

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 attitudinaria 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, della [REDACTED], [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 della [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 A: NEGOZIO VIA VITTORIO CUNIBERTI N.8

L'immobile è costituito da un fondo commerciale, sito nel centro abitato di Porto Santo Stefano, in un'area urbana di vecchio impianto a prevalente carattere residenziale, nel comune di Monte Argentario.

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

**A1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILE – NEGOZIO VIA CUNIBERTI N.8**

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:

- FONDO COMMERCIALE sito nel **Comune di Monte Argentario (GR)**, **Via Vittorio Cuniberti n. 8**, censito al Catasto Fabbricati:

Dati Identificativi			Dati Classamento				Dati derivanti da
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	DEMOLIZIONE PARZIALE del 03/02/2025 Pratica n. GR0008454 in atti dal 04/02/2025 DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 8454.1/2025)
13	28	14	C/1	5	44 m²	€ 1.520,24	
Indirizzo: VIA VITTORIO CUNIBERTI n. 8 Piano T							

Intestato a:

→ [REDACTED] con sede [REDACTED]
[REDACTED] C.F. [REDACTED], per il diritto di proprietà per la
quota di 1/1,

Confini: a sud foglio 13 part. 28, sub. 2, a nord foglio 13 part. 27, sub. 8, a ovest foglio 13 Part 26, a est via Cuniberti, al piano superiore foglio 13 part. 28 sub. 4.

A1.2 CORRISPONDENZA CATASTALE - NEGOZIO VIA CUNIBERTI N.8

Confrontando la situazione catastale in essere alla data della stesura della presente relazione con lo stato dei luoghi, si rileva che l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Monte Argentario al foglio 13 - part. 28 – sub. 14 è rappresentato catastalmente con corrispondenza planimetrica aggiornata.

Durante il sopralluogo è stata rilevata la presenza di tavole in legno orizzontali, illegittimamente appoggiate sulla struttura della scaffalatura di arredo, ad un'altezza di circa 2,35 m e che nel lato nord-ovest del fondo, è presente vano ad uso ufficio di circa 5,00 mq, delimitato da pannelli precari.

La sottoscritta ritiene che tali divisori orizzontali e verticali non vadano ad incidere sulla consistenza e sulla rendita catastale, in quanto precari ed installati senza permessi e pertanto da rimuovere.

Non è presente l'elaborato planimetrico.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. A1 – Documentazione catastale Negozio Via Cuniberti n. 8.

A2. SOMMARIA DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE - NEGOZIO VIA CUNIBERTI N.8

L'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Monte Argentario al foglio 13 - part. 28 – sub. 14 è costituita da un fondo commerciale, posto al piano terra di un fabbricato che si sviluppa su quattro piani fuori terra e che ospita: un altro fondo commerciale, un appartamento al piano primo ed una struttura ricettiva ai piani dal primo al terzo. L'immobile è collocato in una zona a prevalente funzione residenziale in prossimità del porto di Porto Santo Stefano, nel comune di Monte Argentario, in un'area turistica molto frequentata, soprattutto in estate.

L'edificio ha struttura in muratura portante e si sviluppa, a nord, in continuità con gli altri fabbricati che affacciano sulla via Cuniberti, mentre a sud confina con delle scale pubbliche che collegano la via Cuniberti alla parallela via Sebastiano Lombardi, che si trova ad una quota più alta. Le facciate sono tinteggiate di colore giallo, quella sulla via Cuniberti è caratterizzata da terrazze in aggetto ai piani dal primo al terzo e una fascia verticale in bugnato di colore bianco, le finestre presentano persiane di colore verde e sono incorniciate da decorazioni geometriche di colore bianco.

L'unità immobiliare occupa la porzione nord del piano terra, si sviluppa con pianta rettangolare di circa 4,50 x 9,60 metri interni, all'immobile si accede direttamente dalla via Cuniberti, tramite una porta con intelaiatura in metallo e specchiature in vetro.

Il fondo è costituito da un unico ambiente.

Non sono presenti servizi igienici, né un punto d'acqua.

Il negozio, al momento del sopralluogo, è risultato collegato al magazzino confinante a nord (foglio 13, part. 27, sub.8), tramite un'apertura sul muro divisorio.

Preme precisare che il magazzino è risultato di altra proprietà e non è oggetto della presente perizia e che il fondo ha fruito sino ad ora di un piccolo bagno posto nel suddetto magazzino.

La superficie utile calpestabile del piano terra è pari a circa 43,00 mq.

Il solaio superiore è in voltine e travetti, l'altezza interna del negozio dal pavimento all'intradosso dei travetti è pari a 4,37 m, per arrivare a 4,50 m considerando anche la freccia della volta.

FINITURE INTERNE

Le pareti interne dei locali sono risultate intonacate e tinteggiate di colore bianco e per la maggior parte rivestite con pannelli forati, funzionali allo svolgimento dell'attività di ferramenta. La pavimentazione del piano terra è del tipo industriale, in calcestruzzo, di colore grigio, sono presenti porzioni soppalcate sul lato opposto all'ingresso, ricavate poggiando precariamente delle tavole di legno sui traversi metallici delle scaffalature d'arredo.

