreto 257/2013 "Prescrizioni di Tutela Indiretta" di cui al D.L. n. 42 del 22/01/2004 art. 45, 46 e 47.

(ALLEGATO 2 – Immobile di Via Bonghi)

La certificazione porta la data del 18/11/2013

REGOLAMENTO URBANISTICO (Norme Tecniche di Attuazione)

Sull'area in questione vige la seguente normativa:

Art.161 Tessuto Storico: regole per gli usi

1. *Gli usi caratterizzanti e consentiti, stabiliti per il tessuto storico, così come definito dall'art. 72 delle Norme vengono tradotti e definiti così come di seguito specificato:*

Nel tessuto risultano ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

- *Residenza (CR);*
- *Attività Turistico-Ricettive (CTR);*
- *Attività Direzionali (CD);*
- *Attività Commerciali (CC);*
- *Attività di Servizio (CS);*

2. *L'insediamento di esercizi commerciali di vicinato ed attività con esse compatibili, a seguito di cambio di destinazione funzionale, è ammesso esclusivamente ai piani terra dei singoli edifici costituenti il tessuto storico.*

3. *Risulta ammesso il cambio di destinazione d'uso funzionale, con o senza opere, da residenza (CR) e attività turistico-ricettive (CTR) ad attività Direzionali (CD), attività Commerciali (CC), attività di Servizio (CS).*

4. *Non risultano compatibili con il tessuto storico le seguenti categorie di funzioni:*

- *Attività Commerciali (CC), limitatamente alle grandi strutture di vendita ed alle medie strutture di vendita aventi una SV superiore a 500 mq;*
- *Attività di Servizio (CS), limitatamente a Servizi Cimiteriali (CSc) ed impianti tecnologici (CSt1), Servizi per il Culto (CSd1) limitatamente ad edifici o luoghi per l'esercizio delle funzioni di culto, attività per impianti tecnologici (CSt1).*

4.bis *Il Regolamento Urbanistico individua il tessuto storico come area critica rispetto a quanto prescritto dall'art. 15 del P.I.T.; in tal senso non ammette l'insediamento di strutture commerciali di grandi dimensioni e limita l'insediamento di strutture commerciali di medie dimensioni a quelle aventi una S.V. inferiore ai 500 mq. Ciò in funzione del valore storico riconosciuto al tessuto storico, che non può esser ulteriormente compromesso dall'insediamento di nuove strutture con S.V. superiore a quella*

suddetta. Mediante concertazione con le organizzazioni imprenditoriali del commercio, le organizzazioni sindacali dei lavoratori, le associazioni dei consumatori e le altre parti sociali interessate, l'Amm.ne Comunale potrà individuare il tessuto storico, o parti di esso, come area saturata ai sensi dell'art. 11 del P.I.T., attraverso delibera ordinaria di Consiglio Comunale senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico.

5. Per questa tipologia di tessuto la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni salvaguarda le attrezzature di interesse pubblico già insediate alla data di adozione del presente strumento, non ammettendo il cambio di destinazione d'uso ad altra categoria di funzioni;

6. Nel tessuto storico, limitatamente al Capoluogo, ad Est dell'attuale tracciato ferroviario, non risulta ammesso, a seguito di mutamenti della categoria funzionale, l'incremento della Sul a destinazione Residenziale (CR), al piano terreno; ad esclusione degli edifici appartenenti alle classi 1 e 2 per i quali è sempre ammesso il ripristino delle funzioni originarie storiche.

QUESITO N. 6

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

6.1 REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Grosseto si è riscontrata l'esistenza delle pratiche edilizie di seguito elencate:

IMMOBILI A) - LOTTO 1

Il compendio in analisi è stato oggetto di un progetto di sostituzione edilizia con cambio di destinazione d'uso regolarmente concessionato. Quale stato legittimo si fa riferimento a quanto rappresentato nei progetti depositati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Grosseto per il rilascio della concessione predetta. Ovvero:

- 1) Concessione n. 158 del 12/06/2008 intestato a [REDACTED] c.f. [REDACTED] - p.e. n. 2007/2272;
- 2) Permesso di Costruire in Variante n. 522 del 13/10/2011 intestato a [REDACTED] c.f. [REDACTED] - p.e. n. 2011/1410.

