

TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO

Liquidazione Giudiziale n° 5/2023

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa CLAUDIA FROSINI

CURATORE DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: Dott.ssa Irene Inganni

RELAZIONE PERITALE

**IMMOBILI SITI IN MONTE ARGENTARIO: VIA VITTORIO CUNIBERTI N. 8 e VIA
DELL'APPETITO**

PREMESSA

La sottoscritta Ingegnere Cecilia PACCHIERI, libera professionista con studio in Grosseto, Piazza Brennero n.5, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n°791 ed all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Grosseto è stata nominata esperto stimatore nella Liquidazione Giudiziale n°5/2023 in data 29 marzo 2024.

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

LOTTO A

NEGOZIO sito nel Comune di Monte Argentario (GR) Via Vittorio Cuniberti n. 8, censito al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 13, part. 28 – sub. 14 – PT - cat. C/1 – cons. 44 mq - rendita € 1.520,24 – Intestato alla società fallita per il diritto di proprietà per 1/1;

LOTTO B

RIMESSA sita nel Comune di Monte Argentario (GR) Via dell'Appetito SNC, censito al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 11, part. 907 – sub. 2 – PT - cat. C/6 – cons. 39 mq – rendita € 201,42 - Intestata al socio fallito per il diritto di proprietà per 1000/1000;

LOTTO C

POSTI AUTO COPERTI siti nel Comune di Monte Argentario (GR) Via dell'Appetito SNC, censito al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 11, part. 907 - sub. 1 – PT - cat. C/6 – cons. 45 mq – rendita € 232,41 - Intestata al socio fallito per il diritto di proprietà per 1000/1000;

LOTTO D

MAGAZZINO corredato di **corte esclusiva**, sita nel Comune di Monte Argentario (GR) Via dell'Appetito SNC, censito al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 11, part. 268 – sub. 1 e sub. 2 graffati – PT - cat. C/2 – cons. 7 mq - rendita € 33,26 – Intestata al socio fallito per il diritto di proprietà per 500/1000;

e

AREA URBANA sita nel Comune di Monte Argentario (GR) Via dell'Appetito SNC, censito al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 11, part. 268 – sub. 7 – PT - cat. F/1 – cons. 195 mq - Intestata al socio fallito per il diritto di proprietà per 500/1000;

LOTTO E

AREA URBANA (al catasto **ULIVETO**) sito nel Comune di Monte Argentario (GR) Via dell'Appetito SNC, censito al Catasto Terreni dello stesso comune al foglio 11, part. 1303 – PT - cat. ULIVETO – cons. 06 are 85 ca - Intestata al socio fallito per il diritto di proprietà per 1/4;

LOTTO F

AREA URBANA sita nel Comune di Monte Argentario (GR) Via dell'Appetito SNC, censito al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 11, part. 267 – sub. 13 – PT - cat. F/1 – cons. 133 mq Intestata al socio fallito per il diritto di proprietà per 1/4;

LOTTO G

AREA URBANA sita nel Comune di Monte Argentario (GR) Via dell'Appetito SNC, censito al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 11, part. 267 – sub. 16 – PT - cat. F/1 – cons. 19 mq - Intestata al socio fallito per il diritto di proprietà per 1/3;

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

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

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

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

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

SINTESI DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

- il giorno 28/03/2024, alla presenza del curatore della liquidazione giudiziale, dott.ssa Irene Inganni, [REDACTED]

[REDACTED], sono stati visionati gli immobili di via dell'Appetito, inoltre è stato eseguito un primo rilievo dimensionale e fotografico del negozio al foglio 13, part. 28 – sub. 13, alla presenza del sig. Capasso Gabriele.

- il giorno 20/05/2024, la sottoscritta ha ripetuto i sopralluoghi con un suo collaboratore, anche in questa occasione gli immobili di via dell'Appetito sono stati visionati alla presenza [REDACTED].

- il giorno 13/02/2025 sono state visionate le porzioni esterne delle particelle 267, 268, 907 e 1303 al foglio 11.

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

Gli accertamenti hanno avuto la seguente cronologia:

- In data 14/06/2024 è stata fatta richiesta via PEC all'Agenzia delle Entrate di Grosseto in merito all'esistenza di contratti di locazione sui beni oggetto della presente perizia;
- In data 02/07/2024 è stata fatta richiesta del Certificato di destinazione urbanistica al Comune di Monte Argentario (prot. 26950), rilasciato dal comune in data 25/07/2024 con prot. N.31586.
- In data 18/07/2024 l'Agenzia delle Entrate di Grosseto ha inviato l'attestazione richiesta, relativa all'esistenza di contratti di locazione, integrata da una ulteriore successiva, relativa ad un contratto di comodato registrato presso gli uffici di Viterbo.
- Il 19/06/2024 è stata fatta richiesta telematica al comune di Monte argentario in merito all'esistenza delle pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di perizia (numero istanza telematica 5112/2024).
- In data 02/07/2024, 09/01/2025 e 13/02/2025 sono state materialmente visionate le copie cartacee delle pratiche reperite in comune.
- Sono stati eseguiti vari accessi telematici alla Conservatoria di Grosseto.
- In data 01/07/2024 sono state eseguite visure presso l'Archivio notarile di Grosseto.

Nello svolgimento dell'incarico si è ritenuto opportuno analizzare separatamente i compendi immobiliari.

LOTTO B: RIMESSA VIA DELL'APPETITO

La proprietà in oggetto è costituita da un'ampia rimessa con doppio accesso su strada privata cui si arriva da via dell'appetito.

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



B1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILE – RIMESSA VIA DELL'APPETITO

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

- Rimessa, sita nel **Comune di Monte Argentario (GR), Via dell'Appetito SNC**, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario (Gr) al **foglio 11 – part. 907 – sub. 2**

Dati Identificativi			Dati Classamento				Dati derivanti da
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/12/2020 Pratica n. GR0072376 in atti dal 16/12/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 14232.1/2020)
11	907	2	C/6	5	39 m²	€ 201,42	
Indirizzo: VIA DELL` APPETITO Piano T							

Intestato a:

→ [REDACTED] nato a [REDACTED],
C.F. [REDACTED] - per il diritto di proprietà per la quota di
1000/1000,

Confini: a sud con posti auto coperti, foglio 11, part. 907, sub. 1, a est con corte esclusiva di altra proprietà foglio 11 part. 907, sub. 6 graffato con il sub. 3 (appartamento al piano superiore), a nord foglio 11, part. 267, a ovest terrapieno, superiormente appartamento foglio 11, part. 907, sub. 3.

B1.2 CORRISPONDENZA CATASTALE – RIMESSA VIA DELL'APPETITO

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Monte Argentario al foglio 11 - part. 907 – sub. 2 è rappresentato catastalmente con corrispondenza planimetrica sostanzialmente aggiornata:

Da quanto rilevato si segnala che:

Vi sono lievi discrepanze tra le altezze riportate in planimetria e quelle rilevate. Nella zona nord vi sono delle porzioni di solaio ribassate non segnalate nell'elaborato grafico. Si precisa che le difformità rilevate non incidono né sulla consistenza né sulla rendita catastale dell'immobile.

È presente l'elaborato planimetrico.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. B1 – Documentazione catastale Garage via dell'Appetito.

B2. SOMMARIA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE – RIMESSA VIA DELL'APPETITO

La proprietà censita al N.C.E.U. del Comune di Monte Argentario al foglio 11 - part. 907 – sub. 2 è costituita da una rimessa con doppio ingresso posta al piano terra di un fabbricato che si sviluppa su 4 livelli, costruito sul lato est di una collinetta a ridosso del Porto di Porto Santo Stefano, in un'area prevalentemente residenziale.