Non sono presenti servizi igienici e non vi è fornitura di acqua.

La porta di ingresso presenta intelaiatura in alluminio e specchiature in vetro, sono, inoltre, presenti inferriate estensibili esterne.

MANUTENZIONE

Al momento dei sopralluoghi, avvenuti in data 28/03/2024, e 20/05/2024 l'immobile è risultato in mediocre 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

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

Vicino alla porta di ingresso è installato, direttamente a parete un dispositivo di misura e controllo (*vedi foto 1*).

La fornitura di energia elettrica è di tipo Monofase 230v -50 Hz; la distribuzione degli impianti elettrici è del tipo TT.

Sopra al contatore di energia elettrica è collocato un quadro elettrico di distribuzione (*vedi foto 1*) realizzato con contenitore in materiale termoplastico, fissato a parete, nel quale sono installati:

- un interruttore bipolare magnetotermico con corrente nominale $I_N=32$ A,
- un interruttore bipolare magnetotermico differenziale con caratteristiche non leggibili perché abrase,
- un interruttore bipolare magnetotermico differenziale con corrente nominale $I_N=10$ A e corrente di intervento differenziale $I_{\Delta N}=0,03$ A,
- sei interruttori bipolari automatici alcuni dei quali con caratteristiche non leggibili.



foto 1

L'illuminazione artificiale dei locali e dei soppalchi è garantita da plafoniere accessoriate di tubi neon e fissate a soffitto e sotto i soppalchi.

Durante il sopralluogo è stato possibile verificare che dal punto di fornitura di energia elettrica realizzato nei locali oggetto di interesse sono alimentati anche impianti elettrici installati a servizio di locali non interessati dalla Procedura.

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 di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento

Non presenti

Impianti idrici e sanitari

Non presenti

Finora il fondo ha fruito di un piccolo locale ad uso bagno posto nel fondo confinante, di altra proprietà e non oggetto di perizia, dove risulta realizzato un impianto di distribuzione di acqua fredda; nel suddetto locale sono installati apparecchi sanitari con collegamento ad impianto di smaltimento reflui.

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.

A2.1 INDICI METRICI - NEGOZIO VIA CUNIBERTI N.8

Negoziato, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario (Gr) al foglio 13 – part. 28 – sub. 14.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
→ superficie utile calpestabile piano terra negoziato (al netto delle murature)	mq 43,12

→ altezza interna del solaio	
da pavimento a soffitto locali negozio	ml 4,37 – 4,50

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 mezzzeria 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.

Parametro	coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda piano terra mq 52,70	1	mq 52,70
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		mq 52,70

→ SUPERFICIE COMMERCIALE NEGOZIO

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

mq 52,70

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. A2 – Elaborati tecnici Negozio Via Cuniberti n. 8.

A3. STATO DI POSSESSO DEL BENE - NEGOZIO VIA CUNIBERTI N.8

Al momento del sopralluogo del 20/05/2024 l'immobile è risultato libero.

Dall'indagine eseguita presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate "risulta un contratto di locazione registrato a Orbetello il 25/01/1991 al n. 111 serie 3 che non è stato possibile reperire presso l'archivio centrale; tale contratto, del quale non possiamo sapere se ha per oggetto l'immobile indicato nella richiesta, risulta concluso il 21/01/1996. Esiste, inoltre, una locazione di azienda registrata a Grosseto il 20/07/2021 al n. 5749 serie 1T a firma del Notaio Filippo Abbate, che comprende beni mobili ma che potrebbe interessare l'immobile indicato nella richiesta. Di tale atto, avente durata dal 19/07/2021 al 18/07/2024, non possiamo sapere se è ancora in corso di validità".

L'unità immobiliare oggetto di analisi, al momento del sopralluogo eseguito in data 20/05/2024 è risultata libera.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. A3 – Comunicazione Agenzia delle Entrate Negozio Via Cuniberti n. 8.

A4. PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE - NEGOZIO VIA CUNIBERTI N.8

L'immobile riportato in NCEU a Foglio 13 Particella 28 Subalterno 14, in seguito a DEMOLIZIONE PARZIALE del 03/02/2025 Pratica n. GR0008454 in atti dal 04/02/2025 DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 8454.1/2025), derivava dalla particella 28 subalterno 13, che a sua volta in seguito a VARIAZIONE per AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE del 15/09/2017 Pratica n. GR0059800 in atti dal 19/09/2017 (n.7011.1/2017) derivava dalla particella 28 subalterno 1, così censito dalla partita d'Impianto n.826 del 1943.

Così come verificato presso gli Enti competenti, i diritti di 1/1 della Piena Proprietà, sull'immobile l'immobile oggetto di perizia consistente in:

→ Negozio C/1 al foglio 13 - part. 28 - sub. 14

di proprietà di:

→ [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

Sono pervenuti alla società [redacted] come sopra generalizzata, con **Trasformazione di Società** in virtù di Atto pubblico ai rogiti del notaio **Sergio Galgani** del **31/12/1990** Repertorio **numero 252**, **registrato ad Orbetello il 21/01/1991** Repertorio numero **42** Volume **2**, volturato in atti dal **30/09/2020** n. **2929.1/2020** – Pratica n. **GR0036347**, ma **non trascritto**, mediante il quale la società [redacted] viene trasformata in [redacted] lasciando invariati la sede ed il Codice Fiscale.