(ALLEGATO 4 - LOTTO 1)

Gli atti abilitativi di cui ai punti precedenti risultano tutti scaduti.

Il capannone de quo risulta regolarmente assentite con:

- p.e. n. 9486;

- p.e. n. 1986/91909 Conc. Ed. in Sanatoria n. 537 del 10/02/1991.

Per quanto sopra **si certifica che gli immobili indicati come IMMOBILI A) non si considerano realizzati abusivamente.**

NOTA: la Comunicazione di Inizio Lavori è del 19/03/2010. I lavori non hanno mai avuto inizio.

IMMOBILI B) – LOTTO 2

Il compendio in analisi è soggetto ad un intervento di sostituzione edilizia consistente nella demolizione totale delle volumetrie ad uso commerciale e residenziale e ricostruzione ad utilizzo commerciale e residenziale. Quale stato legittimo si fa riferimento a quanto rappresentato nei progetti depositati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Grosseto, per il rilascio degli atti abilitativi all'esecuzione delle opere di ristrutturazione predette. Ovvero:

- 1) Permesso di Costruire n. 665 del 23/12/2009 intestato a [REDACTED] c.f. [REDACTED] - p.e. n. 2007/2618;
- 2) Permesso di Costruire n. 521 del 13/10/2011 intestato a [REDACTED] c.f. [REDACTED] - p.e. n. 2011/1409;
- 3) Permesso di Costruire n. 673 del 22/12/2011 intestato a [REDACTED] c.f. [REDACTED] - p.e. n. 2011/1831;
- 4) Permesso di Costruire n. 162 del 01/03/2012 intestato a [REDACTED] c.f. [REDACTED] - p.e. n. 2012/219;
- 5) P.E. n. 2013/332 intestata a [REDACTED] c.f. [REDACTED] – **non rilasciata causa mancato pagamento di parte degli oneri dovuti.**

(ALLEGATO 4 – LOTTO 2)

Gli atti abilitativi di cui ai punti precedenti risultano tutti scaduti.

Le volumetrie de quo risultano regolarmente assentite con:

- p.e. n. 1986/5029 Conc. Ed. in Sanatoria n. 939 del 13/12/1995;
- p.e. n. 1986/5031 Conc. Ed. in Sanatoria n. 777 del 31/10/1995;
- p.e. n. 1986/5034 Conc. Ed. in Sanatoria n. 233 del 14/03/1996;
- p.e. n. 1995/4210 Conc. Ed. in Sanatoria n. 166 del 22/06/1998;
- p.e. n. 1999/180 Autorizzazione n. 27 del 27/02/2004.

Per quanto sopra **si certifica che le volumetrie oggetto di recupero, derivanti dagli immobili oggetto di pignoramento indicati come IMMOBILI B) non si considerano realizzate abusivamente.**

NOTA: la Comunicazione di Inizio Lavori è del 19/03/2010. I lavori hanno avuto inizio e sono attualmente sospesi.

6.2 SANATORIA DELLE OPERE ABUSIVE

IMMOBILI A) – LOTTO 1

Non si rilevano opere abusive.

IMMOBILI B) – LOTTO 2

Non è possibile rilevare se vi siano opere abusive.