L'edificio in cui è inserita la rimessa è del tipo isolato, a destinazione residenziale, realizzato su terrazzamenti, la facciata a valle presenta finitura in mattoncini facciavista ai piani superiori e in pietra facciavista al piano terra, ai piani superiori sono presenti terrazze in aggetto.

La struttura portante della porzione al piano terra è costituita da un telaio cemento armato oltre che da un setto controterra; i pilastri sono ben visibili all'interno della rimessa, la cui pianta rettangolare, di dimensione totale pari a circa 8,50 m x 4,20 m, è divisa internamente in due porzioni poste a quote diverse, collegate da scalini interni; nel lato sud ovest è presente un ulteriore volume con pianta rettangolare stretta e lunga, anch'esso posto ad un livello leggermente sfalsato rispetto alle altre porzioni.

Il garage ha due accessi, realizzati con portoni a doppia anta battente, che danno su una corte esclusiva censita alla part. 907- sub 6, BCNC dell'appartamento al sub 3, non oggetto di perizia, a cui si arriva da via dell'appetito tramite la strada privata realizzata sulla particella 1303, oggetto di perizia (LOTTO E).

La superficie utile calpestabile della rimessa è pari a circa 39,00 mq.

L'altezza interna della rimessa dal pavimento al solaio superiore è pari a 3,45 m nella porzione a sud est, e variabile da 2,80 a 3,00 nella porzione rialzata più a nord.

FINITURE INTERNE

Le pareti interne e il solaio sono intonacati e tinteggiati di colore bianco, ad esclusione della parete controterra ad ovest, in cemento armato facciavista, così come alcuni pilastri, la pavimentazione è in piastrelle rettangolari di piccolo formato di color mattone, nella zona stretta lato est sono presenti piastrelle

quadrate di colore grigio. Le porte di ingresso sono a doppia anta battente in legno tinteggiato di colore verde.

MANUTENZIONE

L'immobile è stato realizzato alla fine degli anni Settanta. Al momento dei sopralluoghi, avvenuti in data 28/03/2024 e 20/05/2024, l'immobile è risultato in normale stato di manutenzione.

IMPIANTI

Degli impianti tecnologici installati a servizio dell'unità immobiliare oggetto di interesse non è stata fornita nessuna documentazione e/o certificazione.

Impianti Elettrici

All'interno del locale è presente un impianto elettrico costituito da punti luce comandati e da linee per alimentazione di alcuni utilizzatori (*vedi foto 1, 2 e 3*).

L'illuminazione artificiale è garantita da plafoniere accessoriate con tubi neon collocate a soffitto (*vedi foto 4*).

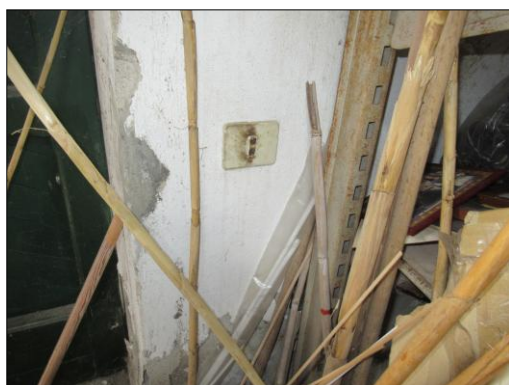


foto 1



foto 2



foto 3



foto 4

Nell'impianto elettrico risultano installati componenti e dispositivi vetusti e da tempo non più in commercio.

La distribuzione delle linee elettriche all'interno del locale è stata realizzata, per quanto rilevabile da solo esame visivo, prevalentemente con cavi elettrici inseriti in tubazioni in PVC flessibili incassate nella muratura.

Non è stato possibile rilevare il punto di origine dell'impianto elettrico installato a servizio dell'unità immobiliare. L'alimentazione elettrica del suddetto impianto proviene da una diversa unità immobiliare, non oggetto di analisi.

Nel locale oggetto di interesse NON sono presenti quadri elettrici di distribuzione. L'impianto elettrico non risulta conforme a quanto richiesto dalla vigente normativa.

Prima di un suo utilizzo, l'impianto elettrico dovrà essere oggetto di interventi di manutenzione e di controllo, anche strumentale, e al fine di realizzare e verificare la rispondenza dello stesso alla Normativa vigente.

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

Impianti radiotelevisivi e antenne

Non presenti

Impianti di riscaldamento

Non presenti.

Nel locale è collocata una caldaia a basamento alimentata a combustibile liquido (gasolio) (vedi foto 5).

Durante il sopralluogo è stato riferito che il generatore di calore produce acqua calda per impianti realizzati a servizio di una diversa unità immobiliare, non oggetto di analisi.



foto 5

Impianti idrici e sanitari

Nel locale sono presenti un punto di distribuzione di acqua fredda (con rubinetto), un lavello con scarico collegato ad impianto di smaltimento dei reflui.

All'impianto idrico del locale risulta collegato anche un impianto costituito da un serbatoio di accumulo idrico e da un gruppo di pressurizzazione (autoclave) (vedi foto 6). **Durante il sopralluogo viene riferito che l'impianto autoclave alimenta anche gli impianti idrici di altre unità immobiliari, non oggetto di perizia.**

Non è stata rilevata la presenza di un punto di fornitura idrica realizzata per l'alimentazione dell'impianto presente nel locale oggetto di interesse.



foto 6

Impianti per la distribuzione e l'utilizzazione del gas

Non presenti

Impianti per il sollevamento di persone o di cose.

Non presenti.

Impianti di protezione antincendio.

Non presenti.

B2.1 INDICI METRICI RIMESSA VIA DELL'APPETITO**Rimessa, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario (Gr) al****foglio 11 – part. 907 – sub.2.**

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
→ superficie utile calpestabile rimessa piano terra	mq 39,35

SUPERFICIE COMMERCIALE

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

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

Rimessa

Parametro		coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda rimessa PT	mq 47,00	1	mq 47,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE RIMESSA			mq 47,00

→ SUPERFICIE COMMERCIALE RIMESSA

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

mq 47,00

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. B2- Elaborati tecnici – Rimessa via dell'Appetito

B3. STATO DI POSSESSO DEL BENE – RIMESSA VIA DELL'APPETITO

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato LIBERO.

Dall'indagine eseguita presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di affitto o comodato d'uso registrati, relativi alla rimessa sita in Grosseto in via dell'Appetito, piano T, catastalmente identificata al Fg. **11**, Part. **907**, subb. **2**.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. B3 – Comunicazione Agenzia delle Entrate – Rimessa via dell'Appetito.

L'unità immobiliare oggetto di analisi, al momento dei sopralluoghi eseguiti in data 28/03/2024 e 20/05/2024 è risultata libera.

B4. PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE – RIMESSA VIA DELL'APPETITO

Il fabbricato risulta così identificato sin dalla Variazione per ampliamento del 09/05/1993 (n.12368.1/1993) e deriva da:

- particella 894 subalterno 1 e particella 895 tra loro graffate (cat. A/2)
- particella 894 subalterno 3 (cat. C/6)

- particella 901 (cat. C/6).

Porzioni di fabbricato che risultavano così identificate sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987, derivanti dalla partita 4266 per nuovo accatastamento del n 905/78 del 28/04/1980 della porzione al tempo identificata con la particella 894 subalterno 1 e particella 895 tra loro graffate e successivo ampliamento/divisione n.585/79 del 07/07/1981 della stessa porzione immobiliare che ha originato la particella 894 subalterno 3 (cat. C/6) e la particella 901 (cat. C/6).