Alla società [redacted] come sopra generalizzata, la porzione immobiliare era pervenuta per **Atto di Costituzione di Società in Nome Collettivo** – Atto pubblico ai rogiti del notaio **Sergio Galgani** del **01/07/1985**

Repertorio **numero 1.199** Raccolta numero **421**, registrato ad Orbetello il 15/07/1985 al Repertorio numero 1.607 Volume 99 e **trascritto** presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data **17/07/1985** al numero **4796 del Registro Particolare ed al numero 6828 del Registro Generale**. Premesso che, tra i signori [REDACTED],

[REDACTED] e [REDACTED] è corrente una impresa familiare confermata con Atto Autenticato dal notaio Sergio Galgani di Monte Argentario in data 31/12/1984 Repertorio numero 539, registrato ad Orbetello il 07/01/1985 al numero 81 Volume 97 e che i componenti dell'impresa familiare si sono accordati di costituire una società in nome collettivo nella quale l'imprenditore individuale [REDACTED] deve conferire la sua azienda denominata "[REDACTED]". [REDACTED], viene così costituita tra i signori [REDACTED] una società in nome collettivo sotto la ragione sociale [REDACTED]

In dipendenza di quanto detto, viene conferito nella società dal signor [REDACTED] un locale ad uso negozio sito in Frazione di Porto Santo Stefano, Comune di Monte Argentario (GR), censito al vigente Catasto Fabbricati di detto comune alla **Partita 826 – Foglio 13 particella 28 subalterno 1**.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. A4 – Trascrizioni e iscrizioni Negozio Via Cuniberti n. 8

A5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE - NEGOZIO VIA CUNIBERTI N.8

Dalle verifiche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto non risultano domande giudiziali o altri gravami non cancellabili.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. A4 – Trascrizioni e iscrizioni Negozio Via Cuniberti n. 8

A6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI - NEGOZIO VIA CUNIBERTI N.8

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 risultano iscrizioni contro.

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **DECRETO DI AMMISSIONE A CONCORDATO PREVENTIVO** – Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Grosseto in data **11/05/2021** Repertorio numero **8**, **trascritto** presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data **06/07/2021** al numero **8433 del Registro Particolare ed al numero 11217 del Registro Generale**, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO [REDACTED]
[REDACTED], come sopra generalizzata e gravante, sui diritti di 1/1 della Piena Proprietà, sull'immobile sito in Comune di Monte Argentario (GR), censito vigente Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 13 particella 28 subalterno 13 (precedente identificazione catastale).
- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** emessa dal Tribunale di Grosseto in data **28/12/2023** Repertorio numero **38**, **trascritta** presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data **13/02/2024** al numero **1617 del Registro Particolare ed al numero 2080 del Registro Generale**, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]
[REDACTED], come sopra generalizzato, su altri beni immobili non riguardanti la presente relazione, contro [REDACTED]
[REDACTED], come sopra generalizzata e gravante, sui diritti di 1/1 della Piena Proprietà, sull'immobile sito in Comune di Monte Argentario (GR), censito vigente Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 13 particella 28 subalterno 13 (precedente identificazione catastale).

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. A4 – Trascrizioni e iscrizioni Negozio Via Cuniberti n. 8

A7. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA-URBANISTICA-AGIBILITÀ-NEGOZIO VIA CUNIBERTI N.8:

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Monte Argentario, non è stata riscontrata l'esistenza di pratiche edilizie relative all'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Monte Argentario al foglio 13 - part. 28 – sub.14.

La planimetria catastale di primo impianto, relativa all'immobile nella sua precedente identificazione catastale (sub.1) riporta la data 28/12/1939; tale circostanza certifica che l'immobile è stato realizzato in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio (ante 31 ottobre 1942).

Non sono state reperite pratiche relative all'agibilità del fondo.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. A5- Planimetria catastale negozio nella sua precedente identificazione catastale (fg. 13, part. 28, sub. 1).

A8. CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE - NEGOZIO VIA CUNIBERTI N.8

NEGOZIO (foglio 13, part.lla 28, sub.14)

Ai fini della verifica della conformità edilizia dell'immobile, vista la sua realizzazione ante 31 ottobre 1942, si è fatto riferimento al comma1-bis dell'art. 9-bis del DPR 380/2001, secondo il quale lo stato legittimo, per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

All'uopo la sottoscritta CTU ha provveduto ad estrarre copia della planimetria catastale di primo impianto, depositata presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Grosseto e riferita all'unità immobiliare nella sua precedente identificazione, ma (foglio 13, particella 28, sub.1), rappresentante lo stato legittimo dell'unità

immobiliare; si precisa che non risultano depositate presso il comune di Monte Argentario ulteriori successive pratiche edilizie riguardanti l'immobile.