QUESITO N. 7

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

7.1 DIVISIONE IN LOTTI

In merito alla vendita delle unità immobiliari *de quo*, il sottoscritto C.T.U., ai fini di rispondere congruamente al quesito posto dal G.E., ritiene congrua la vendita dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare in due lotti distinti così come già individuati in precedenza:

LOTTO 1 - IMMOBILI A)

1. **Magazzino** posto in Comune di Grosseto, Via Monterosa n. 56/A, piani terra e primo, censito al N.C.E.U. del predetto Comune come segue:
foglio 89, p.la 1269, sub 29, cat. C2, classe 3, mq 517 - rendita € 2.216,17;
2. **Magazzino** posto in Comune di Grosseto, Via Monterosa n. 56/A, piani terra e primo, censito al N.C.E.U. del predetto Comune come segue:
foglio 89, p.la 1269, sub 30, cat. C2, classe 4, mq 425 - rendita € 2.129,09;
3. **Corte esclusiva** asservita al magazzino di cui al p.to 2 censita al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue:
foglio 89, p.la 1527.

Gli immobili di cui ai p.ti 1, 2, 3 risultano di proprietà di:

██████████ con sede in ██████████ - c.f.: ██████████ per 1/1 della p.p..

LOTTO 2 - IMMOBILI B)

4. **Appartamento** posto in Comune di Grosseto, Via Bonghi snc, piani terra e primo, censito al N.C.E.U. del predetto Comune come segue:
foglio 91, p.la 20, sub 2, cat. A2, classe 2, vani 8 - rendita € 888,31;
5. **Appartamento** posto in Comune di Grosseto, Via Bonghi snc, piani terra e primo, censito al N.C.E.U. del predetto Comune come segue:
foglio 91, p.la 20, sub 3, cat. A2, classe 2, vani 5,5 - rendita € 610,71;
6. **Fabbricato a destinazione speciale** posto in Comune di Grosseto, Via Bonghi n. 28, piano terra, censito al N.C.E.U. del predetto Comune come segue:
foglio 91, p.la 20, sub 4, cat. D8 - rendita € 7.829,49;
7. **Fabbricato a destinazione speciale** posto in Comune di Grosseto, Via Manetti n. 9, piano terra, censito al N.C.E.U. del predetto Comune come segue:
foglio 91, p.la 20, sub 5, cat. D8 - rendita € 6.455,71;
8. **Magazzino** posto in Comune di Grosseto, Via Bonghi n. 20, piano terra, censito al N.C.E.U. del predetto Comune come segue:
foglio 91, p.la 762, cat. C2, classe 6, mq 139 - rendita € 947,59.

Gli immobili di cui ai p.ti 4, 5, 6, 7, 8 risultano di proprietà di:

██████████ con sede in ██████████ - c.f.: ██████████ per 1/1 della p.p..

QUESITO N. 8

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

8.1 DIVISIBILITA' DEL BENE

LOTTO 1 - IMMOBILI A)

Il compendio indicato come IMMOBILI A) risulta pignorato per 1/1 della piena proprietà e benché risulti **DIVISIBILE** in natura, per motivi di convenienza economica verrà stimato per l'intero, ed individuato come LOTTO 1.

LOTTO 2 - IMMOBILI B)

Il compendio indicato come IMMOBILI B) risulta pignorato per 1/1 della piena proprietà e benché risulti **DIVISIBILE** in natura, per motivi di convenienza economica verrà stimato per l'intero, ed individuato come LOTTO 2.

QUESITO N. 9

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

9.1 STATO DELL'IMMOBILE

LOTTO 1 - IMMOBILI A)

Il compendio *de quo* risulta **LIBERO**.

LOTTO 2 - IMMOBILI B)

Il compendio *de quo* risulta **LIBERO**.

QUESITO N. 10

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

10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

LOTTO 1 - IMMOBILI A)

Il compendio *de quo* non rientra tra i casi previsti dal p.to 10.

LOTTO 2 - IMMOBILI B)

Il compendio *de quo* non rientra tra i casi previsti dal p.to 10.

QUESITO N. 11

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

11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'

LOTTO 1 - IMMOBILI A)

Il Comune di Grosseto [...] CERTIFICA [...] che il terreno ricade entro l'ambito dei seguenti vincoli:

- Pericolosità Geomorfologica: Classe 2;
- Pericolosità Idraulica: Classe 2.