Il fabbricato insiste su attuale Ente Urbano attualmente censito al NCT al foglio 11 p.lla 907 di mq 553, che in seguito a TIPO MAPPALE del 04/06/1993 in atti dal 07/07/1993 TAB 6/93 (n. 911.1/1993) l'originaria p.lla 907 (già p.lla 271 dalla variazione d'ufficio del 10/11/1982 n.5482) di mq.171 comprendeva lla p.lla 271 di mq.212 e la p.lla 752 di mq.170.

La particella 752 risultava così identificata (proprietà [REDACTED]) sin dalla partita 7651 già partita 4636 del 1976.

La particella 271 risultava così identificata (proprietà [REDACTED]) sin dalla partita 7652 già partita 4636 del 1976. Come da partita 4636 la p.lla 752 derivava, in seguito a frazionamento del 06/04/1976, dalla originaria p.lla 271.

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

→ Rimessa, foglio 11 - part. 907 - sub. 2, cl.5, mq.39, piano terreno, cat. C/6, rendita 201,42 euro

di proprietà di:

→ [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000,

è pervenuto al signor [REDACTED] la porzione di p.lla 752 (già 271/d) come da partita 7651 già 4636 era pervenuta per acquisto dal [REDACTED] in virtù di atto del Notaio Galgani del 02/06/1974 rep.23658 trascritto a Grosseto il 10/10/1972 ai n.n. 4800-4801-4802-4803-4804 del registro particolare ed ai nn. 6496-6497-6498-6499-6500 di registro generale.

Detta porzione di terreno per una striscia ubicata lungo il confine con la p.lla 272 è gravata di servitù perpetua di passo pedonale e carrabile a favore della residua proprietà dei [REDACTED] censita alle p.lle 378 e 267 e della residua proprietà di [REDACTED] censita alla p.lal 740, nonché servitù perpetua di passo pedonale esercitata lungo il confine con la proprietà [REDACTED] a favore della residua proprietà del venditore censita alle p.lle 739-741 e 271.

Alla signora [REDACTED] la porzione di p.lla 271 (già 271/a) come da partita 7652 già 4636 era pervenuta per acquisto dal [REDACTED] in virtù di atto del Notaio Galgani del 02/06/1974 rep.23658 trascritto a Grosseto il 10/10/1972 ai n.n. 4800-4801-4802-4803-4804 del registro particolare ed ai nn. 6496-6497-6498-6499-6500 di registro generale.

I venditori costituiscono servitù perpetua pedonale e carrabile a favore dei fondi compravenduti. La servitù dovrà esercitarsi lungo il tracciato stradale evidenziato in verde nella planimetria allegata con la lettera B all'atto, il fondo servente è distinto al catasto con la p.lla 272 in parte.

Al signor [REDACTED] l'originaria p.lla 271 era pervenuta come da partita 4636 per acquisto dai signori [REDACTED] in virtù di atto del Notaio Galgani del 19/09/1972 rep.20497 rac.6453 trascritto a Grosseto il 10/10/1972 al n.11623 del registro particolare ed al n.17622 di registro generale.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. B4 – Trascrizioni e iscrizioni Rimessa via dell'Appetito

B5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE – RIMESSA VIA DELL'APPETITO

Come già descritto al paragrafo B2, all'interno del fondo sono presenti impianti a servizio di un immobile non oggetto di procedura, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 11, particella 907, subalterni 3 e 6 graffiati, di proprietà del [REDACTED], in virtù del decreto di trasferimento del Tribunale di Grosseto del 24/08/2023

Tale situazione di fatto risulta generata dalla riconducibilità del fondo oggetto di analisi alla medesima proprietà dell'unità immobiliare del [REDACTED], tanto da far presumere l'esistenza di una servitù per destinazione del padre di famiglia ai

sensi dell'art. 1062 del Codice Civile. Avendo i due immobili cessato di appartenere allo stesso proprietario, senza alcuna disposizione relativa alla servitù tanto da doversi intendere stabilita attivamente e passivamente a favore e sopra ciascuno dei fondi, separati con decreto di trasferimento del Tribunale di Grosseto del 24/08/2023.

Si ritiene che la stessa circostanza abbia generato la servitù sulla corte al sub 6, da cui si accede alla rimessa oggetto di analisi.

Preme riferire che l'area in cui è sito l'immobile ricade tra:

Beni paesaggistici - D. Lgs 42/2004 Parte terza. Articolo 136 Immobili e aree di notevole interesse pubblico (già oggetto di vincolo a sensi della Legge 1497/1939): **Intero territorio del Comune di Monte Argentario Decreto ministeriale 21 febbraio 1958 - G.U. n. 54 del 03.03.1958**

L'area non è soggetta a vincolo idrogeologico.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. B4 – Trascrizioni e iscrizioni Rimessa via dell'Appetito

B6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI – RIMESSA VIA DELL'APPETITO

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

ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Non presenti.

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Decreto Ingiuntivo iscritto al n.p.567 n.g. 4236 del 23-04-2020, ipoteca giudiziaria in virtù di atto del Tribunale di Grosseto del 30.11.2016 rep. 1186, importo Totale euro 100.000,00, importo Capitale euro 100.000,00 euro per ipoteca giud.le - decreto ingiuntivo, contro [REDACTED], favore [REDACTED], favore [REDACTED], grava su parte di cespite così identificata: fabbricato fgl.11 p.la 907 sub.ni 1 e 2, a gravare sull' immobile oggetto di analisi:

- Rimessa sito in via dell'Appetito, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario (Gr) al foglio 11 – part. 907 – sub. 2;

Oltre che sull' altro immobile oggetto di procedura e successiva analisi al foglio 11, part. 907, sub.1.

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

- TRASCRIZIONE del 13/02/2024 - Registro Particolare 1617 Registro Generale 2080 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 38 del 28/12/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO a favore MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED] contro [REDACTED], tra maggior consistenza, per la quota di 1/1 della proprietà sulla rimessa al foglio 11, part. 907, sub. 2, oltre che sugli altri immobili oggetto di analisi.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. B4 – Trascrizioni e iscrizioni Rimessa via dell'Appetito

B7. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA-URBANISTICA-AGIBILITÀ-RIMESSA VIA DELL'APPETITO

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Monte Argentario è stata riscontrata l'esistenza delle pratiche edilizie, di seguito elencate, che determinano lo stato legittimo dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Monte Argentario al foglio 11 - part. 907 – sub. 2:

- 1) **Concessione edilizia n.1824 del 31/03/1979** – P.E. n. 57/1979, relativa al “progetto per il completamento del fabbricato esistente in via dell'Appetito in Porto S. Stefano di Monte Argentario. Costruzione di due garage e di un parcheggio coperto”, approvato dalla Commissione Edilizia con parere n. 6478 del 20/02/1979, si segnala che non è presente all'interno della pratica il parere della Soprintendenza.
- 2) Il fabbricato è stato realizzato con **Licenza n.7482 del 28/09/1973, volturata il 27/06/1974 n. 10965, Concessione edilizia in variante**

n.20933/74 del 07/05/1977 – P.E. n. 63/1974, relativa alla “Variante alla costruzione di un fabbricato”, approvato dalla Commissione Edilizia con parere n. 3876 del 11/11/1974, Parere Soprintendenza n.4730 del 10/03/1977.

Non è stata reperita alcuna pratica di agibilità relativa all’immobile.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. B5 – Estratti doc edilizia Rimessa via dell’Appetito

B8. CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE – RIMESSA VIA DELL’APPETITO

Rimessa (Fg. 11 - part. 907 – sub. 2)

Lo stato attuale dell’unità immobiliare oggetto di stima è stato confrontato con gli elaborati grafici relativi alla concessione n.1824 del 31/03/1979.

