

TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

Procedura di Esecuzione Immobiliare N. 124 / 2014 R.G.E.I.

promossa da

- BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.,

con sede in Siena (SI) - Cod. Fisc. N.ro 00 884 060 526

contro

**- XXXXXXXXXX -Iniziative Commerciali Industriali- società con
Unico Socio**

con sede in Orbetello (GR) - Cod. Fisc. N.ro XXXXXXXXXX

Giudice Delegato : **Dr.ssa Cristina NICOLO'**

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

redatta dal C.T.U. **Arch. Luca CHERUBINI**

Grosseto,.14 APRILE 2026



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Luca Cherubini".

– Premessa. I quesiti	pag. 1
<u>1° Quesito</u>	pag. 4
1.A) Iscrizioni ipotecarie	pag. 5
1.B) Trascrizioni domande giudiziali e pignoramenti	pag. 6
1.C) Provenienze al ventennio	pag. 6
<u>2° Quesito</u>	pag. 7
<u>3° Quesito</u>	pag. 11
<u>4° Quesito</u>	pag. 12
<u>5° Quesito</u>	pag. 13
<u>6° Quesito</u>	pag. 13
<u>7° Quesito</u>	pag. 15
<u>8° Quesito</u>	pag. 16
<u>9° Quesito</u>	pag. 16
<u>10° Quesito</u>	pag. 17
<u>11° Quesito</u>	pag. 17
<u>12° Quesito</u>	
12.A) Il Criterio di Stima che verrà adottato	pag. 18
12.B) Motivazioni – Valutazioni	pag. 19
- FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA	pag. 21

>>>>>>>>>>>>>>>><<<<<<<<<<<<<<<<<<

4° Quesito: *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*

5° Quesito: *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

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

Effettui ogni necessario accertamento, anche presso i pubblici uffici, per assolvere l'obbligo di relazione di cui al D.M. 22 Gennaio 2008 n°37 e quello previsto dal D.L. n°192/2005, modificato dal D.L. n°311/2006.

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

8° Quesito: *Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n°1078.*

9° Quesito: *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del 21 marzo 1978, n°59, convertito in L. 18 maggio 1978, n°191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.*

10° Quesito: *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

11° Quesito: *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilievi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

12° Quesito: *Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se*

trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

In data 07 Aprile 2015 il sottoscritto C.T.U. espletava l'incarico conferito depositando la **RELAZIONE TECNICA DI STIMA** in risposta ai quesiti posti inerenti tutti gli immobili all'epoca oggetto della procedura esecutiva.

In sede dell'udienza del 30 Ottobre 2024, è stato indicato che “*considerato ... doversi verificare se nelle more le caratteristiche descritte nell'elaborato peritale risultino attuali; considerato pertanto doversi invitare gli ausiliari ad effettuare un sopralluogo all'interno del compendio e di relazionare all'esito sullo stato del bene all'attualità; in particolare si formula all'esperto stimatore il seguente quesito:*

“dica l'esperto se le caratteristiche del compendio di cui alla perizia di stima depositata in data 07/04/2015 corrispondano alle caratteristiche attuali del compendio ovvero se nelle more e per fattori esterni, quali esempio, il mero decorso del tempo vi siano state delle modifiche tali ad incidere sul valore””, e l'Ill.mo Signor Giudice Dr.ssa Cristina NICOLO' ha conferito l'incarico allo scrivente “di rispondere al quesito posto”.

* * * * *

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 06/11/2024 ed in data 21/11/2024 è stata effettuata istanza di accesso agli atti presso il Comune di Orbetello, mentre il sopralluogo presso il compendio immobiliare oggetto di stima è stato effettuato, congiuntamente al CUSTODE nominato per la procedura, Dr. Alessandro SALVINI, sopralluogo in data 03/02/2025.

Durante il suddetto sopralluogo è stato rilevato che la consistenza del piano terra risulta significativamente modificata in seguito ad interventi edilizi realizzati che hanno comportato una diversa distribuzione e consistenza degli ambienti interni, nonché la variazione di utilizzo e d'uso di parte di tali locali, ultimamente adibiti alla preparazione ed alla somministrazione di alimenti.

In risposta al quesito posto in sede dell'udienza del 30/10/2024, in particolare “*dica l'esperto se le caratteristiche del compendio di cui alla perizia di stima depositata in data 07/04/2015 corrispondano alle caratteristiche attuali del compendio ovvero se nelle more e per fattori esterni, quali esempio, il mero decorso del tempo vi siano state delle modifiche tali ad incidere sul valore*”, considerato quanto rilevato e constatato nel sopralluogo del 03/02/2025 presso gli immobili de quo, le caratteristiche del compendio immobiliare, successivamente al 07/04/2015, risultano variate sia in conseguenza delle modifiche apportate dagli utilizzatori sia in conseguenza del decorso del tempo e la mancata manutenzione.

In considerazione di quanto sopra, di fatto la presente memoria, nonché l'incarico conferito, trattasi di **NUOVA Relazione Tecnica di Stima** del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva, e non di “mero” aggiornamento dell'elaborato depositato in atti.

* * * * *

Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono poi proseguite in date successive e di seguito si riassumono i dati necessari per individuare il più probabile valore dei beni di cui si tratta, rispondendo ai quesiti formulati nell'incarico originario.

* * * * *

1° Quesito: *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*

***predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse dalla documentazione in atti).*

E' stato verificato che in data 04.08.2014 è stata rilasciata "DICHIAZIONE NOTARILE" sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale prevista dall'art. 567 c.p.c., relativa al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, a firma del Notaio ROVERA Sergio - con sede in Gavirate (VA). Risultando mancanti le planimetrie catastali rappresentanti la consistenza e la distribuzione interna degli immobile de quo e le visure storiche degli stessi, il sottoscritto ha provveduto ad acquisire tale documentazione (Modello BN) e le visure catastali per immobile aggiornate.

Dalla "DICHIAZIONE NOTARILE" rilasciata in data 04.08.2014 e dalle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici pubblici competenti, AGENZIA DELLE ENTRATE – Ufficio Provinciale di Grosseto – TERRITORIO - Servizio pubblicità IMMOBILIARE -, esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri dell'Agenzia del Territorio di Grosseto, si rileva che gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono individuati da:

A) FONDO COMMERCIALE-RISTORAZIONE posto al piano TERRA, inserito e facente parte di edificio artigianale-industriale sito nel Comune di Orbetello (GR), Località "Campolungo", S.S. n°1 – Aurelia - n°127, censito al Catasto Fabbricati del Comune di ORBETELLO al Foglio 39, particella 481, subalterno 6 (già sub. 2 e parte sub. 3);

B) FONDO ARTIGIANALE/INDUSTRIALE/COMMERCIALE ALL'INGROSSO distribuito su due livelli – piano TERRA e PRIMO – inserito e facente parte di edificio artigianale-industriale sito nel Comune di Orbetello (GR), Località "Campolungo", S.S. n°1 – Aurelia - n°127, censito al Catasto Fabbricati del Comune di ORBETELLO al Foglio 39, particella 481, subalterno 7 (già parte sub. 3 e sub. 4);

oltre alla CORTE COMUNE a tutti i suddetti immobili, individuata quale B.C.N.C.-ente urbano con il subalterno 5 (già sub. 1) della stessa particella 481,

sono di proprietà della Soc. XXXXXXXXXX -Iniziative Commerciali Industriali, con sede in Orbetello (GR) – cod. fisc. XXXXXXXXXX – per la piena proprietà.

Dalla suddetta "DICHIAZIONE NOTARILE" a firma del Notaio ROVERA Sergio - con sede in Gavirate (VA), ed in considerazioni anche delle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici competenti, esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri dell'AGENZIA DELLE ENTRATE – Ufficio Provinciale di Grosseto – TERRITORIO - Servizio pubblicità IMMOBILIARE – e dell'Agenzia del Territorio di Grosseto, dal

ventennio a tutto il 04.04.2026 relativamente agli immobili de quo oggetto di stima, sono emerse le formalità a favore e contro di seguito riportate.

1.A) ISCRIZIONI IPOTECARIE

- nota di iscrizione n°1269 del 12 Maggio 2009 di **ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in dipendenza dell'atto dell' 11 Maggio 2009, ai rogiti Notaio ABBATE Antonio, con sede in Grosseto (GR) –rep. n°36549/21935-, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI S.p.A. – Siena (SI) – cod. fisc. 00 884 060 526 -, e contro XXXXXXXXXX -Iniziativa Commerciali Industriali, con sede in Orbetello (GR) – cod. fisc. XXXXXXXXXX – per la piena proprietà, sopra:

“FONDO COMMERCIALE posto al piano TERRA, FONDO ARTIGIANALE-INDUSTRIALE sviluppato al piano TERRA e al piano PRIMO, APPARTAMENTO residenziale posto al piano PRIMO, il tutto costituente intero edificio artigianale-industriale sito nel Comune di Orbetello (GR), Località “Campolungo”, S.S. n°1 – Aurelia – n.c. 127, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di ORBETELLO al Foglio 39, particella 481, rispettivamente ai subalterni 2, 3 e 4 (oggi sub.ni 6 e 7), oltre alla CORTE COMUNE a tutti i suddetti immobili, individuata quale B.C.N.C. – ente urbano con il subalterno 1 (oggi sub. 5) della stessa particella 481, - per la PIENA PROPRIETÀ ...”;

- nota di iscrizione n°781 del 21 Giugno 2012 di **ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO in dipendenza dell'atto del 19 Giugno 2012, ai rogiti Notaio PANUCCIO Ugo, con sede in Grosseto (GR) –rep. n°76494/19000-, a favore della BANCA CARIGE S.p.A. – CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA ED IMPERIA – Genova (GE) – cod. fisc. 03 285 880 104 -, e contro XXXXXXXXXX -Iniziativa Commerciali Industriali, con sede in Orbetello (GR) – cod. fisc. XXXXXXXXXX – per la piena proprietà, (si precisa che debitore non datore di ipoteca è la Soc. Quercia S.r.l. con sede in Grosseto (GR)) sopra:

“FONDO COMMERCIALE posto al piano TERRA, FONDO ARTIGIANALE-INDUSTRIALE sviluppato al piano TERRA e al piano PRIMO, APPARTAMENTO residenziale posto al piano PRIMO, il tutto costituente intero edificio artigianale-industriale sito nel Comune di Orbetello (GR), Località “Campolungo”, S.S. n°1 – Aurelia – n.c. 127, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di ORBETELLO al Foglio 39, particella 481, rispettivamente ai subalterni 2, 3 e 4 (oggi sub.ni 6 e 7), oltre alla CORTE COMUNE a tutti i suddetti immobili, individuata quale B.C.N.C. – ente urbano con il subalterno 1 (oggi sub. 5) della stessa particella 481, - per la PIENA PROPRIETÀ ...”;

- nota di iscrizione n°968 del 24 Luglio 2013 di **ipoteca giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO in dipendenza dell'atto del 27 Maggio 2013, del Tribunale di Grosseto – Sez. Distaccata di Orbetello –rep. n°243-, a favore dell'Avv. DI VINCENZO Fabiana, nata a Orbetello (GR) – cod. fisc. DVN FBN 69P69 G088Y -, e contro XXXXXXXXXX -Iniziativa Commerciali Industriali, con sede in Orbetello (GR) – cod. fisc. XXXXXXXXXX – per la piena proprietà, sopra:

“FONDO COMMERCIALE posto al piano TERRA, FONDO ARTIGIANALE-INDUSTRIALE sviluppato al piano TERRA e al piano PRIMO, APPARTAMENTO residenziale posto al piano PRIMO, il tutto costituente intero edificio artigianale-industriale sito nel Comune di Orbetello (GR), Località “Campolungo”, S.S. n°1 – Aurelia – n.c. 127, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di ORBETELLO al Foglio 39, particella 481, rispettivamente ai subalterni 2, 3 e 4 (oggi sub.ni 6 e 7), oltre alla CORTE COMUNE a tutti i suddetti immobili, individuata quale B.C.N.C. – ente urbano con il subalterno 1 (oggi sub. 5) della stessa particella 481, - per la PIENA PROPRIETÀ ...”.

- nota di iscrizione n°958 del 17 Giugno 2015 di **ipoteca legale** derivante da RUOLO (art. 77 del D.P.R. n°602 del 1973) in dipendenza dell'atto del 16 Giugno 2015, del Equitalia Centro S.p.A. – con sede in Firenze (FI) –rep. n°433/5115-, a favore dell'EQUITALIA CENTRO S.p.A., con sede in Firenze (FI) – cod. fisc. 03 078 981 200 -, e contro XXXXXXXXXX -Iniziativa Commerciali Industriali, con sede in Orbetello (GR) – cod. fisc. XXXXXXXXXX – per la piena proprietà, sopra:

“FONDO COMMERCIALE posto al piano TERRA, FONDO ARTIGIANALE-INDUSTRIALE sviluppato al piano TERRA e al piano PRIMO, APPARTAMENTO residenziale posto al piano PRIMO, il tutto costituente intero edificio artigianale-industriale sito nel Comune di Orbetello (GR), Località “Campolungo”, S.S. n°1 – Aurelia – n.c. 127, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di ORBETELLO al Foglio 39, particella 481, rispettivamente ai subalterni 2, 3 e 4 (oggi sub.ni 6 e 7), oltre alla CORTE COMUNE a tutti i suddetti

immobili, individuata quale B.C.N.C. – ente urbano con il subalterno **1 (oggi sub. 5)** della stessa particella **481**, - per la PIENA PROPRIETÀ ...”.