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta parzialmente non conforme allo stato legittimo desunto dalla planimetria catastale di primo impianto, per quanto rilevato e di seguito indicato:

1. Il negozio risulta collegato tramite un'apertura sulla muratura portante con il fondo confinante lato nord a destinazione catastale magazzino, identificato al Foglio 13, Part.27, sub.8 e di altra proprietà.
2. Nella zona lato ovest risultano installati dei pannelli verticali precari, che delimitano uno spazio ad uso ufficio di superficie pari a circa 5 mq, altezza di 2,35 m e privo di finestrature.
3. Sempre nella porzione ovest risulta realizzato un piano di calpestio, al di sotto del quale l'altezza è pari a 2,35 m, nella porzione più a nord (stanza ufficio) e 2,10 m circa nella restante porzione di piano terra. L'altezza sopra il soppalco è pari a 2,10 m nella porzione nord (sopra stanza uso ufficio) e 2,40 nelle restanti porzioni.
4. Nella zona di ingresso sono presenti due scaffalature laterali con piano di camminamento in aggetto di profondità pari a circa 90 cm nella porzione a sud e 100 cm in quella a nord, accessibili tramite scale a pioli (certificazioni non prodotte).
5. Nella planimetria catastale di primo impianto non risultano rappresentate le porzioni di muro al di sotto dell'arco posto a circa metà del lato lungo della pianta.
6. In planimetria è rappresentato un muro sottile atto a delimitare il retrobottega, non rilevato al momento del sopralluogo.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. A2 – Elaborati tecnici Negozio Via Cuniberti n. 8.

- Per eliminare la difformità riscontrata al punto 1 si distinguono due possibilità:
 - a) SCIA in sanatoria: solo nel caso in cui le proprietà dei due fondi collegati volessero procedere con la fusione delle unità immobiliari. Trattandosi anche di opere strutturali, vista l'apertura di un foro sulla muratura portante, dovrà essere valutata l'eventuale necessità di procedere con la sanatoria strutturale,

tenendo conto che, per le opere realizzate anteriormente alla classificazione sismica del comune, sarà necessario trasmettere al comune il certificato di idoneità statica. Sulle modalità di accertamento di conformità si dovrà fare riferimento all'art.37 del DPR 380/2001, sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro, oltre le spese tecniche per le pratiche edilizie e catastali, stimabili in minimo 3.000,00 euro

b) La difformità potrà, in alternativa, essere eliminata tramite la chiusura del foro con idoneo ripristino della muratura portante, per la quale si stima un costo minimo pari a circa 2.800,00 euro (prezzo stimato sulla base dei prezzi di mercato).

- Le difformità ai punti 2 e 3 non sono sanabili e dovranno essere eliminate tramite lo smontaggio dei pannelli verticali e del piano di calpestio del soppalco, realizzato con tavolato appoggiato sulla struttura trasversale delle scaffalature presenti..
- Per quanto riguarda il punto 4 si ritiene che il camminamento non costituisca soppalco, ma che sia parte integrante della scaffalatura e che, pertanto non sia necessaria la demolizione.
- La difformità al punto 5, trattandosi di mancata rappresentazione delle spallette di una parete con arco con finzione portante, si ritiene possa rientrare nelle tolleranze costruttive di cui all'art.34 – bis comma 2-bis “errore materiale di rappresentazione grafica”.
- La difformità al punto 6, essendo una difformità interna potrà essere “sanata” con una CILA per opere già eseguite, con una sanzione pari a 1.000,00 euro, oltre spese tecniche per la gestione della pratica, per le quali si ipotizza un costo minimo di 1.000,00 euro.

N.B.: Nella valutazione del valore dell'immobile la sottoscritta CTU terrà conto delle spese relative alla sanatoria della difformità al punto 1 o, in alternativa, del ripristino della struttura muraria, comprensivo della sua finitura, della

demolizione del soppalco e dei pannelli al punto 2 e 3, comprensiva del trasporto e conferimento a discarica del materiale di risulta, delle CILA al punto 6.

Per le suddette spese si stima un valore forfettario minimo pari a euro 7.000,00.

A9. 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”, il fabbricato ha “Funzioni turistico ricettive: alberghi, residenze turistico-alberghiere”

Centro abitato: Porto Santo Stefano;

Settori urbani funzionali: SUR1 - Settori urbani a prevalente funzione residenziale;

Infrastrutture di collegamento: Rete viaria esistente;

Tessuti urbani: Tessuti urbani di vecchio impianto e prevalente carattere residenziale;