(ALLEGATO 2)

LOTTO 2 - IMMOBILI B)

Il Comune di Grosseto [...] CERTIFICA [...] che il terreno ricade entro l'ambito dei seguenti vincoli:

- Pericolosità Geomorfologica: Classe 2;
- Pericolosità Idraulica: Classe 2;
- Decreto 257/2013 "Prescrizioni di Tutelà Indiretta" di cui al D.L. n. 42 del 22/01/2004 art. 45, 46 e 47.

(ALLEGATO 2)

VINCOLO MONUMENTALE INDIRETTO

In data 10/03/2014 viene trascritto il vincolo monumentale indiretto in base al quale "Il Ministero ha facoltà di prescrivere le distanze, le misure e le altre norme dirette ad evitare che sia messa in pericolo l'integrità dei beni culturali immobili, ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o ne siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro". Tale vincolo è volto a proteggere indirettamente le MURA MEDICEE, ovvero il contesto in cui il medesimo bene culturale si inserisce e si estende all'intorno del monumento, fino alla distanza di ml 50 dal medesimo.

Il vincolo riguarda i beni di cui al LOTTO 2 identificati al NCEU del Comune di Grosseto al foglio 91, p.lla 20, sub 2-3-4-5. Rimane escluso il bene censito al NCEU del Comune di Grosseto al foglio 91, p.lla 762.

QUESITO N. 12

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

12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Nel caso di cui si tratta, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra i beni e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, cioè dicembre 2022, si potrebbe verificare.

Nel caso specifico, si è optato per una valutazione riferita al metro cubo edificabile (supportata da parametri urbanistici certi, forniti dallo strumento urbanistico vigente, nonché dagli atti abilitativi rilasciati per la realizzazione degli interventi di recupero previsti), ed all'analisi dei costi sostenuti fino al momento della stesura.

Individuato un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inseriranno i beni da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con gli stessi.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, lo stato del bene medesimo (entrambi i LOTTI si considerano **LIBERI**), la destinazione d'uso prevista dall'attuale strumento urbanistico, la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta, nonché (solo LOTTO 2) gli atti abilitativi rilasciati per la realizzazione degli interventi di recupero previsti, costi tecnici e costi di costruzione sinora sostenuti.

12.2 STIMA DEL COMPENDIO OGGETTO DI PIGNORAMENTO

LOTTO 1 - IMMOBILI A) - Via Monterosa

In applicazione del metodo comparativo di cui si diceva al precedente § 12.1, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per edifici produttivi di pari destinazione d'uso, vengono mediamente offerti da € 500,00 a € 600,00 al metro quadrato di superficie commerciale;

Tenuto ora conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 10-20%;
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;
- le unità immobiliari individuate nel LOTTO 1 si considerano **LIBERE**;
- lo stato attuale del LOTTO 1 **RISULTA CONFORME**;
- lo stato di manutenzione e conservazione del bene è tale da giustificare una ulteriore diminuzione del prezzo di vendita del 20%;

- al LOTTO 1, possa essere assegnato un valore commerciale di € 350,00 al metro quadrato di superficie commerciale;
ai fini della presente valutazione, si stima il più probabile valore venale attuale relativo al bene nel seguente modo:

LOTTO 1 – Valore venale

SUPERFICIE COMMERCIALE:

- mq 1.023,87 x 350,00 €/mq = in c.t.