1.B) TRASCRIZIONI DOMANDE GIUDIZIALI

- nota di trascrizione n°4586 del 10 Giugno 2014 del **verbale di pignoramento immobiliare** emesso in data 29/05/2014 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale con sede in Grosseto (GR) –rep. 1592- a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI S.P.A. – Siena (SI) – cod. fisc. 00 884 060 526 -, e contro XXXXXXXXXX -Iniziativa Commerciali Industriali, con sede in Orbetello (GR) – cod. fisc. XXXXXXXXXX – per la piena proprietà, sopra:
“FONDO COMMERCIALE posto al piano TERRA, **FONDO ARTIGIANALE-INDUSTRIALE** sviluppato al piano TERRA e al piano PRIMO, **APPARTAMENTO** residenziale posto al piano PRIMO, il tutto costituente intero edificio artigianale-industriale sito nel Comune di Orbetello (GR), Località “Campolungo”, S.S. n°1 – Aurelia – n.c. 127, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di ORBETELLO al Foglio 39, particella **481**, rispettivamente ai subalterni **2, 3 e 4 (oggi sub.ni 6 e 7)**, oltre alla **CORTE COMUNE** a tutti i suddetti immobili, individuata quale B.C.N.C. – ente urbano con il subalterno **1 (oggi sub. 5)** della stessa particella **481**, - per la PIENA PROPRIETÀ ...”.

1.C) PROVENIENZE AL VENTENNIO

Dalla “DICHIARAZIONE NOTARILE” sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale prevista dall'art. 567 c.p.c., relativa al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, rilasciata in data 04.08.2014 dal Notaio ROVERA Sergio - con sede in Gavirate (VA), e dalle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici pubblici competenti, gli immobili in oggetto sono pervenuti:

- alla Soc. XXXXXXXXXX -INIZIATIVE COMMERCIALI INDUSTRIALI, con sede in Orbetello (GR) – cod. fisc. XXXXXXXXXX –, con nota di trascrizione n°10596 del 24 Dicembre 2012 dell'atto di **trasformazione di società** del 12/12/2012 ai rogiti Notaio PANUCCIO Ugo, con sede in Manciano (GR) –rep. n°76934/19302- contro Soc. XXXXXXXXXX -Iniziativa Commerciali Industriali, con sede in Orbetello (GR) – cod. fisc. XXXXXXXXXX –, per la piena proprietà, sopra:
“FONDO COMMERCIALE posto al piano TERRA, **FONDO ARTIGIANALE-INDUSTRIALE** sviluppato al piano TERRA e al piano PRIMO, **APPARTAMENTO** residenziale posto al piano PRIMO, il tutto costituente intero edificio artigianale-industriale sito nel Comune di Orbetello (GR), Località “Campolungo”, S.S. n°1 – Aurelia – n.c. 127, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di ORBETELLO al Foglio 39, particella **481**, rispettivamente ai subalterni **2, 3 e 4 (oggi sub.ni 6 e 7)**, oltre alla **CORTE COMUNE** a tutti i suddetti immobili, individuata quale B.C.N.C. – ente urbano con il subalterno **1 (oggi sub. 5)** della stessa particella **481**, - per la PIENA PROPRIETÀ ...”;
- alla Soc. XXXXXXXXXX -INIZIATIVE COMMERCIALI INDUSTRIALI, con sede in Orbetello (GR) – cod. fisc. XXXXXXXXXX –, con nota di trascrizione n°3346 del 23 Marzo 2004 dell'atto di **trasformazione di società** del 16/03/2004 ai rogiti Notaio ABBATE Antonio, con sede in Grosseto (GR) –rep. n°24325- contro Soc. LXXXXXXX -Iniziativa Commerciali Industriali, con sede in Roma (RM) – cod. fisc. XXXXXXXXXX –, per la piena proprietà, sopra:
“FONDO COMMERCIALE posto al piano TERRA, **FONDO ARTIGIANALE-INDUSTRIALE** sviluppato al piano TERRA e al piano PRIMO, **APPARTAMENTO** residenziale posto al piano PRIMO, il tutto costituente intero edificio artigianale-industriale sito nel Comune di Orbetello (GR), Località “Campolungo”, S.S. n°1 – Aurelia – n.c. 127, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di ORBETELLO al Foglio 39, particella **481**, rispettivamente ai subalterni **2, 3 e 4 (oggi sub.ni 6 e 7)**, oltre alla **CORTE COMUNE** a tutti i suddetti immobili, individuata quale B.C.N.C. – ente urbano con il subalterno **1 (oggi sub. 5)** della stessa particella **481**, - per la PIENA PROPRIETÀ ...”.

All'istanza di vendita risulta allegata in atti la seguente documentazione:

- Estratto del catasto;
- Certificazione della Conservatoria dei RR.II. attestante:
 - a) gli eventuali cambi di proprietà del ventennio;

- b) iscrizioni;
- c) trascrizioni.

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

2.A) LA LOCALITÀ – LA ZONA

- Gli immobili oggetto di esecuzione, costituiscono un unico edificio *artigianale/industriale/commerciale all'ingrosso/commerciale al minuto* inserito in propria corte a servizio solo dello stesso, ubicato nel Comune di Orbetello, Località “CAMPOLUNGO”, in adiacenza alla corsia in direzione sud della S.S. n°1 “Aurelia”, in prossimità del crocevia con la S.P. n°128 “della Parrina”. La località CAMPOLUNGO dista circa km 7 da Orbetello, circa km 4 da Orbetello Scalo e circa km 6 da Albinia, quindi in una posizione baricentrica rispetto ai vicini nuclei urbani principali della zona e servita dai più importanti assi viari che servono la zona del vicino litorale marino del Comune di Orbetello, del Monte Argentario e del Comune di Capalbio, nonché delle colline di Capalbio e del comprensorio del Monte Amiata.

I collegamenti con il capoluogo e con le località limitrofe, sono garantiti per lo più da servizi di linea autotranviari, mentre per raggiungere gli scali ferroviari della linea tirrenica si può usufruire dei vicini scali ferroviari individuati da Orbetello Scalo e Albinia.

- L'edificio originariamente artigianale-industriale, oggi adibito anche a *commerciale* sia di dettaglio che all'ingrosso, interamente costituito dagli immobili oggetto di esecuzione, compreso le relative pertinenze, è inserito in corte esclusiva che ha ingresso dalla viabilità pubblica in corso di completamento che si sviluppa parallelamente alla S.S. n°1 “Aurelia”, all'altezza del km 146, al numero civico 127, dal quale si accede nel piazzale antistante l'edificio in gran parte pavimentato, pavimentazione che prosegue su tutta la corte che si sviluppa lungo il perimetro dell'edificio. La zona di “Campolungo” si trova su un'area interposta tra la S.S. n°1 Aurelia e la Ferrovia “Pisa-Roma”, quasi interamente occupata da insediamenti artigianali-commerciali che costituiscono la zona produttiva più vicina al capoluogo. Nella zona sono presenti altri edifici e manufatti, per la gran parte di tipo prefabbricato, destinati ad uso artigianale/commerciale alcuni dei quali, negli ultimi anni, non sono utilizzati o utilizzati in parte, oltre a rilevare la presenza nelle vicinanze di aree libere edificabili con analoga destinazione; la zona è dotata delle opere di urbanizzazione di tipo “primario” non ancora completamente ultimate, mentre per ciò che riguarda le opere di urbanizzazione “secondaria”, i servizi privati e pubblici, si deve raggiungere le vicine località di Orbetello o Albinia, mentre è presente nelle vicinanze supermercato alimentare.

2.B) DESCRIZIONE SOMMARIA ED UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

- Gli immobili oggetto di stima fanno parte ed occupano interamente unico fabbricato/CAPANNONE *artigianale/industriale/commerciale sia all'ingrosso sia al dettaglio* distribuito su due livelli –piano terra e primo- inserito in corte di pertinenza solo dello stesso edificio, e sono costituiti, al momento del sopralluogo, da FONDO COMMERCIALE distribuito su unico livello -piano terra- posto nella porzione antistante la S.S. n°1 “Aurelia”, la cui ultima destinazione era “ristorazione”. In adiacenza e pressoché in

continuità è presente FONDO ARTIGIANALE/INDUSTRIALE/COMMERCIALE *all'ingrosso* sviluppato su due livelli -piano terra e primo-; entrambi gli immobili sono dotati di più ingressi esterni che si aprono sulla corte di pertinenza citata, quasi totalmente pavimentata, che si sviluppa su tutto il perimetro del capannone avente unico ingresso dalla viabilità pubblica la quale fiancheggia la corsia in direzione sud della Strada Statale n°1 “Aurelia”, all'altezza del km 146, al civico numero 127, il tutto inserito e facente parte della zona Artigianale/Industriale/Commerciale di “Campolungo”.

- Trattasi di fabbricato avente in pianta forma assimilabile ad un rettangolo, edificato alla fine degli anni '80 ÷ inizio anni '90 ed in parte del piano terra ristrutturato nell'anno 2015 per realizzare l'unità immobiliare destinata a *commerciale-ristorazione*; la struttura portante è in c.a.p., i solai in predalles e tamponature al piano terra sul prospetto principale con infissi in alluminio elettrotinteggiato e vetri antisfondamento, mentre su tutto il rimanente perimetro del capannone con pannelli prefabbricati in calcestruzzo agganciati alla struttura portante. La copertura è con tegoloni in c.a.p. con interposti alcuni lucernari zenitali che danno luce al piano primo del capannone, senza canali di gronda e discendenti esterni. Le tramezzature interne che delimitano gli uffici e le zone espositive poste al piano primo sono in pareti attrezzate costituite da pannelli ed infissi vetrati, mentre i divisori in muratura sono in laterizio da cm 10÷15 o con tramezzature in cartongesso nell'unità immobiliare destinata a *commerciale-ristorazione*, rivestite con intonaco civile; mentre sono costituiti da pannelli in calcestruzzo come nel caso dei vani scala chiusi, dei locali tecnici e delle divisioni fra i vari magazzini maggiori. Gli infissi esterni sono in alluminio elettrotinteggiato ad uno o due battenti, muniti di vetro antisfondamento ed in alluminio anodizzato muniti di vetro-camera entrambi privi di elementi oscuranti, ma quasi tutti dotati di grate metalliche esterne a protezione.

Nel complesso il fabbricato/capannone, in particolare nelle porzioni interessate dalla variazione d'uso legittimate dagli ultimi titoli abilitativi rilasciati per attuare la destinazione “*commerciale-ristorazione*”, presentano uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente nonostante l'attuale scarso utilizzo, ma nelle altre porzioni del fabbricato, gli ultimi interventi realizzati risalgono a metà degli anni 2000, e presentano uno stato di manutenzione e conservazione scarsamente sufficiente.

In considerazione di ciò si ritengono necessari lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria al fine di recuperare totalmente le funzionalità dell'edificio con le destinazioni ad oggi consentite e rilevate.

La “*corte pertinenziale*” dell'edificio si sviluppa su tutto il perimetro del capannone ed è completamente delimitata da recinzione in rete a maglia sciolta fissata a paletti metallici infissi in cordolo in c.a., con antistante siepe in essenze arboree/cespugliose ad eccezione del lato fronteggiante la viabilità pubblica; su quest'ultimo lato è presente l'unico ingresso delimitato da cancello metallico con movimento scorrevole automatizzato. La pavimentazione della corte è quasi totalmente in masselli autobloccanti ad eccezione di porzioni a *verde* ubicate in prossimità dell'ingresso principale posto sul prospetto fronteggiante la viabilità pubblica.

2.C) CONSISTENZA – DATI E INDICI METRICI DEGLI IMMOBILI

- Gli immobili oggetto di stima fanno parte ed occupano interamente unico fabbricato/CAPANNONE *artigianale/industriale/commerciale sia all'ingrosso sia al dettaglio* distribuito su due livelli -piano terra e

primo- inserito in corte di pertinenza solo dello stesso edificio, e sono costituiti, al momento del sopralluogo, da FONDO COMMERCIALE-RISTORAZIONE distribuito su unico livello -piano terra- il quale è pressoché in continuità con FONDO ARTIGIANALE/INDUSTRIALE/COMMERCIALE all'ingrosso distribuito su due livelli -piano terra e piano primo- dotato di vari accessi direttamente dalla corte che circonda l'intero edificio. La zona del CAPANNONE fronteggiante la viabilità pubblica è adibita al piano terra all'attività commerciale di vicinato-ristorazione, con un ufficio posizionato all'estremità a sud, mentre dalla zona posta a nord si accede ai due gruppi di servizi igienici per la clientela (uomini e donne) oltre che a magazzino, tutti privi di illuminazione ed aerazione naturale; nella zona retrostante sono presenti i locali a servizio della conservazione e preparazione degli alimenti (cucina, magazzini, dispensa, ecc.), e gli spogliatoi e servizi igienici per il personale (uomini e donne), tutti privi di illuminazione ed aerazione naturale. In adiacenza sono presenti due ampi magazzini che occupano la zona ovest del capannone. L'ampio magazzino presente nella zona sud-ovest del piano terra, ha autonomo accesso dalla corte, collegato all'altro magazzino adiacente ed a uno dei due vani scala chiusi dotati anch'essi di autonomo ingresso dalla corte e che raggiungono il piano primo. Dall'altro magazzino ubicato nella zona nord-ovest del piano terra, anch'esso dotato di autonomo ingresso dalla corte, si accede a tre uffici, al locale mensa, allo spogliatoio dotato di docce, al wc preceduto da anti-wc. Nell'area clienti dell'attività commerciale di vicinato-ristorazione presente sul prospetto principale, sono presenti due corpi scala a giorno, ubicati in posizione contrapposta, che raggiungono il piano primo ove, l'intera zona esposta a nord è utilizzata per tutta la sua lunghezza come esposizione, mentre quella esposta a sud-est è suddivisa in ampia sala di attesa-disimpegno, tre uffici e archivio. La rimanente zona esposta a sud è adibita anch'essa ad esposizione ed in continuità con l'altra, mentre la zona a sud-ovest è delimitata da tramezzature e utilizzata come magazzino; al piano primo, sul lato ovest sono presenti i due vani scala chiusi che raggiungono il piano terra e l'esterno. La corte esterna di pertinenza del capannone è completamente recintata, quasi totalmente pavimentata e servita da unico accesso carrabile che si attesta alla viabilità pubblica adiacente alla corsia in direzione sud della S.S. n°1 "Aurelia" (per maggiori chiarimenti distributivi vedere planimetria – Allegato A.03)