U.T.O.E.: 1

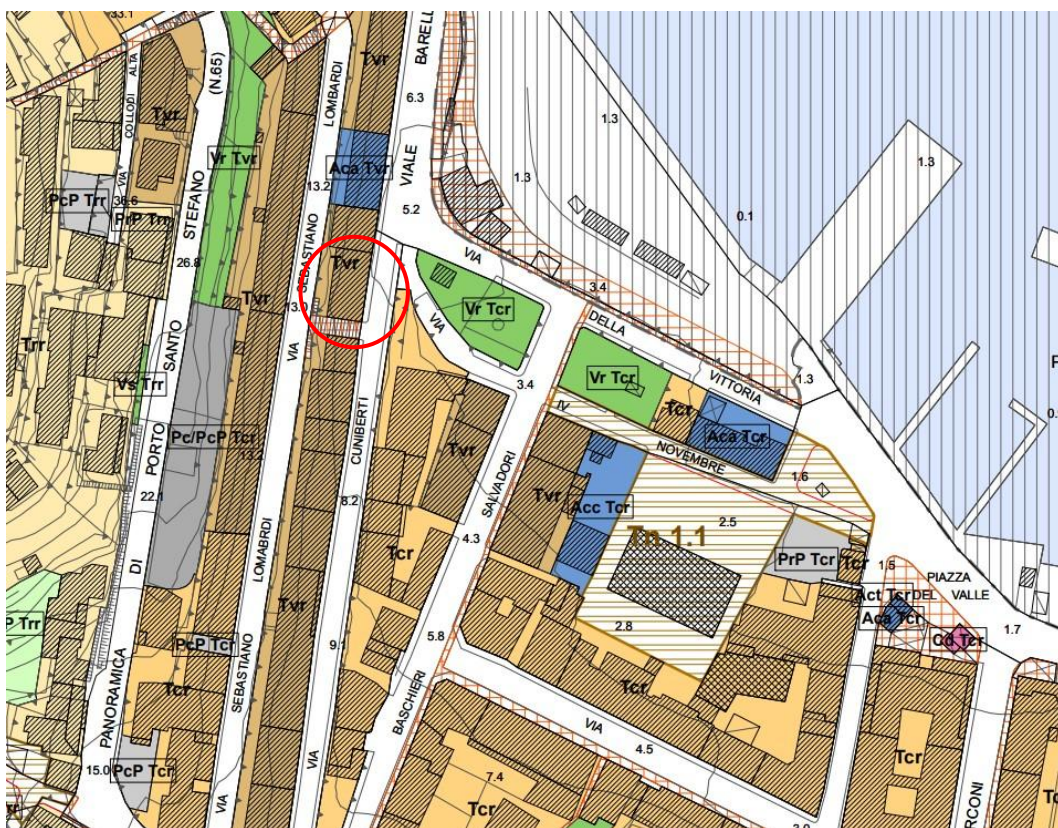
Relativamente ai Beni culturali, paesaggistici e ambientali (B.3.2.2), l’area ricade su:

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

Beni paesaggistici - D. Lgs 42/2004 Parte terza. Articolo 142 Aree tutelate per legge (già oggetto di vincolo a sensi della Legge 431/1985): Territori costieri compresi in una fascia di profondità di 300 metri dalla linea di battigia anche per i terreni elevati sul mare (comma 1, lettera a).

- Pericolosità geomorfologica: *G.3 (elevata);*
- Pericolosità idraulica: *parte I.1 (bassa), parte in I.2 (media);*

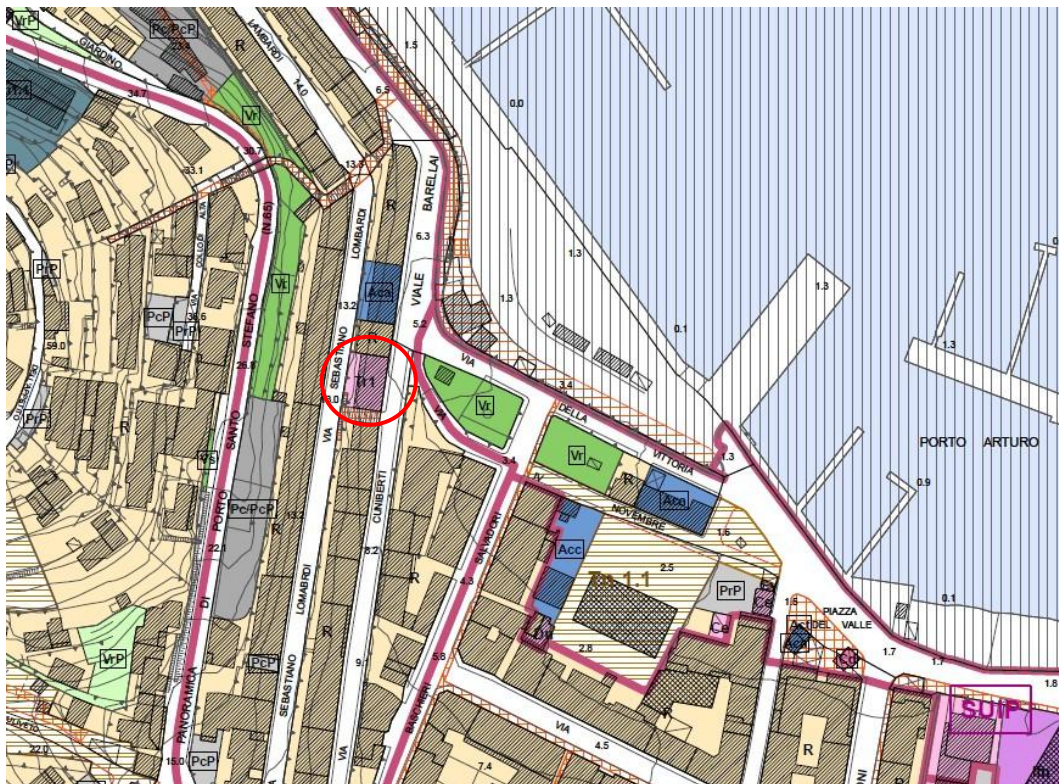
Tavola n. D.1 – “Ambiti urbani: prestazioni qualitative” – Porto Santo Stefano –