€ 358.354,50 arrot. ad **€ 360.000,00**

diconsi: euro trecentosessantamila/00

LOTTO 2 - IMMOBILI B) - Via Bonghi/Manetti

In applicazione del metodo comparativo di cui si diceva al precedente § 12.1, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per volumetrie edificabili di pari destinazione d'uso, vengono mediamente offerti da € 200,00 a € 300,00 al metro cubo edificabile;

Tenuto ora conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 10-20%;
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;
- le unità immobiliari individuate nel LOTTO 2 si considerano **LIBERE**;
- lo stato attuale del LOTTO 2 **RISULTA CONFORME**;
- il Comune di Grosseto, interpellato in merito gli oneri già versati, **NON RITIENE** di dover restituire ad alcun titolo tali oneri;
- sono stati pagati costi tecnici per € 15.000,00;
- i lavori hanno avuto inizio e l'importo delle opere già realizzate (stato di avanzamento lavori) ammonta ad € 739.585,55 (**ALLEGATO 7**);
- alla potenzialità edificatoria del LOTTO 2, possa essere assegnato un valore commerciale di € **200,00** al metro cubo edificabile;

ai fini della presente valutazione, si stima il più probabile valore venale attuale relativo al bene nel seguente modo:

LOTTO 2 – Valore venale

VOLUMETRIA EDIFICABILE

- mc 7.332,44 x 200,00 €/mc = in c.t.

€ 1.466.488,00

COSTO DI COSTRUZIONE (parte realizzata):

- vedi stato di avanzamento lavori

€ 739.585,55

ONERI COMUNALI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO A COSTRUIRE:

- vedi oneri pagati

non computati

SPESE TECNICHE:

- Progettista/D.LL. Geom. Fabio Morriconi € 15.0000

SOMMANO

€ 2.221.073,55 arrotondato ad € **2.220.000,00**

diconsi: euro duemilioniduecentoventimila/00

12.3 VALORE DELL'IMMOBILE – PREZZO BASE

LOTTO 1 - IMMOBILI A) - Via Monterosa

Piena proprietà di PORZIONE DI FABBRICATO posto in Comune di Grosseto, Via Monterosa n. 56/A - Via Monte Cengio n. 48-48/A.

Le unità immobiliari oggetto di valutazione (2 magazzini + corte esclusiva) fanno parte di un più ampio fabbricato a destinazione mista residenziale-artigianale di cui costituiscono la parte centrale, corrispondente ad 1/3 ca. dell'intera superficie coperta. I magazzini sono disposti su due livelli - piano terra e primo (ammezzato) - collegati tra loro mediante scala interna in c.a. ed altra scala interna in legno e ferro. Si accede ai magazzini sia da Via Monterosa, tramite corte esclusiva, sia da Via Monte Cengio, tramite doppio accesso esclusivo (uno pedonale, l'altro carrabile) direttamente sulla via.

I magazzini sono costituiti da:

PIANO TERRA

Portico (su Via Monte Cengio), ingresso, ripostiglio, vano scala, corridoio, disimpegno, w.c., doccia, spogliatoio, box accettazione, deposito ricambi 1, deposito ricambi 2, corsia accesso automezzi, officina 1, officina 2.

PIANO AMMEZZATO

Disimpegno, bagno, ufficio 1, ufficio 2, ufficio 3, ufficio 4, corte esclusiva su Via Monterosa.

Il tutto per mq. 930,45 ca. di superficie coperta netta calpestabile ed accessoriato dalla corte esclusiva di mq. 462,51.

La struttura portante è in c.a. con tamponamenti in blocchi di laterizio. Le tramezzature interne sono in parte in blocchi di laterizio ed in parte in cartongesso. Le facciate sono intonacate e tinteggiate. La copertura di tipo industriale-artigianale è in parte a shed, in parte a volte, in parte piana.

I magazzini non presentano finiture di rilievo in quanto utilizzati come autofficina con relativi uffici asserviti. Il pavimento è in ceramica nella parte uffici ed in grès nella parte produttiva (officine etc.). I rivestimenti dei bagni sono in ceramica. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, i soffitti sono intonacati e tinteggiati ed in parte rifiniti al grezzo (shed). Gli infissi interni sono in legno o alluminio (porte), quelli esterni sono in legno (finestre), alluminio o ferro verniciato (porte carraie delle officine) tutti con vetro singolo.