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

- superficie lorda Sl. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) $\Rightarrow$ mq 1.245,00 + mq 1.174,00 = in ct.	mq 2.419,00
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature $\Rightarrow$ mq 1.194,68 + mq 1.091,64 = in ct.	mq 2.286,32
- altezza H. all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto)	ml 2,93÷3,50 ml 2,70
- vani - locali,	n° 20
- servizi igienici	n° 3
Volumetria lorda dell'capannone	
$\Rightarrow$ mq 1.245,00 x ml 3,50 + mq 1.174,00 x ml 3,00 = in ct.	mc 7.879,500
- corte di pertinenza = in c.t.	mq 2.904,00

- L'EDIFICIO ARTIGIANALE/INDUSTRIALE/COMMERCIALE sia all'ingrosso sia al dettaglio oggetto di esecuzione, inteso nella sua totalità, costituito al momento del sopralluogo da FONDO commerciale-ristorazione, FONDO artigianale/industriale/commerciale all'ingrosso, ha una SUPERFICIE COMMERCIALE di mq 2.767,90 così calcolata:

- Piano Terra	mq (1.245,00-566,00) = mq 679,00	pari a 1	= mq 679,00
- sup. commerciale vicinato-ristorazione	mq 566,00	pari a 1,15	= mq 650,90
- Piano Primo	mq 1.174,00	pari a 1	= mq 1.174,00
- Corte di pertinenza	mq 2.904,00	pari a 1/11	= mq 264,00
SUPERFICIE COMMERCIALE Totale = mq 2.767,90			

L'incidenza di ogni altra pertinenza comune ed esclusiva verrà computata nel valore degli immobili intesi nella loro totalità. Dell'EDIFICIO ARTIGIANALE/INDUSTRIALE/COMMERCIALE sia all'ingrosso sia al dettaglio inteso nella sua totalità e delle pertinenze esclusive, vedasi la documentazione allegata (Vedi Allegato A.03).

2.D) CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

- Il fabbricato/CAPANNONE artigianale/industriale/commerciale sia all'ingrosso sia al dettaglio distribuito su due livelli -piano terra e primo- inserito in corte di pertinenza solo dello stesso edificio, costituito al momento del sopralluogo, da FONDO COMMERCIALE-RISTORAZIONE distribuito su unico livello -piano terra- il quale è pressoché in continuità con FONDO ARTIGIANALE/INDUSTRIALE/COMMERCIALE all'ingrosso distribuito su due livelli -piano terra e piano primo- dotato di vari accessi direttamente dalla corte che circonda l'intero edificio, e suddiviso in locali oltre ad accessori e servizi come descritto in precedenza (per maggiori chiarimenti distributivi vedere planimetria – Allegato A.03).

Le pareti in muratura dei locali, eccetto porzioni sia di quelle dei servizi igienici, degli anti bagni e delle docce, che sono rivestite con piastrelle, sia porzioni dei locali destinati alla preparazione e conservazione degli alimenti che sono rivestite con smalto lavabile, sono rivestiti con intonaco civile tinteggiato a tempera e presentano tracce di umidità e/o di condensa derivanti prevalentemente dallo scarso utilizzo dei locali. Le pareti ed i soffitti costituiti da elementi prefabbricati in calcestruzzo, sono rasati e tinteggiati a tempera, mentre le divisioni interne costituite da pareti attrezzate, non hanno alcun tipo di rivestimento soprastante. Nei servizi igienici, negli anti bagni e nelle docce è presente rivestimento in piastrelle in ceramica maiolicata 20x20 con altezza di circa ml 2,00, mentre la pavimentazione negli stessi è in piastrelle di monocottura 20x20 ed in quelli destinati ai clienti del locale commerciale-ristorazione è listoni di monocottura, così come nell'area clienti. Nei servizi igienici sono installati sanitari di qualità ordinaria con rubinetterie cromate dotate di miscelatore.

La pavimentazione dei rimanenti locali al piano terra, costituenti l'altra unità immobiliare destinata a artigianale/commerciale all'ingrosso, la pavimentazione è del tipo industriale con giunti di dilatazione. Al piano primo, nella zona uffici la pavimentazione è in moquette, mentre nei rimanenti locali è presente parquet laminato e piastrelle in gres porcellanato.

Le due scale a giorno hanno pedate in *orsogrill*, mentre le rampe dei due vani scala chiusi hanno pedate ed alzate in travertino. Gli infissi interni sono in bussole di legno e in pvc a eccezione delle porte più ampie che dividono i *magazzini* che sono in alluminio e quelle che delimitano i due vani scala chiusi sono del tipo *antincendio*; gli infissi esterni sono in alluminio in parte anodizzato ed in parte elettrotinteggiato color antracite muniti di vetro-camera e di vetro antisfondamento, ma non dotati di elementi oscuranti interni e/o esterni.

- IMPIANTI – Non è presente impianto di riscaldamento e la produzione di acqua calda è garantita mediante scaldabagni elettrici posizionati nei bagni. Sono presenti vari climatizzatori nell'*area clienti* posta al piano terra. Sono presenti impianti di acqua potabile municipale (realizzato sotto traccia), di energia elettrica, prese e punti luce a sufficienza, (realizzato in parte sotto traccia, ma prevalentemente con canalette esterne); impianto telefono. L'edificio è servito da fognatura interna che raccoglie tutti gli scarichi dello stesso e confluisce nella rete fognaria pubblica.

In merito agli impianti, si rileva che è stata rinvenuta negli archivi del Comune di Orbetello *CERTIFICAZIONE ABITABILITÀ/AGIBILITÀ* depositata in data 30/03/2004 -prot. 11695 del 31/03/2004- relativa agli immobili oggetto di esecuzione, nonché successiva *CERTIFICAZIONE ABITABILITÀ/AGIBILITÀ* depositata in data 14/09/2015 –prot. 33950-33952 del 15/09/2015-, integrata in data 02/10/2015 –prot. 37061 del 05/10/2015- relativa alla sola porzione del fabbricato individuata dall'unità immobiliare commerciale-ristorazione; si rileva che non risulta depositata alcuna ulteriore certificazione e/o asseverazione.

- APPREZZAMENTI GENERALI - Lo stato di manutenzione e conservazione, considerate le destinazioni d'uso degli immobili presenti al momento del sopralluogo, è sufficiente ed in alcuni ambienti scarsamente sufficiente; si ritengono necessari lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria per riprendere la funzionalità degli immobili in oggetto, visto sia lo scarso utilizzo sia la mancata manutenzione negli ultimi anni, nonché la messa a norma e/o verifica degli impianti a servizio dei locali non ricompresi nell'unità immobiliare destinata a *commerciale-ristorazione*.

3° Quesito: *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati nel pignoramento, pur corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

- I dati indicati nell'atto di pignoramento di cui alla nota di trascrizione n°4586 del 10 Giugno 2014, così come riportato al § 1.B) della presente memoria, **individuano** gli immobili **correttamente** e consentono la loro **univoca identificazione**, in quanto le attuali UNITÀ IMMOBILIARI individuate con i sub.ni 6 e 7 della particella 481 del Foglio 39, derivano dalle originarie unità immobiliari individuate dai subalterni 2, 3 e 4, e la CORTE COMUNE a tutti i suddetti immobili, individuata oggi quale B.C.N.C. – *ente urbano* con il sub. 5, deriva dall'originario subalterno 1 della stessa particella 481.

4° Quesito: *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*

4.A) Immobile INDIVIDUATO CON LA LETTERA "A)"

4.A.1) SITUAZIONE CATASTALE – COERENZE

- Il **FONDO COMMERCIALE-ristorazione** oggetto di esecuzione, distribuito su unico livello – piano TERRA – è censito al *CATASTO FABBRICATI* del Comune di **Orbetello**, intestato a **XXXXXXXXXXXXX -INIZIATIVE COMMERCIALI INDUSTRIALI**, con sede in Orbetello (GR) – Cod. Fisc. XXXXXXXXXX – per la PIENA PROPRIETÀ, il tutto attualmente rappresentato nel Foglio di mappa **n°39**, part.lla **481**, Sub. **6**, Strada Statale 1 Aurelia snc, piano T, Categ. cat. D/8, senza indicazioni in merito alla classe, alla consistenza ed alla superficie catastale, Rend. € 6.570,00.

- COERENZE: Stessa proprietà su più lati; corte comune su più lati; s.s.a..

(Vedi Allegato A.01)

4.A.2) CONGRUITÀ CATASTALE

- Il **FONDO COMMERCIALE-ristorazione** censito al *CATASTO FABBRICATI* del Comune di **Orbetello** nel Foglio di mappa **n°39**, part.lla **481**, sub. **6**, è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA, ad eccezione di una finestra interna del bagno per portatori di handicap che al momento del sopralluogo risulta chiusa, ma che non incide in alcun modo nella commercializzazione dell'immobile.

4.B) Immobile INDIVIDUATO CON LA LETTERA "B)"

4.B.1) SITUAZIONE CATASTALE – COERENZE

- Il **FONDO ARTIGIANALE/INDUSTRIALE/COMMERCIALE all'ingrosso** oggetto di esecuzione, distribuito su due livelli – piano TERRA e PRIMO – è censito al *CATASTO FABBRICATI* del Comune di **Orbetello**, intestato a **XXXXXXXXXXXXX -INIZIATIVE COMMERCIALI INDUSTRIALI**, con sede in Orbetello (GR) –Cod. Fisc. XXXXXXXXXX – per la PIENA PROPRIETÀ, il tutto attualmente rappresentato nel Foglio di mappa **n°39**, part.lla **481**, Sub. **7**, Strada Statale 1 Aurelia snc, piano T-1, Categ. cat. D/8, senza indicazioni in merito alla classe, alla consistenza ed alla superficie catastale, Rend. € 13.566,00.

- COERENZE: Stessa proprietà su più lati; corte comune su più lati; s.s.a..

(Vedi Allegato A.01)

4.B.2) CONGRUITÀ CATASTALE

- Il **FONDO ARTIGIANALE/INDUSTRIALE/COMMERCIALE all'ingrosso** censito al *CATASTO FABBRICATI* del Comune di **Orbetello** nel Foglio di mappa **n°39**, part.lla **481**, sub. **7**, è rappresentato catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA, in quanto non sono rappresentate alcune tramezzature interne che delimitano ambienti rilevate al momento del sopralluogo, oltre a non essere correttamente rappresentato graficamente l'andamento dei gradini delle scale inserite nei vani scala delimitati dalle murature e non essere rappresentati due sottoscala. Tali incongruenze non incidono in alcun modo nella commercializzazione dell'immobile.

4.C) CORTE COMUNE – B.C.N.C.

4.C.1) SITUAZIONE CATASTALE – COERENZE

- La **CORTE COMUNE** a tutti i suddetti immobili, individuata quale B.C.N.C.–ente urbano, è censita al **CATASTO FABBRICATI** del Comune di **Orbetello**, nel Foglio di mappa **n°39**, part.IIIa **481**, Sub. 5, Strada Statale 1 Aurelia snc, piano T.
- COERENZE: propr. Danei S.a.s. di Danei Nunzio & C.; propr. Ittica Commerciale S.r.l.; propr. Bini Fulvio di Bini Marco & C. S.a.s.; viabilità pubblica; s.s.a..

(Vedi Allegato A.01)

4.C.2) CONGRUITÀ CATASTALE

- La **CORTE COMUNE** censita al **CATASTO FABBRICATI** del Comune di **Orbetello**, nel Foglio di mappa **n°39**, part.IIIa **481**, Sub. 5, è rappresentata catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.

5° Quesito: *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

Per quanto riguarda la **NORMATIVA URBANISTICA**, gli immobili sono soggetti alle seguenti disposizioni:

- In merito agli *Strumenti della Pianificazione Territoriale*, gli immobili de quo, in base al **PIANO STRUTTURALE** vigente nel Comune di Orbetello, ricadono nell'**U.T.O.E. 5- ORBETELLO, ALBINIA E FASCIA INFRASTRUTTURALE**, in particolare nell'ambito del *Territorio Urbanizzato* quale *Tessuti prevalentemente produttivi e/o turistico-ricettivi*, in riferimento ai quali gli artt. 83, 101, 102, 105, 108 e 109 della *Disciplina* del P.S. dettano disposizioni, indicazioni, obiettivi e azioni.
- In merito agli *Strumenti della Pianificazione Urbanistica*, in base al **REGOLAMENTO URBANISTICO** vigente nel Comune di Orbetello, l'edificio in cui sono inseriti gli immobili in oggetto e l'area di pertinenza dello stesso, è inserito in *Ambito soggetto a pianificazione urbanistica pregressa - Ambito soggetto a piano attuativo vigente*, regolamentato dagli artt. 85 e 88 delle N.T.A.. Da questi si evince che fra i Piani Attuativi fatti salvi dal *Piano Strutturale* e dal *Regolamento Urbanistico* vigenti c'è anche il "Pv_16: *Piano di Recupero al progetto di opere di urbanizzazione messa in sicurezza e riqualificazione ambientale di Campolungo*", approvato con Del. C.C. n°7 del 10.03.2008, regolamentato dalle proprie e specifiche N.T.A.. Ad avvenuta realizzazione sarà operante la disciplina di cui all'art. 84 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. vigente.
- Sempre in merito agli *Strumenti della Pianificazione Urbanistica*, il Comune di Orbetello con D.C.C. n°23 del 23/05/2023, Pubblicata sul B.U.R.T. n°25 (parte seconda) del 21.06.2023, ha **ADOTTATO PIANO OPERATIVO COMUNALE**, il quale individua gli immobili in oggetto all'interno del "*Territorio urbanizzato T.U.*" quale "*Tessuto a proliferazione produttiva lineare TPS1*", rispettivamente disciplinati dall'art. 62 "*Territorio urbanizzato*" e dall'art. 67 "*Tessuti specialistici lineari - TPS1*" delle Norme Tecniche di Attuazione.