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

1. Discrepanze interne relative alla rappresentazione dei pilastri, mancata rappresentazione dello scalino interno di collegamento delle porzioni a diversa quota; nella sezione la differenza di quota a terra tra la porzione più a sud e quella più a nord, benché non quotata, è inferiore alla misura rilevata in loco e pari a circa 47 cm.
2. Le altezze in sezione sono quotate 3,30 m nella porzione a sud e 3,10 m in quella a nord, le suddette altezze, per come rilevate sui luoghi, sono risultate rispettivamente pari a 3,45 m e 2,77. Nella porzione a nord, lato parete controterra, vi è una porzione di solaio di lunghezza pari allo sviluppo della porzione di garage lato nord e profondità pari a 1,00 m circa, con intradosso alla stessa quota della porzione a sud, al di sotto del quale l’altezza è stata rilevata pari a circa 3,00 m.
3. Difformità esterne relative all’altezza delle porte di accesso, più basse di come rappresentate nell’elaborato grafico ed alla presenza di una finestra al di sopra della porta di accesso alla porzione sud, non rappresentata, invece, negli elaborati relativi allo stato legittimo.
4. Negli elaborati grafici allegati alla concessione 1824 del 1979 la planimetria non risulta quotata, è quotata solo la sagoma utilizzata per il calcolo del volume. Dalla sovrapposizione tra la sagoma quotata ed i disegni non quotati risultano lievi discrepanze, che si riscontrano anche

tra lo stato rilevato e la sagoma quotata, mentre sovrapponendo la restituzione grafica del rilievo con la pianta non quotata adeguatamente scalata, le dimensioni del fondo sembrano corrispondere. Si precisa che non è stato possibile rilevare le effettive dimensioni della sagoma esterna del fondo, in quanto l'unità immobiliare oggetto di analisi è parzialmente interrata.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. B2- Elaborati tecnici Rimessa via dell'Appetito.

- Relativamente alle difformità riscontrate ai punti 1 e 3, trattandosi, quelle al punto 3 di modifiche prospettiche in parziale difformità dal titolo rilasciato successivamente alla data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, si ritiene possano essere sanate con un Permesso di Costruire in Sanatoria ex art. 36 – bis D.P.R. 380/2001. Si precisa che sarà necessario procedere anche alla valutazione della compatibilità paesaggistica (comma 4 art.36 bis DPR 380). La sanzione sarà calcolata facendo riferimento ai commi 5 e 5 -bis del D.P.R. 380/2021. Le difformità interne al punto 1 potranno essere inserite nella stessa pratica, previa verifica del deposito dell'eventuale progetto strutturale presso il Genio Civile di Grosseto e la sua conformità con lo stato attuale.
- Per quanto riguarda le difformità al punto 2, avendo l'unità immobiliare superficie utile pari a circa 40,00 mq e quindi inferiore a 60 mq, si ritiene che per la porzione lato sud, rientri nelle tolleranze di cui all'art. 34 – bis, comma 1 – bis, lett. d-bis), relativamente all'altezza della porzione più a nord, quotata 3,10 e rilevata 2,77, si ritiene possa essere sanata all'interno della pratica necessaria per i punti 1 e 3, previo confronto con i tecnici comunali e verifica del deposito dell'eventuale progetto strutturale presso il Genio Civile di Grosseto e la sua conformità con lo stato attuale.
- Relativamente alle difformità al punto 4 si ritiene possano essere eventualmente sanate previa approfondito confronto con i tecnici comunali.

Si precisa che non è presente all'interno della pratica il parere della Soprintendenza, all'uopo si ritiene opportuno eseguire un confronto con i tecnici comunali per valutare l'eventuale necessità di procedere con un Accertamento di Conformità ex art. 36-bis Oltre al pagamento della sanzione e dei contributi al

Comune, saranno, inoltre, a carico del richiedente, le spese tecniche inerenti alla predisposizione della pratica edilizia.

N.B.: Nell'attribuzione del valore di mercato dell'unità immobiliare si terrà conto delle spese relative alla sanzione e delle spese tecniche, per le quali si stima un costo non inferiore a 7.000,00 euro.

B9. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Monte Argentario è costituito dal PIANO STRUTTURALE approvato con atto di Deliberazione del Consiglio Comunale n° 63 in data 25/07/2002 e successive varianti, e dal REGOLAMENTO URBANISTICO approvato con Atto di Deliberazione del Consiglio Comunale n° 12 in data 23/03/2012 ed entrato in vigore con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n° 28 in data 11/07/2012 e successive varianti e le modifiche introdotte dalla "Variante Gestionale al Regolamento Urbanistico" del Comune di Monte Argentario – Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 21.11.2019.

In base al Regolamento Urbanistico l'area che ospita l'immobile ricade all'interno dell' "**Ambito Urbano**",

Aree ed edifici speciali: "verde privato";

Funzioni esistenti negli edifici e negli spazi aperti: "Residenza" e "Funzioni commerciali al dettaglio e/o direzionali"

Centro abitato: Porto Santo Stefano;

Aree di nuovo impianto e aree con piani o progetti in fase di attuazione: Aree di nuovo impianto (sottoposte a piano attuativo): Tn 1.6

Settori urbani funzionali: SUR5 - Settori urbani a prevalente funzione residenziale;

Infrastrutture di collegamento: Rete viaria esistente;

Tessuti urbani: Tessuti urbani di formazione recente a prevalente carattere residenziale;

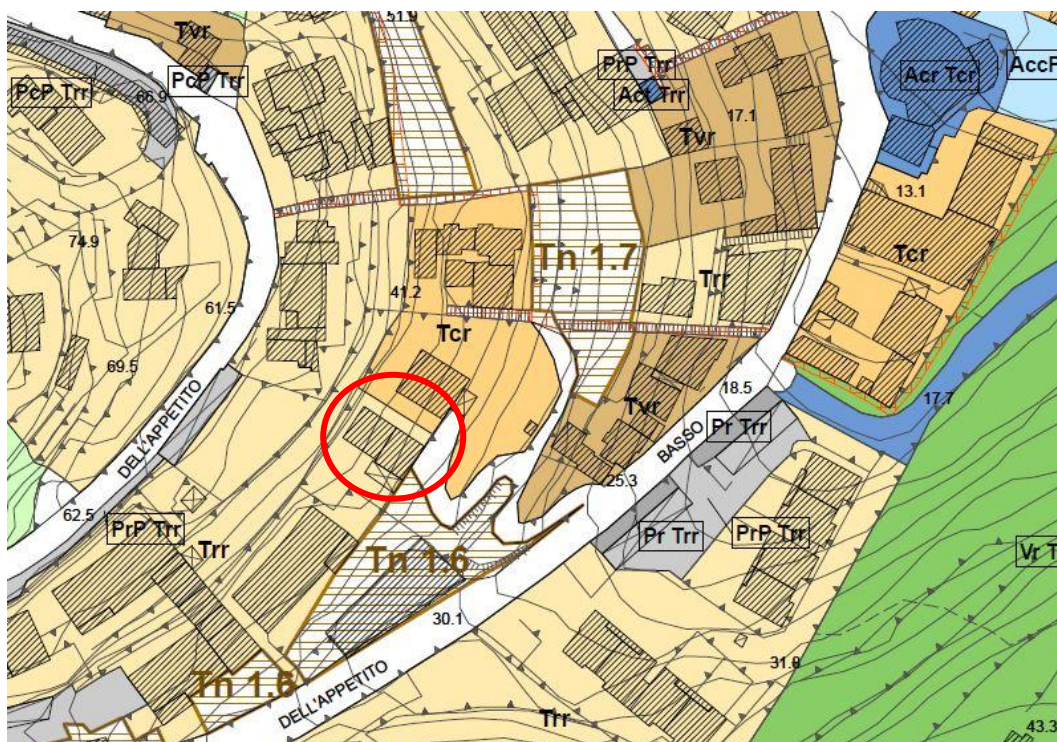
B.2 RISORSE STORICO-CULTURALI

Relativamente ai Beni culturali, paesaggistici e ambientali (B.3.2.2), l'area ricade su:

Beni paesaggistici - D. Lgs 42/2004 Parte terza. Articolo 136 Immobili e aree di notevole interesse pubblico (già oggetto di vincolo a sensi della Legge 1497/1939): **Intero territorio del Comune di Monte Argentario Decreto ministeriale 21 febbraio 1958 - G.U. n. 54 del 03.03.1958**

- Pericolosità geomorfologica: G2 (*media*);
- Pericolosità idraulica: I.1 (*bassa*);

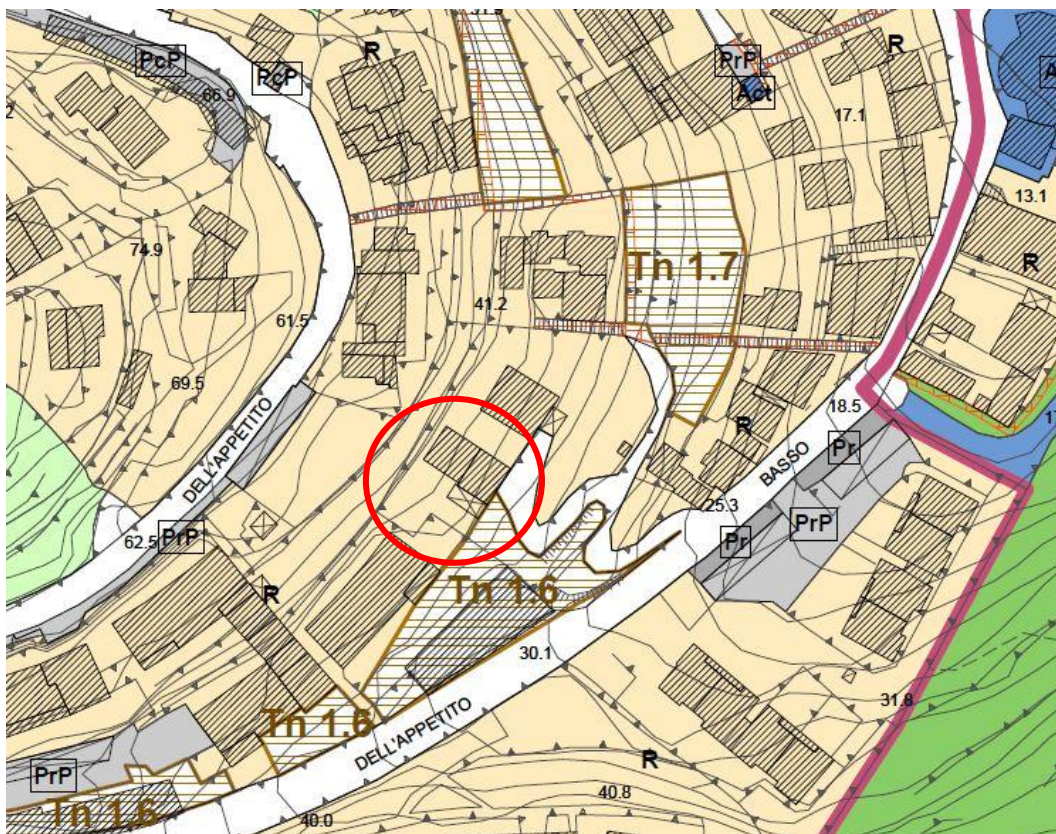
Tavola n. D.1 – “Ambiti urbani: prestazioni qualitative” – Porto Santo Stefano – riquadro A.



Legenda:

Tessuti urbani	
Tessuti urbani esistenti	
	Tessuti urbani di vecchio impianto a prevalente carattere residenziale - Tvr (art. 73)
	Tessuti urbani consolidati a prevalente carattere residenziale - Tcr (art. 74)
	Tessuti urbani di formazione recente a prevalente carattere residenziale - Trr (art. 75)
	Tessuti urbani di formazione recente a prevalente carattere produttivo - Trp (art. 76)
	Aree con piani e progetti in fase di attuazione - Ta (art. 77)
	Aree di nuovo impianto (sottoposte a piano attuativo) - Tn (art. 78)
	Area Boccadoro: stralciata/oggetto di variante al PS contestualmente avviata

Tavola n. E.1 – “Ambiti urbani: prestazioni funzionali” – Porto Santo Stefano – riq. A.



Legenda:

Funzioni esistenti negli edifici e negli spazi aperti

Residenza - R

R	Residenza
---	-----------

Funzioni industriali e artigianali - I

If	Funzioni industriali e artigianali generiche
----	--

Ifn	Funzioni industriali e artigianali inerenti la nautica
-----	--

Ifn	(nei SUIP)
-----	------------

Funzioni commerciali al dettaglio - C

Cv	Esercizi di vendita
----	---------------------

Ce	Pubblici esercizi
----	-------------------

Funzioni turistico ricettive - T

Tr1	Strutture ricettive: alberghi, residenze turistico - alberghiere
-----	--

Tr1	
-----	--

Funzioni direzionali - D

Du	Uffici, studi direzionali
----	---------------------------

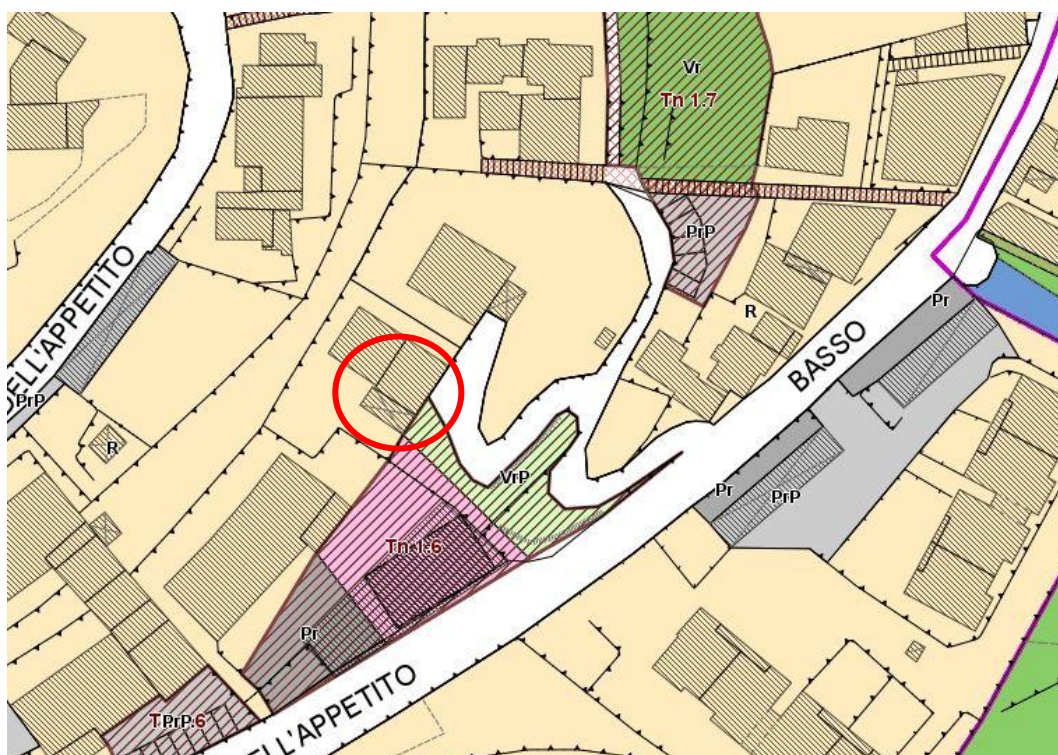
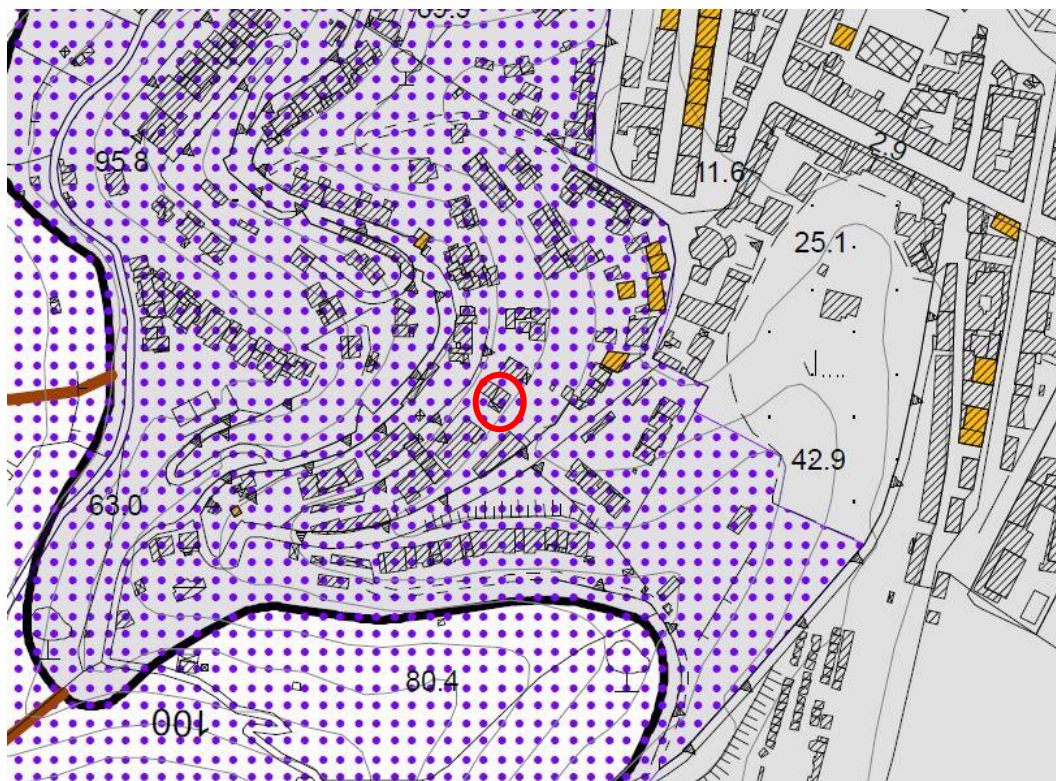
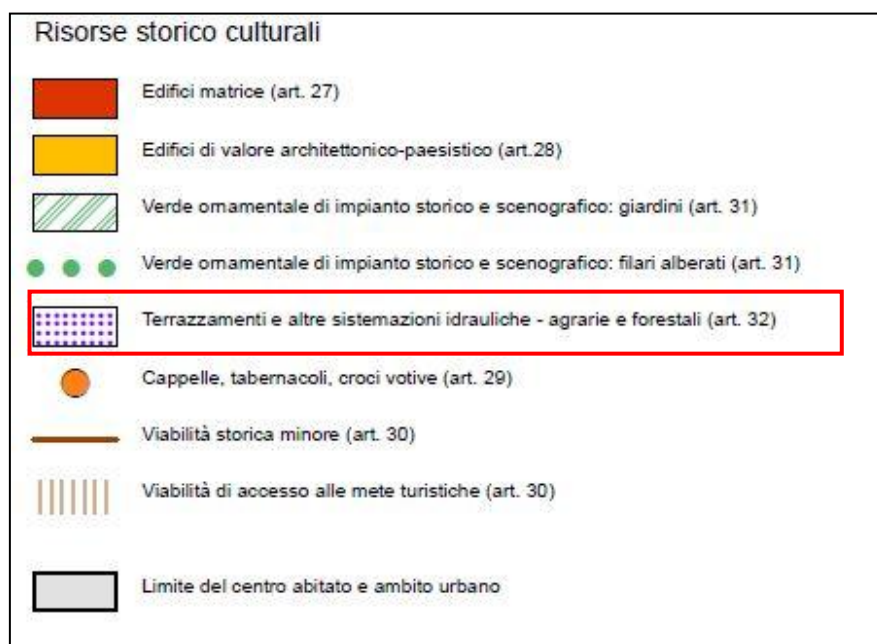
Edifici e spazi aperti con
rilevanza funzionale autonoma
(articolo n°85)**Tavola n. Estratto SIT RUC Comune di Monte Argentario**

Tavola n. B.2 Vincoli ex lege: "Risorse storico culturali"

Legenda:

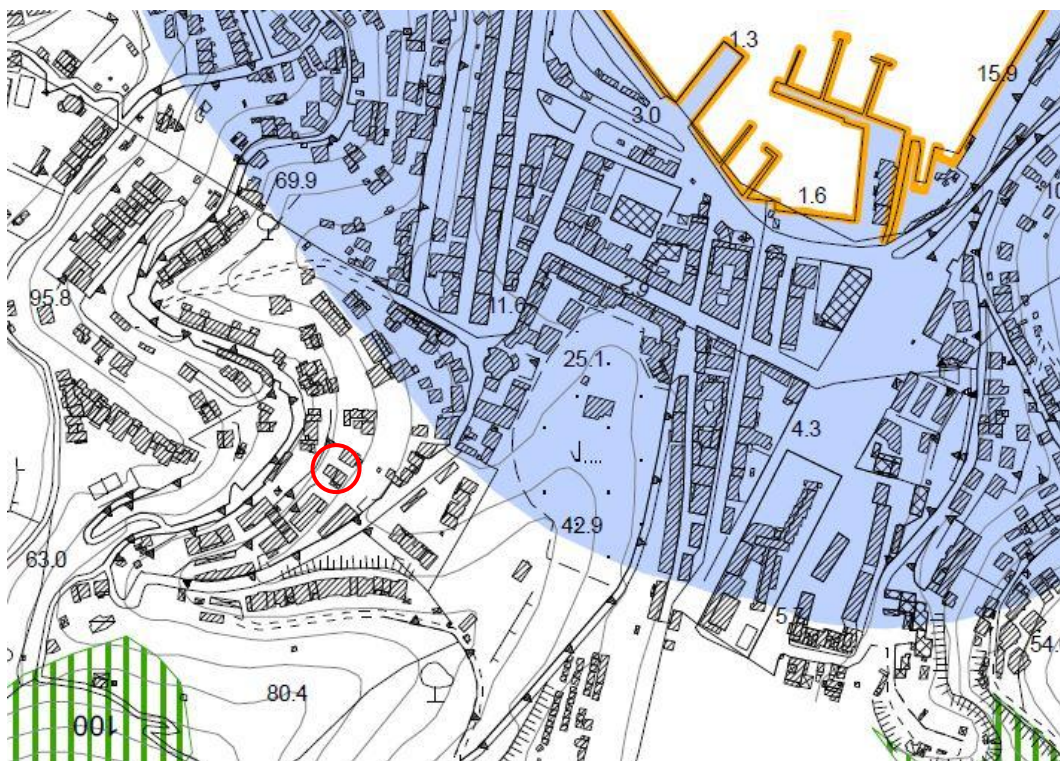


Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

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

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

Tavola n. B.3.2.2 Vincoli ex lege: "Beni culturali, paesaggistici e ambientali di cui al D. Lgs 42/2004"



Legenda:

Beni culturali e paesaggistici disciplinati dal D. Lgs 42/2004
("Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell' art. 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137")

Beni Culturali - D. Lgs 42/2004 Parte seconda:

Articolo 10 (già oggetto di vincolo a sensi della Legge 1089/1939)

 Beni notificati (1)

Beni paesaggistici - D. Lgs 42/2004 Parte terza:

Articolo 136 "Immobili e aree di notevole interesse pubblico"

~~(già oggetto di vincolo a sensi della Legge 1497/1939)~~

 "Intero territorio del Comune di Monte Argentario"
Decreto ministeriale 21 febbraio 1958 - G.U. n. 54 del 03.03.1958 (1)

Tavola A.1.a. "Carta delle aree a pericolosità geomorfologica"

Legenda:

LEGENDA:



G.1 pericolosità geomorfologica bassa



G.2 pericolosità geomorfologica media



G.3 pericolosità geomorfologica elevata

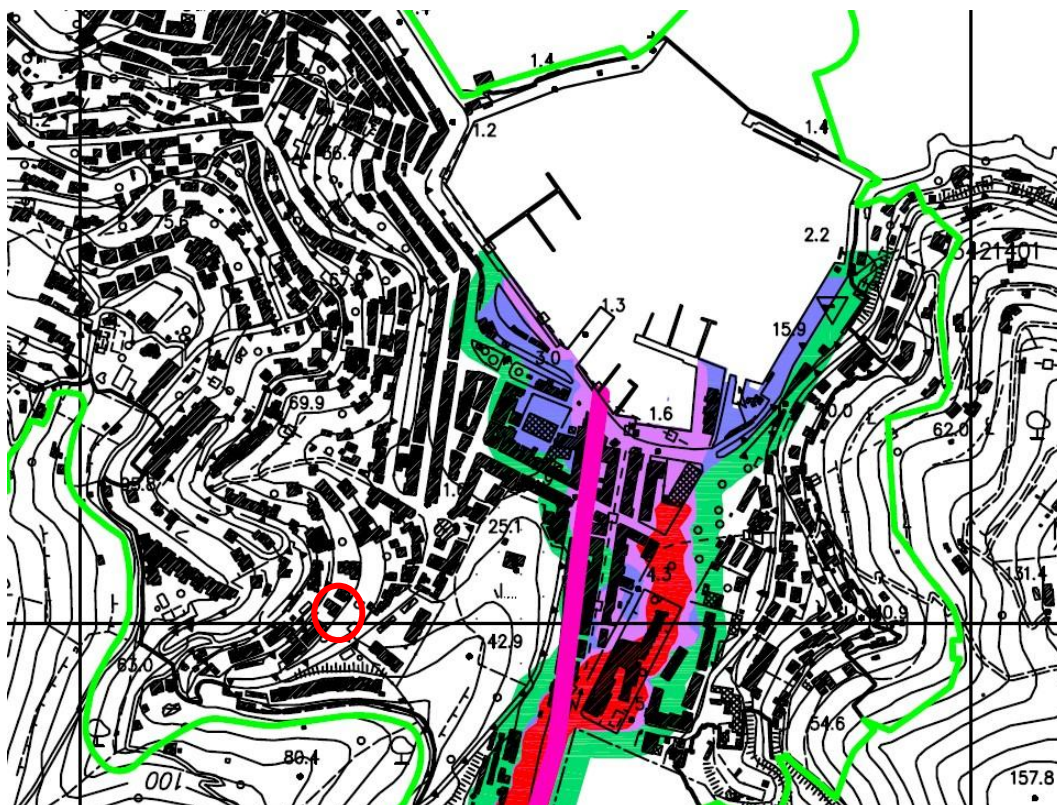


G.4 pericolosità geomorfologica molto elevata



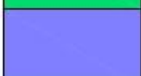
AMBITO URBANO

Tavola A.2.a. "Carta delle aree a pericolosità idraulica"



Legenda:

LEGENDA:

	I.1	pericolosità idraulica bassa
	I.2	pericolosità idraulica media
	I.3	pericolosità idraulica elevata P.I.E. area inondabile con $30 < Tr \leq 200$ anni
	I.4	pericolosità idraulica molto elevata P.I.M.E. area inondabile con $Tr \leq 30$ anni
		area inondabile con $Tr = 20$ anni
		AMBITO URBANO
		reticolo P.A.I.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. B6- Estratto Normativa Urbanistica – Rimessa via dell'Appetito

B10. USI CIVICI, CENSI, LIVELLI:

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

B11. SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE:

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

STIMA DEL LOTTO B

Criteri e metodologie estimative:

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- **l'approccio di mercato** (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- **l'approccio tecnico**, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- **l'approccio finanziario**, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente **il valore di mercato** rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili.

Posto che ogni stima si basa sempre sulla comparazione, le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

➤ la **metodologia diretta**, basata sulla comparazione diretta dei prezzi, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:

- l'esistenza di beni simili al bene da stimare;
- la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
- la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il **metodo comparativo**, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, regressivi).

➤ Le **metodologie indirette**, attuate attraverso **procedimenti analitici**, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, effettuata ricercando, sempre comparativamente, uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc.), visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.

In particolare, l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:

- un *approccio tecnico*, ad esempio ricercando il **valore di costo** attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un *approccio finanziario*, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il **valore di capitalizzazione**, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ovvero:

- il **valore di trasformazione**, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione;
- il **valore di surrogazione**, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di

fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al **costo di riproduzione deprezzato**;

- il **valore complementare**, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene “accessorio”, perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell’intero e quello della porzione residua.

L’utilizzo dell’uno e dell’altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell’estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

Scopo della stima:

Scopo della presente relazione estimale sarà quello di determinare all’attualità, ai fini della eventuale alienazione:

- Valore di mercato di un garage di superficie commerciale pari a 47 mq, sito a Porto Santo Stefano nel comune di Monte Argentario.

Tenuto conto della natura del bene, si evince che l’aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all’epoca della stesura della presente memoria, cioè Marzo 2025, si potrebbe verificare.

Il criterio di stima adottato in questo caso è quello **comparativo diretto**.

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

Valutazioni e Motivazioni:

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano le caratteristiche della zona, l’ubicazione dell’immobile, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione, la regolarità edilizia, lo stato locativo (si

considera LIBERO), la consistenza dei beni, lo scopo della stima ed il mercato della domanda e dell'offerta.

Rimessa sita in via dell'Appetito a Porto Santo Stefano (GR)

In applicazione del metodo comparativo sopra descritto, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quello oggetto della presente valutazione ed eventualmente possono essere ritenuti attendibili valori compresi tra € 1.800,00 e € 4.500,00 al metro quadro di superficie commerciale. Le indagini di mercato sono state eseguite consultando i valori OMI pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate, confrontandoli con quelli proposti dalle agenzie immobiliari della zona.

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

Tenuto ora conto che:

- sono presenti difformità dal punto di vista Urbanistico-Edilizio;
- non sono presenti difformità catastali rilevanti;
- l'accesso alla proprietà avviene dalla corte al sub 6 della particella 907, foglio 11, di altra proprietà;
- lo stato manutentivo dell'immobile, come descritto al par.2;
- lo stato manutentivo degli impianti come descritto al par.2;
- che all'interno del fondo sono presenti impianti a servizio di altre unità immobiliari non oggetto di perizia; circostanza che fa presumere l'esistenza di una servitù per destinazione del padre di famiglia ai sensi dell'art. 1062 del Codice Civile;
- Non è stato possibile rilevare il punto di origine dell'impianto elettrico installato a servizio dell'unità immobiliare. L'alimentazione elettrica del suddetto impianto proviene da una diversa unità immobiliare, non oggetto di analisi. All'interno dell'unità immobiliare di interesse NON sono presenti quadri elettrici di distribuzione;
- l'unità immobiliare individuata nel LOTTO UNICO si considera **libera**;

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

RIMESSA

compresa ogni pertinenza € 2.000,00 al mq.