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 - Trp (art. 75)
	Tessuti urbani di formazione recente a prevalente carattere produttivo - Trp (art. 76)

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

I	Funzioni industriali e artigianali generiche
---	--

I _{fn}	Funzioni industriali e artigianali inerenti la nautica
-----------------	--

Funzioni commerciali al dettaglio - C

C _v	Esercizi di vendita
----------------	---------------------

C _e	Pubblici esercizi
----------------	-------------------

Funzioni turistico ricettive - T

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

Funzioni direzionali - D

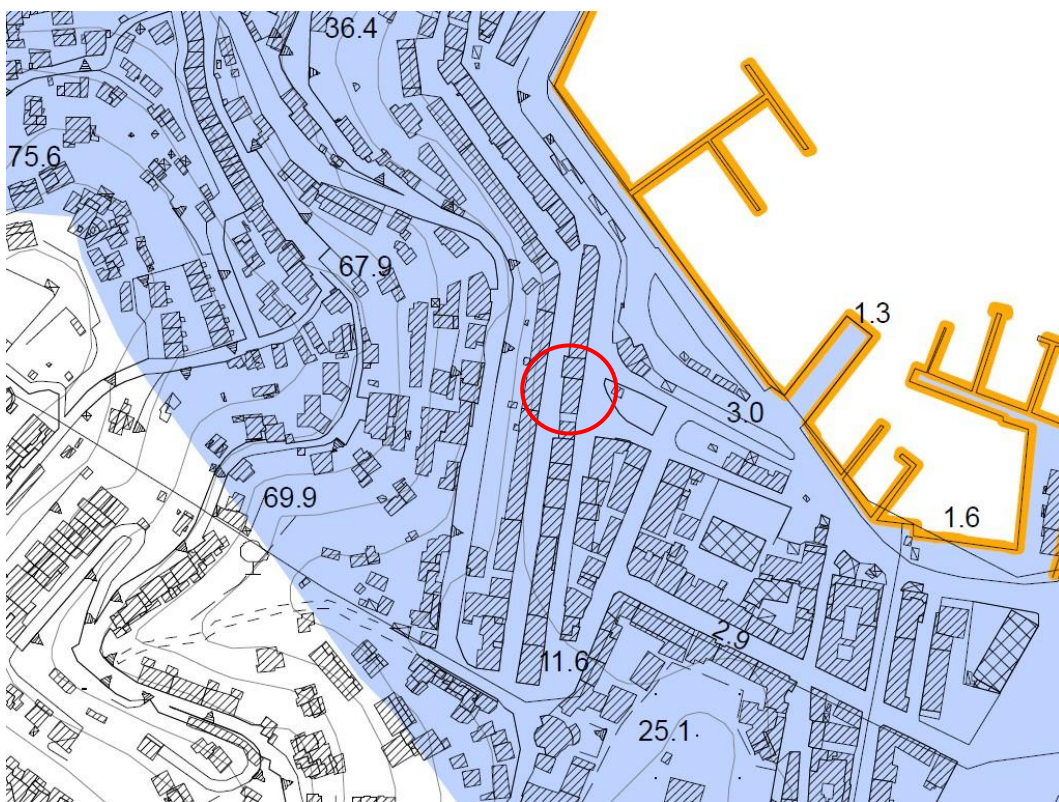
D _u	Uffici, studi direzionali
----------------	---------------------------

Edifici e spazi aperti con
rilevanza funzionale autonoma
(articolo n°85)

I _{fn}	(nei SUIP)
-----------------	------------

Tr1

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)

Articolo 142 "Aree tutelate per legge"

(già oggetto di vincolo a sensi della Legge 431/1985)

-  Territori costieri compresi in una fascia di profondità di 300 metri dalla linea di battigia anche per i terreni elevati sul mare (comma 1, lettera a) (1)
-  Fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (comma 1, lettera c) (1)
-  Territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (comma 1, lettera g) (1)
-  Zone di interesse archeologico (comma 1, lettera m) (1)

Note:

(1) Regione Toscana, Piano di Indirizzo Territoriale con valore di Piano paesaggistico in attuazione del Codice dei beni culturali e paesaggio adottato con Del. C.R. n. 32 del 16.06.2009

(2) Regolamento urbanistico, elaborato B.1 "Risorse naturali"

NB. Le perimetrazioni riportate nella tavola costituiscono una rappresentazione puramente indicativa ed esemplificativa dei vincoli sopra elencati. E' onere del proponente verificare e comprovare l'eventuale difforme perimetrazione dei vincoli. Rimane comunque valida l'efficacia dei vincoli non rappresentati. (Norme di attuazione, art. 40)