I locali presentano i seguenti impianti:

Zona uffici

- riscaldamento ad elementi radianti in alluminio di cui non si è individuato il tipo di alimentazione (metano, gasolio, altro);
- impianto elettrico del tipo sottotraccia in corrugato;

Zona produttiva

- riscaldamento ad aerotermini ad acqua di cui non si è individuato il tipo di alimentazione (metano, gasolio, altro);
- impianto elettrico del tipo in canalina esterna.

Lo stato di manutenzione e conservazione è pessimo. Le pareti divisorie in cartongesso al piano terra risultano sfondate in più punti. I bagni sono in pessime condizioni. Il vano indicato come ufficio 3, presenta importanti infiltrazioni nel soffitto, provenienti dalla terrazza soprastante. La corte esclusiva è in stato di completo abbandono. Non si ritiene necessario alcun intervento straordinario d'urgenza. Gli immobili di cui sopra sono censiti al NCEU del Comune di Grosseto come segue:

MAGAZZINO 1

foglio 89, p.lla 1269, sub 29, cat. C2, classe 3, mq 517 - rendita € 2.216,17.

MAGAZZINO 2 + CORTE ESCLUSIVA

foglio 89, p.lla 1269, sub 30 (ex p.lla 1269, ex sub 4), cat. C2, classe 4, mq 425 - rendita € 2.129,09;
foglio 89, p.lla 1527.

tutti intestati come segue:

1 [REDACTED] (c.f.: [REDACTED]) proprietà per 1/1

- ◆ Coerenze: Via Monte Cengio, Via Monterosa, corte esclusiva, altra proprietà su più lati, s.s.a..
- ◆ Le unità immobiliari sono da considerarsi a tutti gli effetti **LIBERE**.

PREZZO BASE DEL LOTTO 1: € 360.000,00

diconsi: euro trecentosessantamila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO 2 - IMMOBILI B) - Via Bonghi/Manetti

Piena proprietà di FABBRICATI oggetto di intervento di sostituzione edilizia in corso d'opera posto in Comune di Grosseto, Via Bonghi n. 20-28 e Via Manetti n. 9.

Le unità immobiliari originarie (2 abitazioni, 2 capannoni ed 1 magazzino) risultano attualmente demolite in quanto l'intervento di sostituzione edilizia (in corso d'opera) prevede la loro totale demolizione e ricostruzione come fabbricato ad uso residenziale/commerciale. Del nuovo fabbricato, ad oggi è stata realizzata unicamente parte della testata del nuovo edificio sul lato di Via Bonghi, ultimata al rustico per i primi 4 piani fuori terra (vedi foto **ALLEGATI 5-6**). La restante parte dell'area da recuperare è occupata per metà da una porzione residua del capannone originario, al cui interno trovava alloggio una centrale telematica di Fastweb spa. L'altra metà, che affaccia su Via Manetti, è costituita da un'ampia corte.

I beni per loro natura, non presentano finiture interne, né impianti.

Il compendio è oggetto di un intervento di sostituzione edilizia delle volumetrie esistenti, regolarmente concessionato, di cui è stato formalizzato l'inizio dei lavori in data 19/03/2010. L'intervento prevede la demolizione di tutte le volumetrie insistenti sull'area di sedime e la ricostruzione di volumetrie ad uso residenziale e commerciale. La terza variante (p.e. 2012/219) al progetto originario (p.e. 2007/2618), cui si fa riferimento (la quarta variante che contempla le modifiche concordate con la Soprintendenza di Siena per il vincolo di tutela indiretto non è ancora stata ritirata a causa del mancato pagamento degli oneri), prevede la realizzazione di un unico corpo di fabbrica avente le seguenti consistenze:

Volume (variante): mc 7.332,44

Superficie lorda (variante): mq 2.440,01

PIANO INTERRATO: n. 31 posti auto, n. 1 cantina, n. 3 locali tecnici;