6° Quesito: *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto*

dagli artt. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n°47.

Effettui ogni necessario accertamento, anche presso i pubblici uffici, per assolvere l'obbligo di relazione di cui al D.M. 22 Gennaio 2008 n°37 e quello previsto dal D.L. n°192/2005, modificato dal D.L. n°311/2006.

- Degli IMMOBILI oggetto di esecuzione, censiti al *CATASTO FABBRICATI* del Comune di **Orbetello** nel Foglio di mappa **n°39**, part.lla **481**, attualmente individuati con sub.ni **6** e **7**, derivanti dalle originarie unità immobiliari censite con i subalterni **2**, **3** e **4**, e della *corte* attualmente individuata con il sub. **5**, derivante dall'originario subalterno **1** della stessa particella e Foglio, sono state rinvenute presso gli archivi e presso gli uffici competenti del Comune di Orbetello le seguenti pratiche edilizie:
 - Concessione Edilizia n°2236 rilasciata dal Comune di Orbetello in data 14/03/1988 per la “Costruzione di un fabbricato in struttura prefabbricata posto nella lottizzazione artigianale loc. Campolungo”, alla Soc. I.C.I. FINANZIARIA S.r.l., con sede in Orbetello (GR);
 - Concessione Edilizia n°2505 rilasciata dal Comune di Orbetello in data 03/03/1990 per la “Variante in corso d'opera di un fabbricato in struttura prefabbricata posto nella lottizzazione artigianale loc. Campolungo”, alla Soc. I.C.I. FINANZIARIA S.r.l., con sede in Orbetello (GR) - di cui alla Pratica Edilizia n°3314;
 - DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ depositata in data 27/01/2004 –prot. n°3357 del 28/01/2004- dal Sig. QUERCIA Marco in qualità di *legale rappresentante* della Soc. I.C.I. FINANZIARIA S.r.l., con sede in Orbetello (GR), per “Cambio d'uso parziale da artigianale/industriale a commerciale di vicinato di struttura prefabbricata esistente sita in località Campolungo sulla S.S. n°1 Aurelia”, a firma del Geom. Tellini Enrico. A tale D.I.A. è stato dato seguito con comunicazione di Inizio Lavori depositata in data 15/03/2004 –prot. n°9349 del 15/03/2004.
 - CERTIFICAZIONE ABITABILITÀ/AGIBILITÀ depositata in data 30/03/2004 -prot. 11695 del 31/03/2004- dal Sig. QUERCIA Marco in qualità di *legale rappresentante* della Soc. I.C.I. FINANZIARIA S.r.l., con sede in Orbetello (GR), attestata dal Geom. Tellini Enrico, con studio in Orbetello (GR), per “Parziale cambio d'uso da artigianale/industriale a commerciale di vicinato e piccole variazioni alle tramezzature interne di un fabbricato esistente sito in località Campolungo, Via S.S. n°1 Aurelia km 146, di cui alle Prat. Edil. n°79/2004” - di cui alla Pratica Edilizia n°79/2004.
 - PROVVEDIMENTO CONCLUSIVO n°104/04 rilasciato dal Responsabile del P.U. del Comune di Orbetello in data 04/11/2004 per “Ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale di fabbricato – ubicato in Loc. Campolungo – S.S. Aureli km 146,00”, al Sig. QUERCIA Marco in qualità di *legale rappresentante* della Soc. I.C.I. FINANZIARIA S.r.l., con sede in Orbetello (GR) - di cui alla Pratica S.U.A.P. n°461/04 e Pratica Edilizia n°422/2004;
 - COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA depositata in data 09/06/2015 –prot. n°19906- dalla Sig.ra Costantin Adriana Daniela in qualità di *legale rappresentante* della Soc. XXXXXXXXXX S.r.l., con sede in Orbetello (GR), per “Opere da sanare nell'edificio sito in località Campolungo”, Orbetello Scalo censito al Catasto Fabbricati al Foglio 39 – mappale 481, a firma dell'Arch. Mecarozzi Fabrizio. A tale C.I.L.A. è stato attribuito il numero di Pratica Edilizia 358/2015 – Pratica S.U.A.P. n°242/2015.
 - SEGNALEZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ depositata in data 09/06/2015 –prot. n°19904- dalla Sig.ra Costantin Adriana Daniela in qualità di *legale rappresentante* della Soc. XXXXXXXXXX S.r.l., con sede in Orbetello (GR), per “Opere di manutenzione straordinaria esterne ed interne all'edificio produttivo sito in località Campolungo”, Orbetello Scalo censito al Catasto Fabbricati al Foglio 39 – mappale 481, a firma dell'Arch. Mecarozzi Fabrizio. A tale S.C.I.A. è stato attribuito il numero di Pratica Edilizia 359/2015 – Pratica S.U.A.P. n°243/2015. A tale S.C.I.A. è stato dato seguito iniziando i lavori in data 09/06/2015 e depositata Comunicazione di Fine Lavori in data 14/09/2015 –prot. n°33946 del 15/09/2015.
 - CERTIFICAZIONE ABITABILITÀ/AGIBILITÀ depositata in data 14/09/2015 –prot. 33950-33952 del 15/09/2015-, integrata in data 02/10/2015 –prot. 37061 del 05/10/2015- dalla Sig.ra Costantin Adriana Daniela in qualità di *legale rappresentante* della Soc. XXXXXXXXXX S.r.l., con sede in Orbetello (GR), attestata dall'Arch. Mecarozzi Fabrizio, con studio in Albinia (GR), per “Opere di manutenzione straordinaria esterne ed interne all'edificio produttivo sito in località Campolungo”, Orbetello Scalo

censito al Catasto Fabbricati al Foglio 39, mappale 481, sub. 6, - di cui alla Pratica Edilizia 359/2015 – Pratica S.U.A.P. n°243/2015.

Si evidenzia che quest'ultima CERTIFICAZIONE ABITABILITÀ/AGIBILITÀ è relativa alla sola porzione del fabbricato individuata dall'unità immobiliare commerciale-ristorazione censita al Catasto Fabbricati al Foglio 39, mappale 481, sub. 6.

- Dall'esame delle pratiche edilizie presenti agli atti dell'Amm.ne Com.le di Orbetello, si rileva quanto segue:
 - Il **FONDO COMMERCIALE-RISTORAZIONE** individuato con la lett. "A" è CONFORME in quanto la finestra interna del bagno per portatori di handicap che al momento del sopralluogo risulta chiusa, rientra, in base alla normativa attualmente vigente, nell'ambito dell'*attività edilizia libera* (tale incongruenza è evidenziata in rosso nella planimetria di cui all'Allegato A.03);
 - nel **FONDO ARTIGIANALE/INDUSTRIALE/COMMERCIALE all'ingrosso** individuato con la lett. "B" RISULTA NON CONFORME in quanto risultano presenti alcune tramezzature interne che delimitano ambienti, oltre a non essere correttamente rappresentato graficamente l'andamento dei gradini delle scale inserite nei vani scala delimitati dalle murature e non essere rappresentati due sottoscala (tali difformità sono evidenziate in rosso nella planimetria di cui all'Allegato A.03).
 - Le difformità sopra riscontrate ed individuate sono sanabili ai sensi degli artt. 36 bis e 37 del D.P.R. n°380/2001 e ss.mm.ii., nonché degli artt. 200 e 201 della L.R.T. n°65/2014 e ss.mm.ii.. Per la regolarizzazione-legittimazione degli interventi l'autorità comunale irroga una sanzione pecuniaria pari all'aumento di valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato a cura dell'ufficio tecnico comunale. La sanzione pecuniaria è in ogni caso in misura non inferiore a € 1.032,00, oltre alle spese tecniche inerenti la predisposizione delle necessarie pratiche edilizie.
- In merito agli impianti, è stata rinvenuta negli archivi del Comune di Orbetello CERTIFICAZIONE ABITABILITÀ/AGIBILITÀ depositata in data 30/03/2004 -prot. 11695 del 31/03/2004- relativa agli immobili oggetto di esecuzione, nonché successiva CERTIFICAZIONE ABITABILITÀ/AGIBILITÀ depositata in data 14/09/2015 –prot. 33950 del 15/09/2015- relativa alla sola porzione del fabbricato individuata dall'unità immobiliare commerciale-ristorazione; si rileva che non risulta depositata alcuna ulteriore certificazione e/o asseverazione.

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

- In merito all'opportunità della vendita in uno o più lotti, il sottoscritto C.T.U. ritiene che sia giustificata ed opportuna la vendita dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare in UNICO LOTTO, in considerazione delle attuali caratteristiche e dello stato degli immobili, nonché in funzione dell'attuale situazione del mercato immobiliare, così costituito:

Edificio ARTIGIANALE-INDUSTRIALE con fondo COMMERCIALE per attività di VICINATO-RISTORAZIONE e fondo ARTIGIANALE/INDUSTRIALE/COMMERCIALE all'ingrosso, corredato di ampia corte oltre a pertinenze

comuni ed esclusive, sito nel Comune di Orbetello (GR) – Località “Campolungo”– Strada Statale n°1 Aurelia, n.c. 127, – piano Terra e Primo.

- n°1 LOTTO di vendita costituito da EDIFICIO ARTIGIANALE-INDUSTRIALE sviluppato su due livelli –piano terra e primo- costituito da Fondo commerciale per attività di vicinato-ristorazione e Fondo artigianale/industriale/commerciale all'ingrosso, corredato di ampia corte oltre a pertinenze comuni ed esclusive annesse (Vedi Allegato A.03.1).

8° Quesito: *Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n°1078.*

- Gli immobili oggetto della presente memoria costituiti da **FONDO COMMERCIALE-RISTORAZIONE** posto al piano terra, da **FONDO ARTIGIANALE/INDUSTRIALE/COMMERCIALE all'ingrosso** distribuito su due livelli - piano terra e primo-, censiti al **CATASTO FABBRICATI** del Comune di **Orbetello** nel Foglio di mappa **n°39**, part.lla **481**, rispettivamente individuati con il sub. **6** e con il sub. **7**, derivanti dalle originarie unità immobiliari individuate dai subalterni **2, 3 e 4**, oltre alla **CORTE COMUNE** a tutti i suddetti immobili, individuata quale B.C.N.C.–ente urbano con il subalterno **5** della stessa particella **481**, derivante dall'originario subalterno **1**, in forza dell'atto esecutivo di cui alla nota di trascrizione n°4586 del 10 Giugno 2014, così come riportato al § 1.B) della presente memoria, **sono pignorati** per la **PIENA PROPRIETÀ**.
- In considerazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili oggetto di stima, nonché delle caratteristiche costruttive e tipologiche dell'edificio, considerate le norme e prescrizioni previste dagli strumenti della pianificazione territoriale e dagli strumenti della pianificazione urbanistica vigenti, rilevando che la corte ha un unico accesso dall'antistante viabilità pubblica, ai fini della commercializzazione del compendio immobiliare oggetto di stima, non si ritiene attualmente proponibile la divisione in singoli lotti dei beni oggetto di esecuzione.

9° Quesito: *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del 21 marzo 1978, n°59, convertito in L. 18 maggio 1978, n°191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.*

- Gli immobili oggetto di esecuzione individuati da **FONDO COMMERCIALE-RISTORAZIONE** posto al piano terra, da **FONDO ARTIGIANALE/INDUSTRIALE/COMMERCIALE all'ingrosso** distribuito su due livelli -piano terra e primo-, censiti al **CATASTO FABBRICATI** del Comune di **Orbetello** nel Foglio di mappa **n°39**, part.lla **481**, rispettivamente individuati con il sub. **6** e con il sub. **7**, derivanti dalle originarie unità immobiliari individuate dai subalterni **2, 3 e 4**, oltre alla **CORTE COMUNE** a tutti i suddetti immobili, individuata quale B.C.N.C.–ente urbano con il subalterno **5** della stessa particella **481**, derivante dall'originario subalterno **1**,

formalmente risultavano locati sino alla data del 06/04/2026 alla Soc. “XXXXXXXXXX XXXXXX”, con sede in Orbetello (GR), Strada Statale n°1 Aurelia, n°127 – cod. fisc. 01 422 540 532 – in forza del Contratto di Locazione Commerciale stipulato in data 07/04/2014 ai rogiti del Notaio PANUCCIO Ugo, con sede in Grosseto (GR) –rep. n°78316/20273- registrato all’Ufficio del Registro di Orbetello (GR) il 08/04/2014 al n°548 –Serie 1T- e trascritto al n°3046 il 09/04/2014. La locazione ha la durata di 12 (dodici) anni dalla sottoscrizione ed il corrispettivo annuale della locazione è regolato come segue:

- per il primo anno € 72.000,00 oltre I.V.A. di legge;
- per il secondo anno € 84.000,00 oltre I.V.A. di legge;
- per il terzo anno e per gli anni successivi € 96.000,00 oltre I.V.A. di legge.

All’art. 2 del citato contratto di locazione ultranovennale si prevede che *“la parte conduttrice potrà sublocare tutto l’immobile o anche parzialmente, cedere in uso o comunque affittare a terzi anche parzialmente l’immobile locato o parte di questo o cedere il presente contratto”*.