Tavola A.1.a. "Carta delle aree a pericolosità geomorfologica"**Legenda:**

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

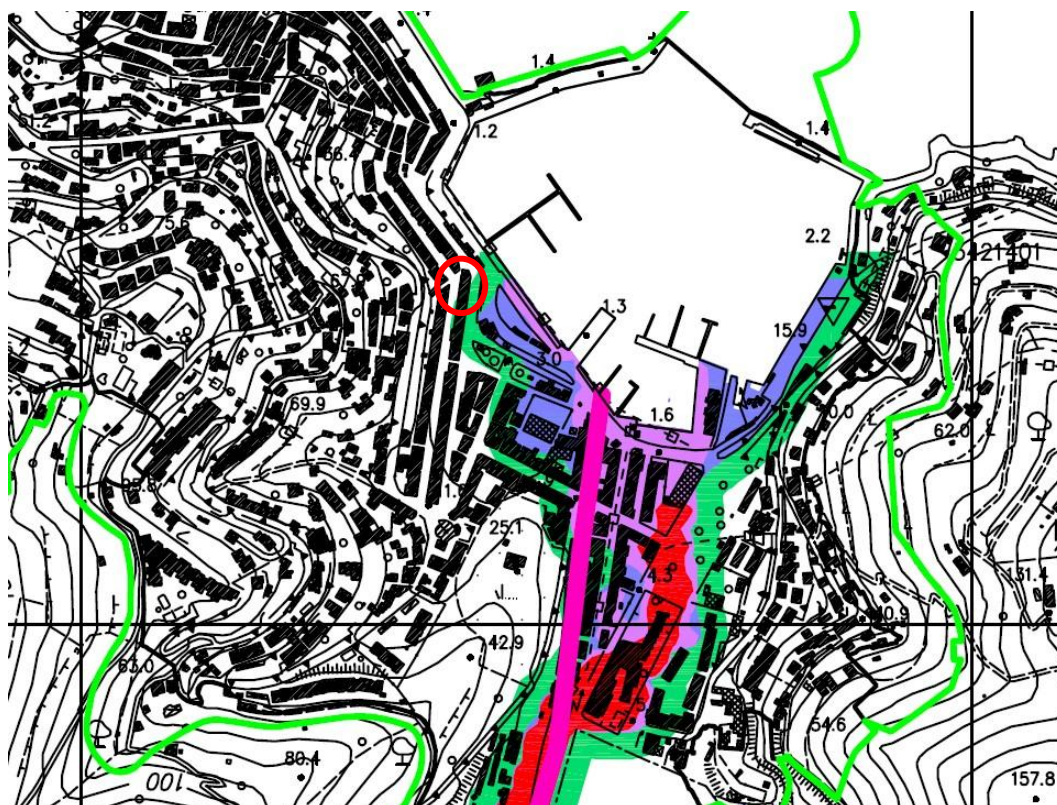
E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

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. A6- Estratto Normativa Urbanistica – Negozio via Cuniberti 8

A10. USI CIVICI, CENSI, LIVELLI:

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

A11. SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE:

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

STIMA DEL LOTTO A**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 fondo commerciale di superficie pari a 52,70 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.

Fondo commerciale

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 € 2.000,00 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.

Tenuto ora conto che:

- sono presenti difformità dal punto di vista Edilizio;
- non sono presenti difformità rilevanti nella rappresentazione grafica Catastale;
- lo stato manutentivo dell'immobile, come descritto al par.2;
- lo stato manutentivo degli impianti come descritto al par.2;
- l'unità immobiliare individuata nel LOTTO UNICO si considera **libera**;
- non è presente il bagno, né vi è approvvigionamento d'acqua.

- dal punto di fornitura di energia elettrica realizzato nel fondo, sono alimentati anche impianti elettrici installati a servizio di locali non interessati dalla Procedura.

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:

FONDO COMMERCIALE

compresa ogni pertinenza ⇒ **€ 3.500,00 al mq.**

VALORE DELL' IMMOBILE

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

LABORATORIO ARTIGIANALE: mq 52,70 x 3.500,00 €/mq = € 184.450,00

arrotondabili a **€ 180.000,00**

VALORE LOTTO A

INTERA E PIENA PROPRIETÀ DI FONDO COMMERCIALE sito a Porto Santo Stefano, Comune di Monte Argentario (GR) in via Cuniberti n. 8 al Catasto Fabbricati al Foglio **13**, particella **28**, sub.**14**.

Il bene immobile oggetto di stima è costituito da un fondo commerciale, posto al piano terra di un fabbricato che si sviluppa su quattro piani fuori terra, in cui sono presenti un altro fondo commerciale, sempre al piano terra, un appartamento al piano primo ed una struttura ricettiva ai piani dal primo al terzo. L'immobile è collocato in una zona a prevalente funzione residenziale in prossimità del porto di Porto Santo Stefano, in una zona turistica molto frequentata, soprattutto in estate.

L'edificio in cui è sito il negozio ha struttura in muratura portante e si sviluppa, a nord, in continuità strutturale con gli altri fabbricati che affacciano sulla via Cuniberti, mentre a sud confina con delle scale pubbliche che collegano la via

Cuniberti alla parallela via Sebastiano Lombardi, che si trova ad una quota più alta. Le facciate sono tinteggiate di colore giallo, quella sulla via Cuniberti è caratterizzata da terrazze in aggetto ai piani dal primo al terzo e una fascia verticale in bugnato di colore bianco, le finestre presentano persiane di colore verde e sono incorniciate da decorazioni geometriche di colore bianco.

