

**TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO
SEZIONE PROCEDURE CONCURSUALI**

**LIQUIDAZIONE CONTROLLATA
R.G. 4/2025**

Giudice Delegato: Ill.ma Dott. ssa Claudia FROSINI

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

Grosseto, 20 maggio 2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Arch. Maria Pia MARSILI

INCARICO

La sottoscritta Dott. Arch. Maria Pia MARSILI, nata a Grosseto il 14 aprile 1957, :
, libero professionista iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto al n.111 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Grosseto, con Studio professionale a Grosseto in Galleria Cosimini n.7, ha ricevuto incarico dal Rag. Daniele MORETTI, in qualità di Liquidatore della procedura di Liquidazione controllata n. R.G. 2/2025, aperta con sentenza del Tribunale di Grosseto del 10.02.2025, di procedere alla stima dei beni immobili oggetto della suddetta Procedura.

In data 07.02.2026 alle ore 15,00 la scrivente CTU, verificata la disponibilità del sig.
proprietario degli immobili oggetto della procedura, ha eseguito il sopralluogo presso le unità immobiliari.

1. DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

I beni immobili oggetto della presente relazione di stima, sono costituiti da:

- **un appartamento posto al terzo piano di un edificio condominiale**, sito nel comune di Grosseto (GR) con accesso dal civico n. 11 della via Silvio Pellico
- **una autorimessa** posta al piano terra del medesimo fabbricato, con accesso dal civico n. 15 della via Silvio Pellico.

Specificatamente

- Immobile n.1: **appartamento ad uso civile abitazione** posto al piano 3 con accesso dal civico n.11 della via S. Pellico, composto da un locale soggiorno con zona cottura, una camera e un bagno.

L'immobile è così censito al Catasto fabbricati del comune di Grosseto (GR):

- **foglio di mappa 104, particella 1456 sub. 23, categoria catastale A/2**, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 39mq, rendita catastale di euro 232,41.

- Immobile n.2: **autorimessa** posta al piano terra con accesso dal civico n.15 della via S. Pellico, costituita da un unico locale con bagno.

L'immobile è così censito al Catasto fabbricati del comune di Grosseto (GR):

- **foglio di mappa 104, particella 1456 sub. 10, categoria catastale C/6**, classe 5, consistenza 14mq, rendita catastale di euro 54,23.

I beni di cui sopra risultano intestati a:

Completano la proprietà i proporzionali diritti sulla terrazza condominiale al piano attico e sulla corte comune.

(Vedi Allegato n.1- Visure e planimetrie catastali appartamento e autorimessa)
(Vedi Allegato n.2- Elaborato planimetrico, Elenco subalterni)

Si allegano, a seguire, estratto di mappa e vista aerea al fine di rendere più agevole l'individuazione e la localizzazione dei beni immobili.



Figura 1 – Estratto di mappa



Figura 2 – Vista aerea della zona dove si gli immobili

2. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

Sulle unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima, a seguito di opportuna indagine di aggiornamento effettuata presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto alla data del 20.05.2026, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

2.1 Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile

Nota di iscrizione del 05.06.2006 - Registro Particolare 1970, Registro Generale 9755 IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ai rogiti notaio in Grosseto dott. Giorgio CIAMPOLINI **rep. n.169731/49080** del 05.05.2006.

Capitale € più tasso int. annuo, più tasso int. semestrale, più interessi, più spese,
totale €

a favore di

contro

A gravare sugli immobili oggetto di perizia nella loro precedente identificazione - **foglio 104, particella 476, subalterni 19 e 10.**

Al margine della suddetta iscrizione risulta:

ANNOTAZIONE presentata il 27/12/2010 Servizio di P.I. di GROSSETO Registro particolare n. 2655 Registro generale n. 18474 Tipo di atto: 0819 – RESTRIZIONE DI BENI.
(CON LA SUDETTA ANNOTAZIONE SI LIBERA UN IMMOBILE NON RIGUARDANTE LA PRESENTE RELAZIONE).

Nota di iscrizione del 24.06.2015 - Registro Particolare 1017, Registro Generale 7161 IPOTECA CONCESSIONE derivante da DECRETO INGIUNTIVO ai rogiti notaio in Grosseto dott. Giorgio CIAMPOLINI **rep. n.169731/49080** del 05.05.2006.