In forza del suddetto articolo, la Soc. “XXXXXXXXXX”, con sede in Orbetello (GR), Strada Statale n°1 Aurelia, n°127 – cod. fisc. 01 422 540 532 – ha Sublocato i suddetti immobili oggetto di esecuzione alla Soc. “XXXXXXXXXX S.R.L.”, con sede in Orbetello (GR), Strada Statale n°1 Aurelia, n°127 – cod. fisc. 01 555 750 536 – stipulando Contratto di Sub-Locazione Commerciale in data 10/11/2014, registrato all’Ufficio del Registro di Grosseto (GR) il 12/11/2014 al n°3807 –Serie 3T-. La locazione ha la durata di 12 (dodici) anni dalla sottoscrizione; si evidenzia che la scadenza del Contratto di Sub-Locazione Commerciale è successiva alla scadenza del contratto di Contratto di Locazione Commerciale.

Si rileva che al momento del sopralluogo l’intero compendio immobiliare risulta non utilizzato ed in disuso da alcuni anni in riferimento alle destinazioni a cui è adibito e legittimato.

Anche se l’art. 3 del Contratto di Locazione Commerciale ultranovennale stipulato in data 07/04/2014 ai rogiti del Notaio PANUCCIO Ugo, con sede in Grosseto (GR) –rep. n°78316/20273- registrato all’Ufficio del Registro di Orbetello (GR) il 08/04/2014 al n°548 –Serie 1T- e trascritto al n°3046 il 09/04/2014, prevede che *“... dalla sottoscrizione del presente contratto e si intenderà tacitamente rinnovata per pari periodo. ... ”*, al momento del sopralluogo, effettuato congiuntamente al *Legale Rappresentante* della proprietà e del *Custode* della procedura esecutiva, e presso gli uffici pubblici non è emerso alcun tacito rinnovo del suddetto contratto.

Quindi, in considerazione di quanto sopra, da un punto di vista estimativo, gli immobili oggetto di esecuzione saranno considerati **LIBERI** ad ogni effetto di legge.

10° Quesito: *Ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

Come indicato nella risposta al precedente quesito di cui al § 9), gli IMMOBILI oggetto di stima, **NON RISULTANO OCCUPATI** da coniuge separato o ex coniuge del debitore esecutato.

11° Quesito: *Indichi l’esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l’esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell’acquirente, ovvero saranno cancellati o*

*risulteranno non opponibili al medesimo); **rilievi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, GRAVANO sull'area in cui ricadono tutti gli immobili oggetto di stima, *vincoli paesaggistici* in quanto la zona è soggetta a *VINCOLO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE* ai sensi del D.L.vo n°42/2004 e ss.mm.ii., di cui all'art. 136 – *Immobili ed Aree di notevole interesse pubblico* apposto con D.M. del 06/02/1976, pubblicato sulla G.U. n°76/1976.
- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, NON GRAVANO sugli immobili oggetto di stima *vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità* puntiformi.
- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, NON GRAVANO sugli immobili oggetto di stima *vincoli di indivisibilità e di destinazione d'uso*.
- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, NON GRAVANO sugli immobili oggetto di stima, oneri di natura condominiale.
- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, NON GRAVANO sugli immobili oggetto di stima *diritti demaniali* (di superficie o servitù pubbliche) o di *usi civici*.
- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, sugli immobili oggetto di stima NON RISULTANO RISOLUTI i GRAVAMI inerenti i patti, condizioni e obblighi derivanti dalla *CONVENZIONE EDILIZIA* del 04/08/2009 a FAVORE del Comune di Orbetello, come da atto ai rogiti del Segretario Comunale con sede in Orbetello (GR) –rep. 4830-, trascritto in data 03/09/2009 al n°8474, nonché i patti, condizioni e obblighi derivanti dall'art. 5 delle N.T.A. del “*Piano di Recupero in Località “Campolungo” –Zona D2–Industriali/Artigianali sature – nucleo 12 – per la messa in sicurezza e la riqualificazione urbanistica-ambientale dell'area*” approvato con D.C.C. n°07/2008.

12° Quesito: ***Determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

12.A) IL CRITERIO DI STIMA CHE VERRÀ ADOTTATO

- Nel caso di cui si tratta, tra i cinque aspetti economici, ai quali corrispondono altrettanti valori e cioè il valore di mercato, il valore di costo (di costruzione e di ricostruzione), il valore di trasformazione, il valore di surrogazione ed il valore complementare, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene immobiliare e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, e cioè nell'Aprile 2026, si potrebbe verificare. Definito il criterio di stima, il metodo con il quale si opererà detta stima è quello basato sulla comparazione con

esperienze di mercato analoghe. Pertanto nella presente stima si adotterà un solo procedimento di stima, che è quello diretto o sintetico (detto anche empirico).

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

Infine, si considereranno le informazioni assunte presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO DI GROSSETO – Servizio Stime.

In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

12.B) MOTIVAZIONI – VALUTAZIONI

- Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione degli immobili e le caratteristiche della località e della zona, le caratteristiche costruttive del fabbricato e lo stato di conservazione, lo stato locativo dei beni (si considerano LIBERI - Vedi risposte 9° e 10° Quesito), la consistenza delle unità, eventuali vincoli ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.
- Procedimento sintetico - In applicazione del metodo comparativo di cui si diceva alla risposta al 12° Quesito, si può riferire che attualmente in zona per immobili liberi aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelli oggetto di valutazione, vengono mediamente offerti i seguenti valori:

➤ FONDI ARTIGIANALI/INDUSTRIALI/COMMERCIALI *all'ingrosso*
⇒ da € 360,00 a € 900,00 circa al mq lordo.

Tenuto ora conto che:

- dovranno essere sanate le difformità relative alle modifiche interne degli immobili oggetto di esecuzione, ad oggi sanabili ai sensi degli artt. 36 bis e 37 del D.P.R. n°380/2001 e ss.mm.ii., nonché degli artt. 200 e 201 della L.R.T. n°65/2014 e ss.mm.ii.. Per la regolarizzazione-legittimazione degli interventi l'autorità comunale irroga una sanzione pecuniaria pari all'aumento di valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato a cura dell'ufficio tecnico comunale. La sanzione pecuniaria è in ogni caso in misura non inferiore a € 1.032,00, oltre alle spese tecniche inerenti la predisposizione delle necessarie pratiche edilizie.
- gli immobili necessitano di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la verifica degli impianti ed eventuale sezionamento e/o adeguamento alla normativa vigente in materia, ai sensi della Legge n°46/'90 e ss.mm.ii. nonché ai sensi del D.M. n°37/2008 e ss.mm.ii.;
- in base alla "TABELLA DEI COSTI DI COSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONE/RESTAURO DI MANUFATTI EDILIZI" a valere per l'anno solare 2026, Deliberata in data 21.01.2026 dal Consiglio dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Grosseto, le suddette opere possono incidere per un valore presunto oscillante fra € 220,00 ed € 360,00 al mq di superficie utile, oltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione delle pratiche edilizie ed oneri e diritti da versare agli enti competenti;
- la corte ha un unico accesso dalla viabilità pubblica;
- la superficie di vendita complessiva che può essere destinata ad attività *commerciale di vicinato* non può superare i mq 250;
- non risulta ancora definito il tracciato dell'Autostrada Tirrenica o l'adeguamento dell'attuale viabilità;
- non risulta ancora approvato e vigente il Piano Operativo Comunale adottato dal Comune di Orbetello con D.C.C. n°23/2023;

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10%;
- lo scopo della stima è di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;
- gli immobili in oggetto risultano LIBERI;

ai fini della presente valutazione, si ritiene che per gli immobili in questione possa essere stimato il seguente valore unitario riferito alla Superficie Commerciale, la quale è stata determinata commisurando la superficie minore attualmente avente la destinazione d'uso di *commerciale di vicinato* alla destinazione d'uso della maggiore superficie che occupa l'intero compendio immobiliare, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti e accessorie:

➤ CAPANNONE ARTIGIANALE/INDUSTRIALE/COMMERCIALE all'ingrosso ⇒ € 400,00 al mq lordo.

VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

Premesso quanto sopra, e conoscendo la superficie commerciale complessiva degli immobili riportata al §2.C della presente memoria, si stima il più probabile valore attuale dei beni in oggetto.

EDIFICIO-CAPANNONE ARTIGIANALE/INDUSTRIALE/COMMERCIALE all'ingrosso con annessa corte di pertinenza, costituito da Fondo COMMERCIALE per attività di vicinato e Fondo ARTIGIANALE/INDUSTRIALE/COMMERCIALE all'ingrosso, oltre a pertinenze comuni ed esclusive, sito nel Comune di Orbetello (GR) – Località “Campolungo” – Strada Statale n°1-Aurelia, civico n°127 – piano Terra e Primo

- mq 2.767,90 x € 400,00/mq = in c.t. € 1.107.160,00

arrotondabili a **€ 1.107.100,00** ÷ Diconsi: **euro unmilionesettecento/00**.

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

* * * * *

VALORE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Conoscendo la rendita catastale degli immobili riportata ai §§ 4.A.1 e 4.B.1 della presente memoria, in forza della normativa vigente in materia, si determina il valore derivante dalla *Rendita Catastale* dei beni in oggetto.

EDIFICIO-CAPANNONE ARTIGIANALE/INDUSTRIALE/COMMERCIALE all'ingrosso con annessa corte di pertinenza, costituito da Fondo COMMERCIALE per attività di vicinato e Fondo ARTIGIANALE/INDUSTRIALE/COMMERCIALE all'ingrosso, oltre a pertinenze comuni ed esclusive, sito nel Comune di Orbetello (GR) – Località “Campolungo” – Strada Statale n°1-Aurelia, civico n°127 – piano TERRA e PRIMO

Valore Catastale FONDO COMMERCIALE-RISTORAZIONE → € 413.910,00

Valore Catastale FONDO ARTIGIANALE-INDUSTRIALE-COMMERCIALE → € 854.658,00

Valore Catastale COMPLESSIVO → € 1.268.568,00

€ 1.268.568,00 ÷ Diconsi: **euro unmilione duecentosessantottomilacinquecentosessantotto/00**.

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

* * * * *

• FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA n° ①

Fabbricato/**CAPANNONE artigianale/industriale/commerciale sia all'ingrosso sia di vicinato** distribuito su due livelli -piano terra e primo- inserito in corte di pertinenza solo dello stesso edificio, composto, al momento del sopralluogo, da **FONDO COMMERCIALE-RISTORAZIONE** distribuito su unico livello -piano terra- pressoché in continuità con **FONDO ARTIGIANALE/INDUSTRIALE/COMMERCIALE all'ingrosso** sviluppato su due livelli -piano terra e primo-, entrambi con più ingressi esterni che si aprono sulla corte di pertinenza citata, quasi totalmente pavimentata, che si sviluppa su tutto il perimetro del capannone ed ha unico ingresso dalla viabilità pubblica in corso di completamento, la quale fiancheggia la corsia in direzione sud della Strada Statale n°1 "Aurelia", all'altezza del km 146, al civico numero 127, il tutto inserito e facente parte della zona Artigianale/Industriale/Commerciale di "Campolungo".

La zona del CAPANNONE fronteggiante la viabilità pubblica è adibita al piano terra all'*attività commerciale di vicinato-ristorazione*, con un *ufficio* posizionato all'estremità a sud, mentre dalla zona posta a nord si accede ai due gruppi di *servizi igienici* per la clientela (*uomini e donne*) oltre che a *magazzino*, tutti privi di illuminazione ed aerazione naturale; nella zona retrostante sono presenti i locali a servizio della conservazione e preparazione degli alimenti (*cucina, magazzini, dispensa, ecc.*), e gli *spogliatoi* e *servizi igienici* per il personale (*uomini e donne*), tutti privi di illuminazione ed aerazione naturale. In adiacenza sono presenti due ampi *magazzini* che occupano la zona ovest del capannone.

L'ampio *magazzino* presente nella zona sud-ovest del piano terra, ha autonomo accesso dalla corte, collegato all'altro magazzino adiacente ed a uno dei due vani scala chiusi dotati anch'essi di autonomo ingresso dalla corte e che raggiungono il piano primo. Dall'altro *magazzino* ubicato nella zona nord-ovest del piano terra, anch'esso dotato di autonomo ingresso dalla corte, si accede a tre *uffici*, al *locale mensa*, allo *spogliatoio* dotato di *docce*, al *wc* preceduto da *anti-wc*. Nell'*area clienti* dell'*attività commerciale di vicinato-ristorazione* presente sul prospetto principale, sono presenti due corpi scala a giorno, ubicati in posizione contrapposta, che raggiungono il piano primo ove, l'intera zona esposta a nord è utilizzata per tutta la sua lunghezza come *esposizione*, mentre quella esposta a sud-est è suddivisa in ampia *sala di attesa-disimpegno*, tre *uffici* e *archivio*. La rimanente zona esposta a sud è adibita anch'essa ad *esposizione* ed in continuità con l'altra, mentre la zona a sud-ovest è delimitata da tramezzature e utilizzata come *magazzino*; al piano primo, sul lato ovest sono presenti i due vani scala chiusi che raggiungono il piano terra e l'esterno.

Il tutto censito al **CATASTO dei FABBRICATI** del Comune di **Orbetello**, intestato a **XXXXXXXXXXXXXX - INIZIATIVE COMMERCIALI INDUSTRIALI**, con sede in Orbetello (GR) – Cod. Fisc. XXXXXXXXXX – per la **PIENA PROPRIETÀ**, attualmente rappresentato nel Foglio di mappa n°39, part.lla 481:

- **FONDO COMMERCIALE-ristorazione** → Sub. 6, Strada Statale 1 Aurelia snc, piano T, Categ. cat. D/8, senza indicazioni in merito alla classe, alla consistenza ed alla superficie catastale, Rend. € 6.570,00;
- **FONDO ARTIGIANALE/INDUSTRIALE/COMMERCIALE all'ingrosso** → Sub. 7, Strada Statale 1 Aurelia snc, piano T-1, Categ. cat. D/8, senza indicazioni in merito alla classe, alla consistenza ed alla superficie catastale, Rend. € 13.566,00;
- **CORTE COMUNE** a tutti i suddetti immobili → Sub. 5, individuata quale B.C.N.C.–ente urbano.