L'unità immobiliare occupa la porzione nord del piano terra, si sviluppa con pianta rettangolare di circa 4,50 x 9,60 metri interni, all'immobile si accede direttamente dalla via Cuniberti, tramite una porta con intelaiatura in metallo e specchiature in vetro.

Il fondo è costituito da un unico ambiente.

Non sono presenti servizi igienici, né un punto d'acqua.

Il negozio, al momento del sopralluogo, è risultato collegato al magazzino confinante a nord tramite un'apertura sul muro divisorio, preme precisare che il magazzino è risultato di altra proprietà e non è oggetto della presente perizia e che il fondo ha fruito sino ad ora di un piccolo bagno posto nel suddetto magazzino.

La superficie utile calpestabile del piano terra è pari a circa 43,00 mq.

Il solaio superiore è risultato in voltine e travetti, l'altezza interna del negozio dal pavimento all'intradosso dei travetti è pari a 4,37 m, per arrivare a 4,50 m considerando anche la freccia della volta.

Le pareti interne dei locali sono risultate intonacate e tinteggiate di colore bianco e per la maggior parte rivestite con pannelli forati, funzionali allo svolgimento dell'attività di ferramenta. La pavimentazione del piano terra è del tipo industriale, in calcestruzzo, di colore grigio, sono presenti porzioni soppalcate sul lato opposto all'ingresso, ricavate poggiando precariamente delle tavole di legno sui traversi metallici delle scaffalature d'arredo.

Non sono presenti servizi igienici e non vi è fornitura di acqua.

La porta di ingresso presenta intelaiatura in alluminio e specchiature in vetro, sono, inoltre, presenti inferriate estensibili esterne.

Al momento dei sopralluoghi, avvenuti in data 28/03/2024, e 20/05/2024 l'immobile è risultato in mediocre stato di manutenzione.

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

Il suddetto immobile, posto in via Cuniberti n. 8 nel Comune di Monte Argentario (GR), risulta censito al N.C.E.U. della Provincia di Grosseto come segue:

→ *Negozi* censito al Catasto Fabbricati al foglio 13 – part. 28 – sub. 14 – p.T
- classe 5 – cat. C/1 – rendita € 1.520,24;

- *Confini Catastali*: a sud foglio 13 part. 28, sub. 2, a nord foglio 13 part. 27, sub. 8, a ovest foglio 13 Part 26, a est via Cuniberti, al piano superiore foglio 13 part. 28 sub. 4.

- *Quota di proprietà*: **intera piena proprietà (1/1)**

- *Intestato a*:

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

- *Stato d'uso*: **libero**

N.B. ⇒ l'immobile presenta 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. ⇒ dal punto di fornitura di energia elettrica realizzato nei locali oggetto di perizia, sono alimentati anche impianti elettrici installati a servizio di locali non interessati dalla Procedura;

N.B. ⇒ non è presente il bagno, né vi è approvvigionamento d'acqua.

PREZZO DEL LOTTO A:

€ 180.000,00

centottanta/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

Alla presente relazione si allegano

- ALLEGATO A1: Documentazione catastale Negozio via Cuniberti 8;
- ALLEGATO A2: Elaborati Tecnici Negozio via Cuniberti 8;
- ALLEGATO A3: Comunicazione Agenzia delle Entrate Negozio via Cuniberti 8;
- ALLEGATO A4: Trascrizioni e iscrizioni Negozio via Cuniberti n.8;
- ALLEGATO A5: Planimetria catastale Negozio via Cuniberti n.8 nella sua precedente identificazione catastale (fg. 13, part. 28, sub. 1)
- ALLEGATO A6: Estratto normativa urbanistica Negozio via Cuniberti n.8.
- ALLEGATO A7: Documentazione fotografica Negozio via Cuniberti n.8.

Grosseto, li 07/03/2025

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

Sommario

PREMESSA	1
SINTESI DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
LOTTO A: NEGOZIO VIA VITTORIO CUNIBERTI N.8	6
A1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILE – NEGOZIO VIA CUNIBERTI N.8	6
A1.2 CORRISPONDENZA CATASTALE - NEGOZIO VIA CUNIBERTI N.8	7
A2. SOMMARIA DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE - NEGOZIO VIA CUNIBERTI N.8	8
A2.1 INDICI METRICI - NEGOZIO VIA CUNIBERTI N.8	11
A3. STATO DI POSSESSO DEL BENE - NEGOZIO VIA CUNIBERTI N.8	12
A4. PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE - NEGOZIO VIA CUNIBERTI N.8	13
A5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL’ACQUIRENTE - NEGOZIO VIA CUNIBERTI N.8	14
A6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI - NEGOZIO VIA CUNIBERTI N.8	15
A7. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA-URBANISTICA-AGIBILITÀ- NEGOZIO VIA CUNIBERTI N.8:	16
A8. CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE - NEGOZIO VIA CUNIBERTI N.8 ...	16
A9. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	19
A10. USI CIVICI, CENSI, LIVELLI:	25
A11. SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE:	25
STIMA DEL LOTTO A	25
Fondo commerciale	28
VALORE LOTTO A	29