VALORE DELL' IMMOBILE

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

GARAGE: mq 47,00 x 2.000,00 €/mq = € 94.000,00

arrotondabili a € 94.000,00

VALORE LOTTO B

INTERA E PIENA PROPRIETÀ DI RIMESSA sita a Porto Santo Stefano, Comune di Monte Argentario (GR) in via dell'Appetito SNC al Catasto Fabbricati al Foglio **11**, particella **907**, sub.**2**.

Il bene immobile oggetto di stima è una rimessa con doppio ingresso posta al piano terra di un fabbricato che si sviluppa su 4 livelli, costruito sul lato est di una collinetta a ridosso del Porto di Porto Santo Stefano, in un'area prevalentemente residenziale.

L'edificio in cui è inserita è del tipo isolato, a destinazione residenziale, realizzato su terrazzamenti, la facciata a valle presenta finitura in mattoncini facciavista ai piani superiori e in pietra facciavista al piano terra, ai piani superiori sono presenti terrazze in aggetto.

La struttura portante della porzione al piano terra è costituita da un telaio cemento armato oltre che da un setto controterra; i pilastri sono ben visibili all'interno della rimessa, la cui pianta rettangolare, di dimensione totale pari a

circa 8,50 m x 4,20 m, è divisa internamente in due porzioni poste a quote sfalsate, collegate da scalini interni, nel lato sud ovest è presente un ulteriore volume con pianta rettangolare stretta e lunga, anch'esso posto ad un livello leggermente sfalsato rispetto alle altre porzioni.

Il garage ha due accessi, realizzati con portoni a doppia anta battente, che danno su una corte esclusiva censita alla part. 907- sub 6, BCNC dell'appartamento al sub 3, non oggetto di perizia, a cui si arriva da via dell'appetito tramite la strada privata realizzata sulla particella 1303, oggetto di perizia (LOTTO E).

La superficie utile calpestabile della rimessa è pari a circa 39,00 mq.

L'altezza interna della rimessa dal pavimento al solaio superiore è pari a 3,45 m nella porzione a sud est, e variabile da 2,80 a 3,00 nella porzione rialzata più a nord.

FINITURE INTERNE

Le pareti interne e il solaio sono intonacati e tinteggiati di colore bianco, ad esclusione della parete controterra ad ovest, in cemento armato facciavista, così come alcuni pilastri, la pavimentazione è in piastrelle rettangolari di piccolo formato di color mattone, nella zona stretta lato est sono presenti piastrelle quadrate di colore grigio. Le porte di ingresso sono a doppia anta battente in legno tinteggiato di colore verde.

MANUTENZIONE

L'immobile è stato realizzato alla fine degli anni Settanta. Al momento dei sopralluoghi, avvenuti in data 28/03/2024 e 20/05/2024, l'immobile è risultato in normale stato di manutenzione.

IMPIANTI

Degli impianti tecnologici installati a servizio dell'unità immobiliare oggetto di interesse non è stata fornita nessuna documentazione e/o certificazione.

Non è stato possibile rilevare il punto di origine dell'impianto elettrico installato a servizio dell'unità immobiliare. L'alimentazione elettrica del suddetto impianto proviene da una diversa unità immobiliare, non oggetto di analisi.

Nel locale oggetto di interesse NON sono presenti quadri elettrici di distribuzione.

L'impianto elettrico non risulta conforme a quanto richiesto dalla vigente normativa.

All'interno del fondo sono presenti impianti a servizio di altre unità immobiliari non oggetto di perizia; circostanza che fa presumere l'esistenza di una servitù per destinazione del padre di famiglia ai sensi dell'art. 1062 del Codice Civile.

Il suddetto immobile, posto in via dell'Appetito SNC nel Comune di Monte Argentario (GR), risulta censito al N.C.E.U. della Provincia di Grosseto come segue:

- *Rimessa* censito al Catasto Fabbricati al foglio 11 – part. 907 – sub. 2 – p.T
- classe 5 – cat. C/6 - cons. 39 mq – rendita € 201,42.
- *Confini Catastali*: a sud con posti auto coperti, foglio 11, part. 907, sub. 1, a est con corte esclusiva di altra proprietà foglio 11 part. 907, sub. 6 graffato con il sub. 3 (appartamento al piano superiore), a nord foglio 11, part. 267, a ovest terrapieno, superiormente appartamento foglio 11, part, 907, sub. 3.
- *Quota di proprietà*: **intera piena proprietà (1/1)**
- *Intestato a*:
→ [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000,
- *Stato d'uso*: **libero**

N.B. ⇒ l'immobile presenta difformità dal punto di vista Urbanistico-Edilizio per dirimere le quali si stima un valore forfettario minimo pari a *euro 7.000,00*;

N.B. ⇒ All'interno del fondo sono presenti impianti a servizio di altre unità immobiliari non oggetto di perizia;

N.B. ⇒ Non è stato possibile rilevare il punto di origine dell'impianto elettrico installato a servizio dell'unità immobiliare. L'alimentazione elettrica del suddetto impianto proviene da una diversa unità immobiliare, non oggetto di analisi. All'interno dell'unità immobiliare di interesse NON sono presenti quadri elettrici di distribuzione;

N.B. ⇒ l'accesso alla proprietà avviene dalla corte al sub 6 della particella 907, foglio 11, di altra proprietà;

N.B. ⇒ All'interno della pratica edilizia che ha legittimato la realizzazione dell'immobile non è presente il parere della Soprintendenza.

PREZZO DEL LOTTO B:

€ 94.000,00

novantaquattromila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

Alla presente relazione si allegano

ALLEGATO B1: Documentazione catastale Rimessa via dell'Appetito;
ALLEGATO B2: Elaborati Tecnici Rimessa via dell'Appetito;
ALLEGATO B3: Comunicazione Agenzia delle Entrate Rimessa via dell'Appetito;
ALLEGATO B4: Trascrizioni e iscrizioni Rimessa via dell'Appetito;
ALLEGATO B5: Estratti documentazione Edilizia Rimessa via dell'Appetito;
ALLEGATO B6: Estratto normativa urbanistica Rimessa via dell'Appetito;
ALLEGATO B7: Documentazione fotografica Rimessa via dell'Appetito.

Grosseto, li 07/03/2025

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

Sommario

PREMESSA	1
SINTESI DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
LOTTO B: RIMESSA VIA DELL'APPETITO	6
B1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILE – RIMESSA VIA DELL'APPETITO	6
B1.2 CORRISPONDENZA CATASTALE – RIMESSA VIA DELL'APPETITO	7
B2. SOMMARIA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE – RIMESSA VIA DELL'APPETITO	8
B2.1 INDICI METRICI RIMESSA VIA DELL'APPETITO	12
B3. STATO DI POSSESSO DEL BENE – RIMESSA VIA DELL'APPETITO	13
B4. PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE – RIMESSA VIA DELL'APPETITO	13
B5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE – RIMESSA VIA DELL'APPETITO	15
B6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI – RIMESSA VIA DELL'APPETITO	16
B7. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA-URBANISTICA-AGIBILITÀ– RIMESSA VIA DELL'APPETITO	17
B8. CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE – RIMESSA VIA DELL'APPETITO ..	18
B9. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	20
B10. USI CIVICI, CENSI, LIVELLI:	28
B11. SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE:	28
STIMA DEL LOTTO B	28
<i>Rimessa sita in via dell'Appetito a Porto Santo Stefano (GR)</i>	31
VALORE LOTTO B	32