- N.B. =>Il **FONDO COMMERCIALE-ristorazione** censito al *CATASTO FABBRICATI* del Comune di **Orbetello** nel Foglio di mappa **n°39**, part.lla **481**, sub. **6**, è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA, ad eccezione di una finestra interna del bagno per portatori di handicap che al momento del sopralluogo risulta chiusa, ma che non incide in alcun modo nella commercializzazione dell'immobile;

N.B. ⇒ Il **FONDO ARTIGIANALE/INDUSTRIALE/COMMERCIALE all'ingrosso** censito al **CATASTO FABBRICATI** del Comune di **Orbetello** nel Foglio di mappa **n°39**, part.lla **481**, sub. **7**, è rappresentato catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA, in quanto non sono rappresentate alcune tramezzature interne che delimitano ambienti rilevate al momento del sopralluogo, oltre a non essere correttamente rappresentato graficamente l'andamento dei gradini delle scale inserite nei vani scala delimitati dalle murature e non essere rappresentati due sottoscala. Tali incongruenze non incidono in alcun modo nella commercializzazione dell'immobile;

N.B. ⇒ Il **FONDO ARTIGIANALE/INDUSTRIALE/COMMERCIALE all'ingrosso** oggetto di esecuzione, RISULTA NON CONFORME rispetto a quanto regolarmente legittimato, in quanto risultano presenti alcune tramezzature interne che delimitano ambienti, oltre a non essere correttamente rappresentato graficamente l'andamento dei gradini delle scale inserite nei vani scala delimitati dalle murature e non essere rappresentati due sottoscala.

Le difformità sopra riscontrate ed individuate sono sanabili ai sensi degli artt. 36 bis e 37 del D.P.R. n°380/2001 e ss.mm.ii., nonché degli artt. 200 e 201 della L.R.T. n°65/2014 e ss.mm.ii.. Per la regolarizzazione-legittimazione degli interventi l'autorità comunale irroga una sanzione pecuniaria pari all'aumento di valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato a cura dell'ufficio tecnico comunale. La sanzione pecuniaria è in ogni caso in misura non inferiore a € 1.032,00, oltre alle spese tecniche inerenti la predisposizione delle necessarie pratiche edilizie.

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO – PREZZO BASE: € 1.107.100,00

Diconsi: **euro unmilionesettemilacento/00.**

* * * * *

Alla presente relazione si allegano:

- Documentazione Catastale (Allegato A.01);
- Documentazione fotografica composta da n°88 fotografie (Allegato A.02);
- Rilievo Stato Attuale - Costituzione Lotto di Vendita (Allegato A.03).

La presente relazione, che si compone di n°22 pagine dattiloscritte, viene depositata in formato digitale.

Grosseto, 14 APRILE 2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Luca CHERUBINI

>>>>>>>>>>>>>>>><<<<<<<<<<<<<<<<



ALLEGATO A.01

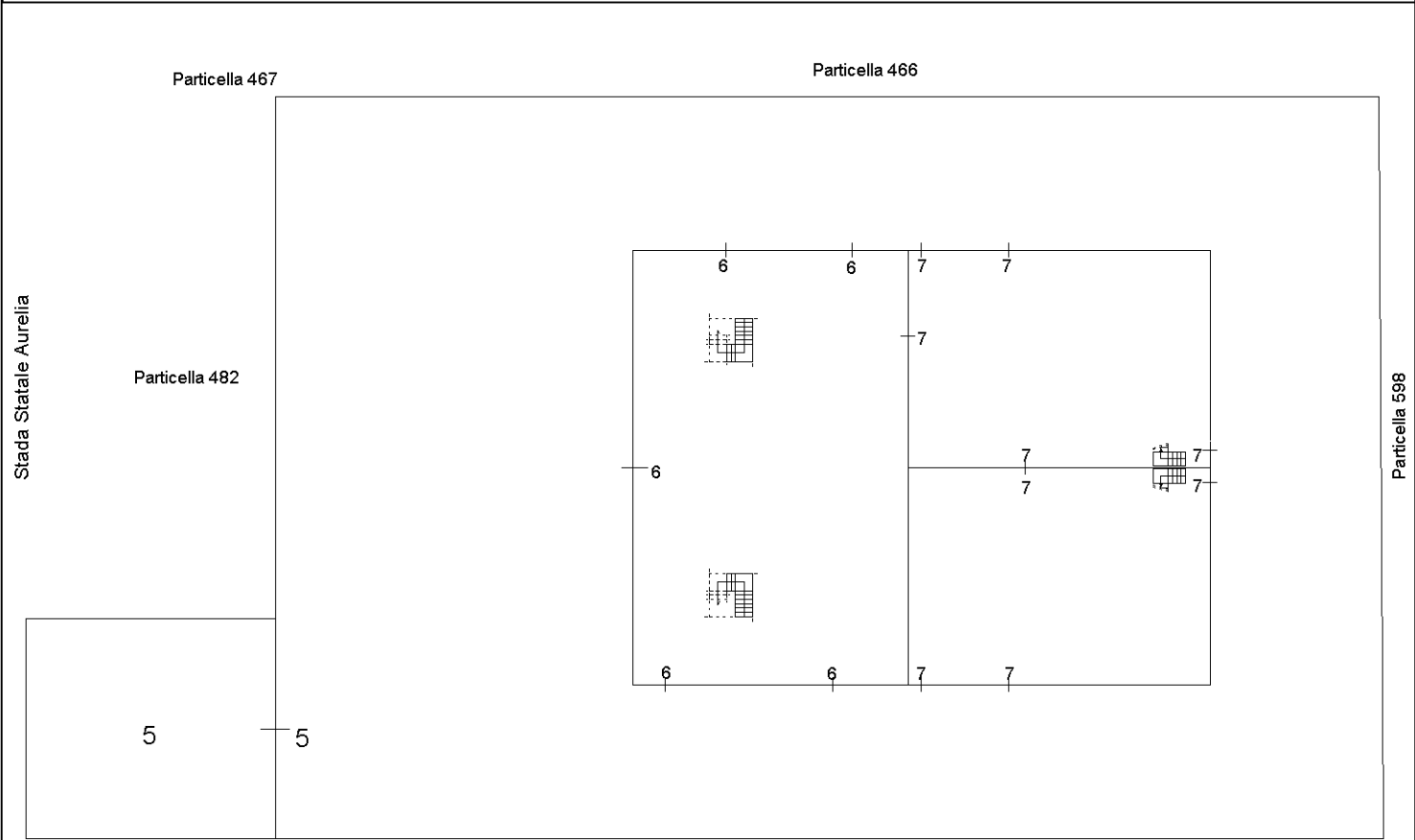
DOCUMENTAZIONE CATASTALE



ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Caoduro Matteo	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Grosseto	N. 1417

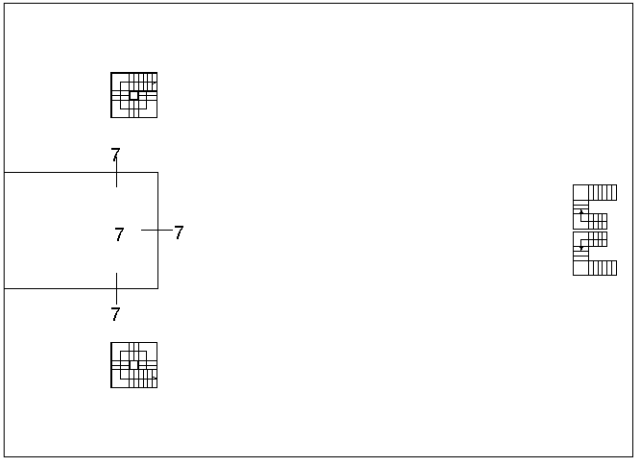
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Comune di Orbetello			Protocollo n. GR0066684 del 01/09/2015	
Sezione:	Foglio: 39	Particella: 481	Tipo Mappale n.	del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500	

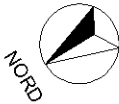


Particella 599

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
ORBETELLO		39	481		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4						SOPPRESSO
5	strada statale 1 aurelia	SNC	T			B.C.N.C. AI SUBALTERNI 6 E 7
6	strada statale 1 aurelia	SNC	T			XXXXXXXXXX S.R.L.
7	strada statale 1 aurelia	SNC	T-1			XXXXXXXXXX

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/11/2024

Dati della richiesta	Comune di ORBETELLO (Codice:G088) Provincia di GROSSETO
Catasto Fabbricati	Foglio: 39 Particella: 481 Sub.: 6

INTESTATO

1	XXXXXXXXXX - INIZIATIVE COMMERCIALI INDUSTRIALI sede in ORBETELLO (GR)	08412750153*	(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 18/07/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		39	481	6			D/8				Euro 6.570,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/07/2016 Pratica n. GR0044159 in atti dal 18/07/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9003.1/2016)	
Indirizzo			STRADA STATALE 1 AURELIA n. SNC Piano T										
Notifica						Partita					Mod.58		
Annotazioni			-classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G088 - Foglio 39 - Particella 481

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/09/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		39	481	6			D/8				Euro 6.570,00	VARIAZIONE del 01/09/2015 Pratica n. GR0066684 in atti dal 01/09/2015 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 23729.1/2015)
Indirizzo			STRADA STATALE 1 AURELIA n. SNC Piano T									

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/11/2024

Notifica		Partita		Mod.58	
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 01/09/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	XXXXXXXXXX - INIZIATIVE COMMERCIALI INDUSTRIALIsede in ORBETELLO (GR)	08412750153*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 01/09/2015 Pratica n. GR0066684 in atti dal 01/09/2015 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 23729.1/2015)	

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 39 Particella 481 Subalterno 1; Foglio 39 Particella 481 Subalterno 2; Foglio 39 Particella 481 Subalterno 3; Foglio 39 Particella 481 Subalterno 4;

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. GR0066684 del 01/09/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Orbetello

Strada Statale 1 Aurelia

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 39

Particella: 481

Subalterno: 6

Compilata da:

Caoduro Matteo

Iscritto all'albo:

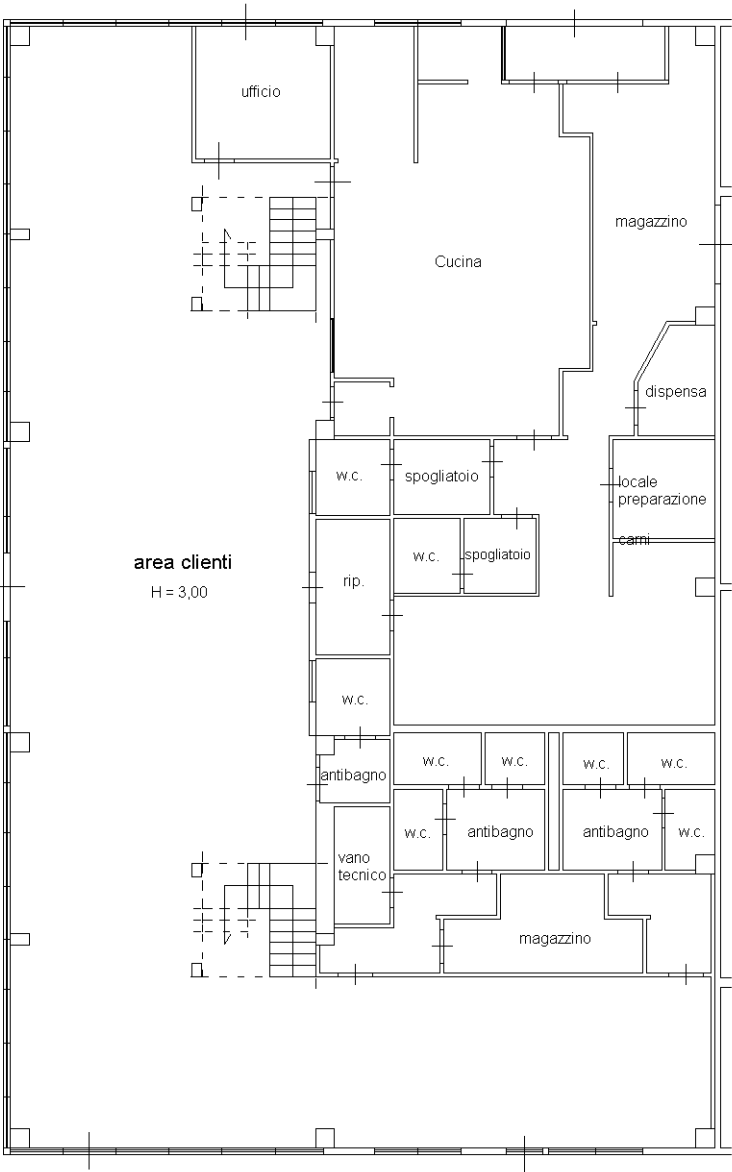
Geometri

Prov. Grosseto

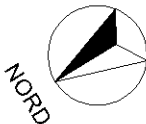
N. 1417

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/11/2024

Dati della richiesta	Comune di ORBETELLO (Codice:G088) Provincia di GROSSETO
Catasto Fabbricati	Foglio: 39 Particella: 481 Sub.: 7