PIANO TERRA: n. 3 fondi dotati di magazzino e servizi igienici (di cui n. 2 adibiti a servizi e n. 1 adibito a commercio);

PIANO PRIMO: n. 13 appartamenti;

PIANO SECONDO: n. 10 appartamenti;

PIANO TERZO: n. 7 appartamenti;
PIANO QUARTO: n. 1 appartamento;
PIANO SOTTOTETTO: n. 6 depositi occasionali a servizio delle unità del piano terzo.
Lo stato di manutenzione è quello di un cantiere edile in corso d'opera.

Gli immobili di cui sopra sono censiti al NCEU del Comune di Grosseto come segue:

APPARTAMENTO 1

foglio 91, p.lla 20, sub 2, cat. A2, classe 2, vani 8 - rendita € 888,31;

APPARTAMENTO 2

foglio 91, p.lla 20, sub 3, cat. A2, classe 2, vani 5,5 - rendita € 610,71;

CAPANNONE 1

foglio 91, p.lla 20, sub 4, cat. D8 - rendita € 7.829,49;

CAPANNONE 2

foglio 91, p.lla 20, sub 5, cat. D8 - rendita € 6.455,71;

MAGAZZINO

foglio 91, p.lla 762, cat. C2, classe 6, mq 139 - rendita € 947,59.

tutti intestati come segue:

1 [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) proprietà per 1/1

- ◆ Coerenze: Via Bonghi, Via Manetti, altra proprietà su più lati, s.s.a.
- ◆ Le unità immobiliari sono da considerarsi a tutti gli effetti **LIBERE**.

NOTA: gli immobili di cui al LOTTO 2 identificati al NCEU del Comune di Grosseto al foglio 91, p.lla 20, sub 2-3-4-5 sono gravati da VINCOLO MONUMENTALE INDIRETTO.

PREZZO BASE DEL LOTTO 2: € 2.220.000,00

diconsi: euro duemilioniduecentoventimila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

NOTA FINALE 1

In riferimento al già dibattuto tema legato al rimborso dei contributi di costruzione riguardanti entrambi i lotti di vendita, rifacendosi a quanto già riportato nella Perizia di Stima del 23/02/2022, lo scrivente ha rimesso al G.E. ogni valutazione in merito alle interpretazioni fornite dal Comune di Grosseto. Tali contributi rimangono pertanto esclusi dai valori di stima indicati nella presente PERIZIA.

NOTA FINALE 2

La norma che consente il recupero delle volumetrie con destinazione residenziale per entrambi i lotti, risulta a tutt'oggi invariata.

NOTA FINALE 3

Il LOTTO 2 risulta all'attualità libero da ogni materiale facente parte della preesistente centrale telematica della società Fastweb spa (nodo tecnologico)

NOTA FINALE 4

La presente stesura recepisce ed aggiorna le risultanze della PERIZIA DI STIMA del 05/05/2014, della successiva APPENDICE del 03/06/2014, della PERIZIA DI STIMA del 23/10/2021, nonché della PERIZIA DI STIMA del 23/02/2022.

Alla presente relazione si allegano:

- ALLEGATO 1: Documentazione catastale - Estratto di mappa, elaborato planimetrico, planimetrie, visure;
- ALLEGATO 2: Strumenti Urbanistici vigenti / Vincoli;
- ALLEGATO 3: Planimetrie ed indici metrici;
- ALLEGATO 4: Regolarità urbanistica / Pratiche edilizie;
- ALLEGATO 5: Documentazione fotografica;
- ALLEGATO 6: Documentazione fotografica al 08/09/2021;
- ALLEGATO 7: Stato avanzamento lavori Via Bonghi-Manetti;

La presente relazione, che si compone di n° 1 + 31 pagine dattiloscritte, è depositata in via telematica

Grosseto, li 10 dicembre 2025

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Andrea Di Felice**