INTESTATO

1	XXXXXXXXXX - INIZIATIVE COMMERCIALI INDUSTRIALI sede in ORBETELLO (GR)	08412750153*	(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 18/07/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		39	481	7			D/8				Euro 13.566,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/07/2016 Pratica n. GR0044159 in atti dal 18/07/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9003.1/2016)	
Indirizzo			STRADA STATALE 1 AURELIA n. SNC Piano T-1										
Notifica						Partita					Mod.58		
Annotazioni			-classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G088 - Foglio 39 - Particella 481

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/09/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		39	481	7			D/8				Euro 13.566,00	VARIAZIONE del 01/09/2015 Pratica n. GR0066684 in atti dal 01/09/2015 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 23729.1/2015)
Indirizzo			STRADA STATALE 1 AURELIA n. SNC Piano T-1									

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/11/2024

Notifica		Partita		Mod.58	
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 01/09/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	XXXXXXXXXX - INIZIATIVE COMMERCIALI INDUSTRIALIsede in ORBETELLO (GR)	08412750153*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 01/09/2015 Pratica n. GR0066684 in atti dal 01/09/2015 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 23729.1/2015)	

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 39 Particella 481 Subalterno 1; Foglio 39 Particella 481 Subalterno 2; Foglio 39 Particella 481 Subalterno 3; Foglio 39 Particella 481 Subalterno 4;

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Grosseto

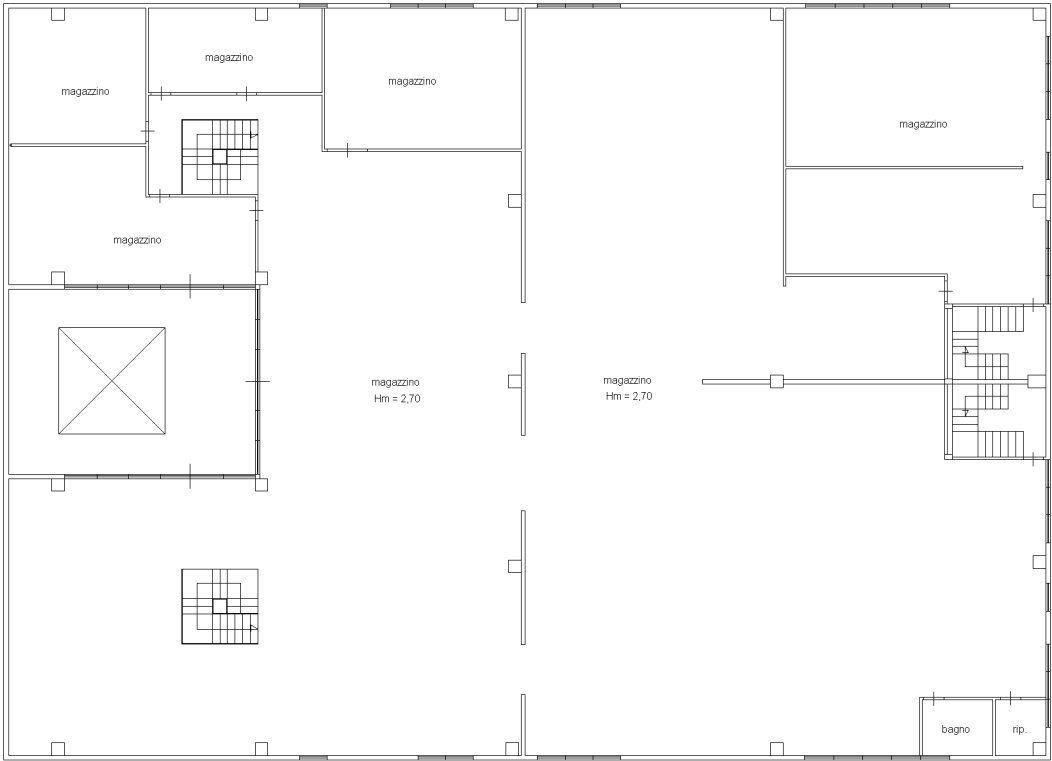
Dichiarazione protocollo n. GR0066684 del 01/09/2015
Planimetria di u.i.u. in Comune di Orbetello
Strada Statale 1 Aurelia

Scheda
Scala 1: 200

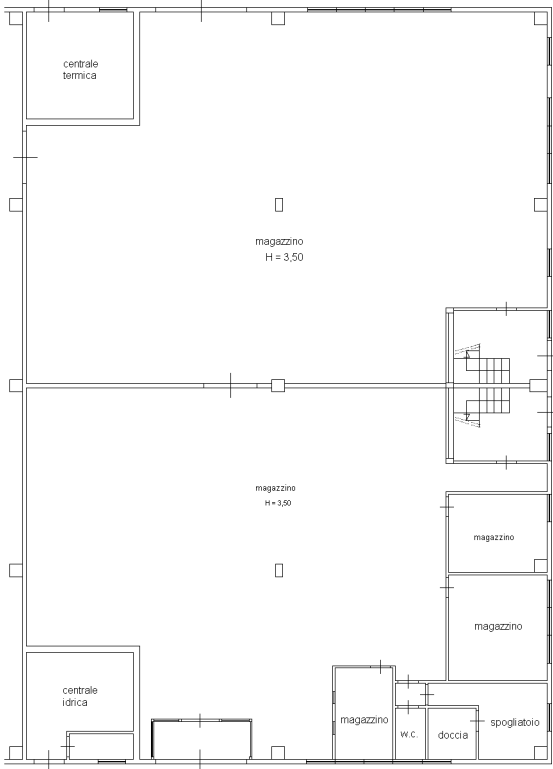
Identificativi Catastali:
Sezione: 39
Foglio: 39
Particella: 481
Subalterno: 7

Compilata da:
Caoduro Matteo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Grosseto
N. 1417

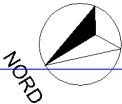
civ. SNC



PIANO PRIMO



PIANO TERRA



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/11/2024

Dati della richiesta	Comune di ORBETELLO (Codice:G088)
Catasto Fabbricati	Provincia di GROSSETO
	Foglio: 39 Particella: 481 Sub.: 5

Bene comune non censibile dal 01/09/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		39	481	5								VARIAZIONE del 01/09/2015 Pratica n. GR0066684 in atti dal 01/09/2015 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 23729.1/2015)
Indirizzo		STRADA STATALE 1 AURELIA n. SNC Piano T										
Notifica							Partita	A		Mod.58		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G088 - Foglio 39 - Particella 481

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente
Foglio 39 Particella 481 Subalterno 1; Foglio 39 Particella 481 Subalterno 2; Foglio 39 Particella 481 Subalterno 3; Foglio 39 Particella 481 Subalterno 4;

Visura telematica esente per fini istituzionali

ALLEGATO A.02

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto "A" – Foto Aerea con ubicazione del fabbricato



Foto "B-C" – Foto Aeree con ubicazione del fabbricato e dell'area di pertinenza



Foto "1-2" – Vista dalla viabilità pubblica dell'edificio e della corte di pertinenza



Foto "3" – Vista dalla corte esclusiva – zona est / nord-est



Foto “4-5” – Vista dalla corte esclusiva – zona est / sud-est



Foto “6” – Vista dalla corte esclusiva – zona nord



Foto “7-8-9” – Vista dalla corte esclusiva – zona nord / nord-ovest / ovest



Foto “10” – Vista dalla corte esclusiva – zona ovest / sud-ovest



Foto "11-12-13" – Vista dalla corte esclusiva – zona ovest / sud



Foto "14-15" – Vista dalla corte esclusiva – zona sud / est



Foto "16-17" – PIANO TERRA – Area Vendita-Somministrazione



Foto "18-19" – PIANO TERRA – Area Vendita-Somministrazione

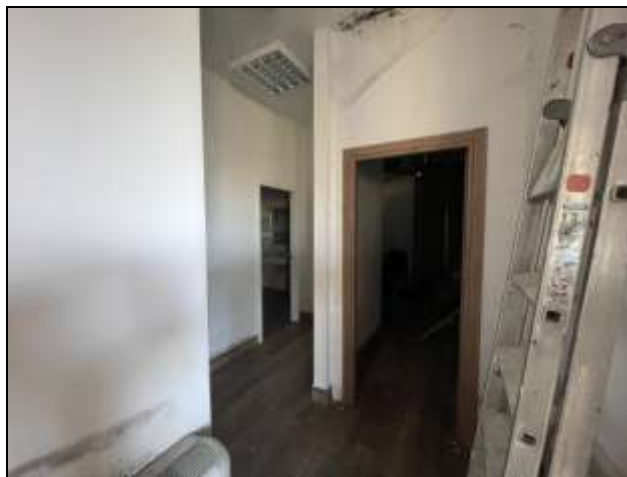


Foto "20-21" – PIANO TERRA – Area Vendita-Somministrazione e Locali Accessori



Foto "22-23-24" – PIANO TERRA – Servizi Igienici dell' Area Vendita-Somministrazione

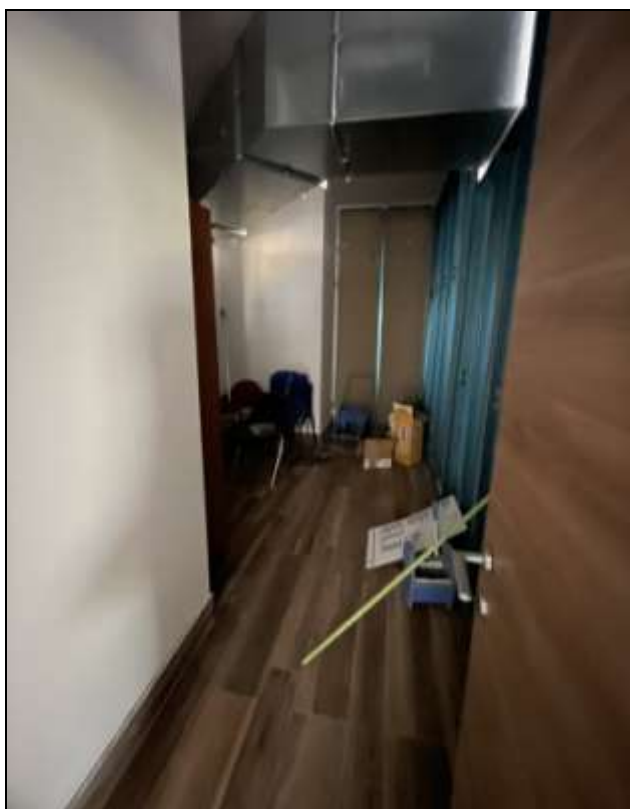


Foto "25-26" – PIANO TERRA – Locali Accessori dell' Area Vendita-Somministrazione



Foto "27-28-29" – PIANO TERRA – Servizi Igienici dell' Area Vendita-Somministrazione



Foto "30-31-32" – PIANO TERRA – Serv. Igien. disabili ed Area Vendita-Somministrazione



Foto "33" – PIANO TERRA – Zona Filtro fra Area Vendita-Somministrazione / Ufficio / Area Preparazione e Cottura / Piano Primo

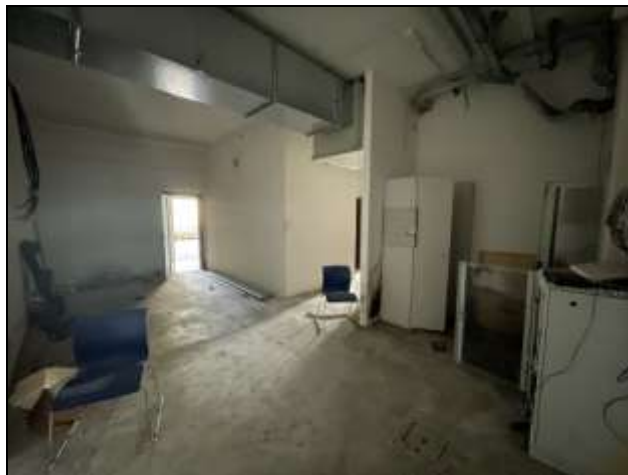
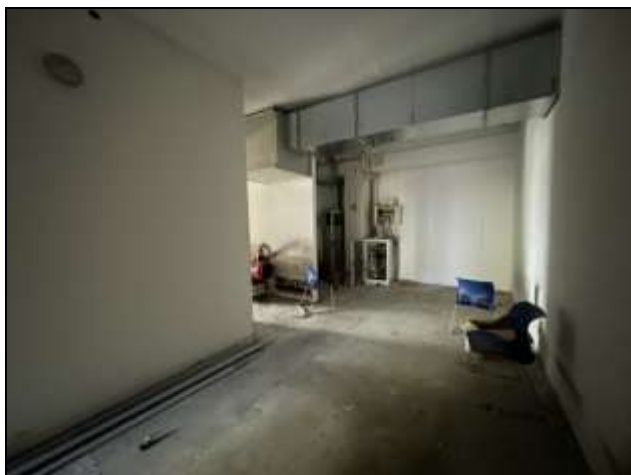


Foto "34-35" – PIANO TERRA – Area Preparazione e cottura alimenti



Foto "36-37-38" – PIANO TERRA – Locali accessori Area Preparazione e cottura alimenti

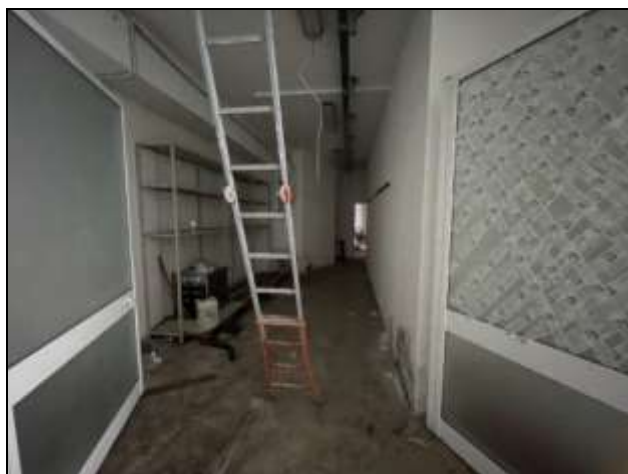
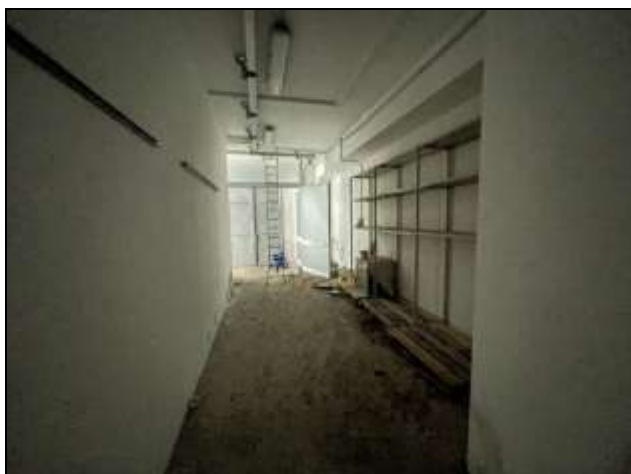


Foto "39-40" – PIANO TERRA – Locali accessori Area Preparazione e cottura alimenti



Foto "41" – PIANO TERRA – Cucina - Area Preparazione e cottura alimenti



Foto "42" – PIANO TERRA – Magazzino –Zona nord-ovest



Foto "43" – PIANO TERRA – Magazzino – Zona nord-ovest



Foto "44-45-46" – PIANO TERRA – Locali e Servizi con accesso dal Magazzino – Zona nord-ovest



Foto "47-48-49" – PIANO TERRA – Locali e Servizi con accesso dal Magazzino – Zona nord-ovest



Foto "50" – PIANO TERRA – Magazzino – Zona sud-ovest



Foto "51" – PIANO TERRA – Magazzino – Zona sud-ovest

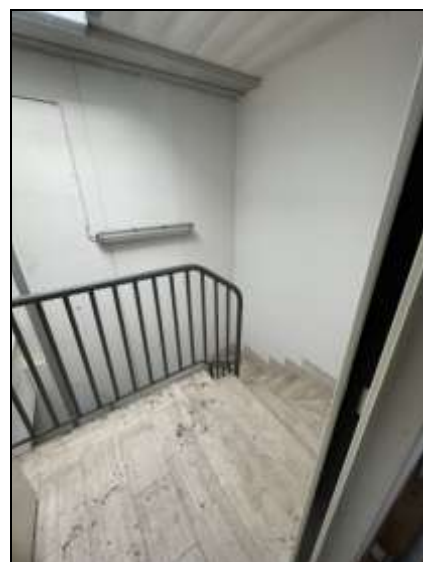


Foto "52-53-54" – PIANO TERRA – Locali e Vano Scala con accesso dal Magazzino – Zona sud-ovest



Foto "55-56-57" – PIANO PRIMO – Magazzino – Zona sud-ovest

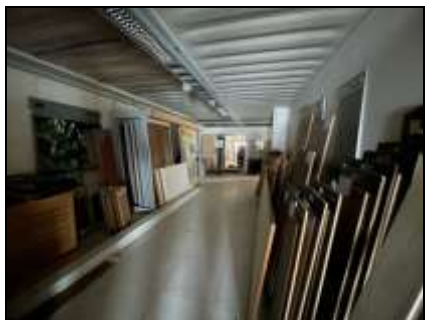


Foto "58-59-60" – PIANO PRIMO – Magazzino – Zona ovest



Foto "61-62" – PIANO PRIMO – Magazzino – Zona ovest



Foto "63" – PIANO PRIMO – Magazzino – Zona ovest



Foto "64-65" – PIANO PRIMO – Magazzino – Zona ovest



Foto "66-67-68" – PIANO PRIMO – Mostra – Zona nord-est



Foto "69-70-71" – PIANO PRIMO – Mostra – Zona nord-est



Foto "72-73-74" – PIANO PRIMO – Mostra – Zona sud-est



Foto "75-76-77" – PIANO PRIMO – Locali con accesso dalla zona Mostra posta a sud-est



Foto "78-79-80" – PIANO PRIMO – Locali con accesso dalla zona Mostra posta a sud-est



Foto "81-82-83" – PIANO PRIMO – Locali con accesso dalla zona Mostra posta a sud-est

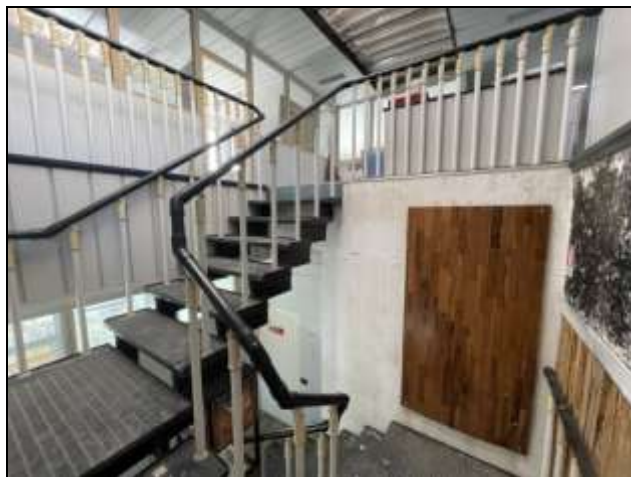


Foto "84-85" – PIANO PRIMO – Scala di collegamento con la Zona Filtro posta al p. Terra

ALLEGATO A.03

RILIEVO STATO ATTUALE - LOTTO DI VENDITA

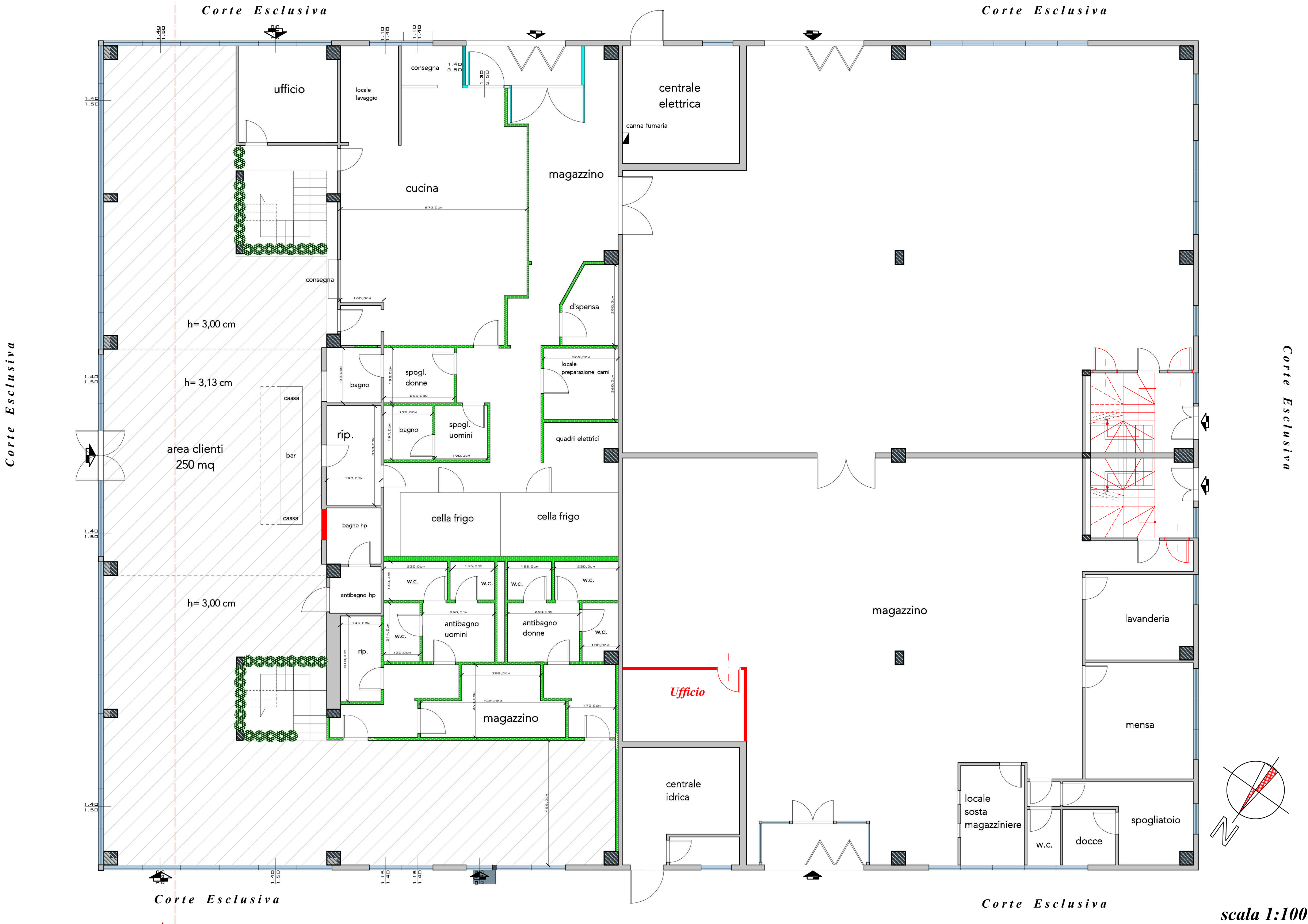
Comune di ORBETELLO (GR) - Loc. Campolungo - S.S. n°1 Aurelia, km 146 - n.c. 127

FONDO ARTIGIANALE-COMMERCIALE - piano Terra -

Catasto dei Fabbricati - Fg. 39 part.lla 481 - sub.ni 6 e 7

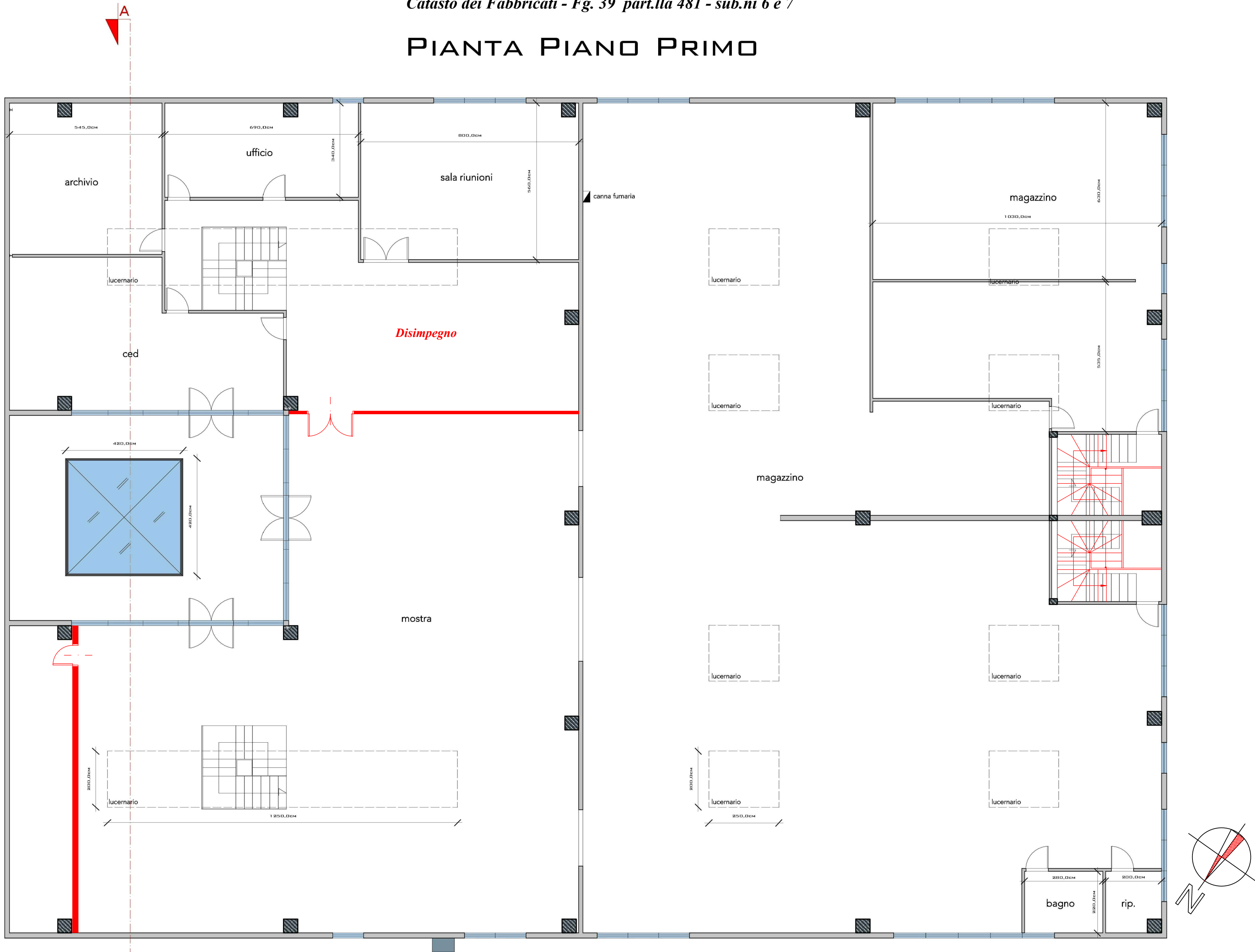
PIANTA PIANO TERRA

LEGENDA	
	CARTONGESSO



Comune di ORBETELLO (GR) - Loc. Campolungo - S.S. n°1 Aurelia, km 146 - n.c. 127
FONDO ARTIGIANALE-COMMERCIALE - piano Primo -
Catasto dei Fabbricati - Fg. 39 part.lla 481 - sub.ni 6 e 7

PIANTA PIANO PRIMO



scala 1:100