Capitale € più tasso int. annuo, più tasso int. semestrale, più interessi, più spese,
totale €

a favore di

contro

A gravare sugli immobili oggetto di perizia nella loro precedente identificazione - **foglio 104, particella 476, subalterni 19 e 10.**

Al margine della suddetta iscrizione risulta:

ANNOTAZIONE presentata il 27/12/2010 Servizio di P.I. di GROSSETO Registro particolare n. 2655 Registro generale n. 18474 Tipo di atto: 0819 – RESTRIZIONE DI BENI.
(CON LA SUDETTA ANNOTAZIONE SI LIBERA UN IMMOBILE NON RIGUARDANTE LA PRESENTE RELAZIONE).

Nota di iscrizione del 10.04.2026 - Registro Particolare 828, Registro Generale 5657 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ai rogiti notaio in Grosseto dott. Giorgio CIAMPOLINI **rep. n.169731** del 05.05.2006.

Capital _____ più tasso int. annuo, più tasso int. semestrale, più interessi, più spese,
totale € _____

a favore di

contro

A gravare sugli immobili oggetto di perizia - **foglio 104, particella 1456, subalterni 23 e 10.**

Al margine della suddetta iscrizione risulta:

Si intende rinnovare l'ipoteca nn. 9755/1970 del 05.6.2006 che era a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Il nuovo creditore è AMICO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli via Santa Brigida 39.

2.2 Elenco delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili

- **Nota di trascrizione del 05.06.2006** -Registro Particolare **6150** - Registro Generale **9754** derivante da **ATTO GIUDIZIALE- DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI**, rep. n. 574 del 03.05.2006 Giudice Istruttore del Tribunale di Grosseto (GR)

a favore di

contro

sugli immobili oggetto di perizia nella loro precedente identificazione - **foglio 104, particella 476, subalterni 19 e 10.**

- **Nota di trascrizione del 27.05.2022** -Registro Particolare **6996** - Registro Generale **9253** derivante da **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**, notificato dall'UNEP di Grosseto il 29.04.2022 rep. n. 968

a favore di

contrc

a gravare sugli immobili censiti al NCEU del Comune di Grosseto al **Foglio 104, particella 1456, subalterni 23 e 10.**

- **Nota di trascrizione del 03.02.2023** -Registro Particolare **1359** - Registro Generale **1977** derivante da **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE PIGNORAMENTO**

IMMOBILI, notificato dall'UNEP di Grosseto il 24.01.2023 rep. n. 140

a favore di

contro

a gravare sugli immobili censiti al NCEU del Comune di Grosseto al **Foglio 104, particella 1456, subalterni 23 e 10.**

- **Nota di trascrizione del 06.03.2024** -Registro Particolare **2672** - Registro Generale **3403** derivante da **ATTO GIUDIZIARIO - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON IL BENEFICIO DI INVENTARIO**, rep. n. 1090/2002 del 27.03.2002- Tribunale di Grosseto (GR)

a favore di

contro

sugli immobili oggetto di perizia censiti al NCEU del Comune di Grosseto al **Foglio 104, particella 1456, subalterni 23 e 10**, precedentemente identificati al **foglio 104, particella 476, subalterni 19 e 10.**

- **Nota di trascrizione del 08.09.2025** -Registro Particolare **10911** - Registro Generale **14334** derivante da **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA**, rep. n. 2 DEL 10.02.2025

a favore di

contro

a gravare sugli immobili censiti al NCEU del Comune di Grosseto al **Foglio 104, particella 1456, subalterni 23 e 10.**

(Vedi Allegato n. 3- Ispezione Telematica Elenco formalità sub 23 e sub 10)

2.3 Provenienza

Come verificato alle date del 01.03.2026 e 03.03.2026 presso gli Enti competenti, gli immobili oggetto di perizia risultano essere di proprietà del:

sig. .

Storico ventennale

Gli immobili oggetto della procedura consistenti in:

- **Abitazione A/2** di tipo civile al foglio 104 - part. 1456 - **sub. 23**;
- **Autorimessa C/6** al foglio 104 - part. 1456 - **sub. 10**;

sono pervenuti al

, per la quota di **3/4 della piena proprietà** per **decreto di trasferimento immobili – Atto Giudiziario del Giudice Istruttore di Grosseto del 03/05/2006**, numero repertorio. 574, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 05.06.2006 - Registro Particolare 6150, Registro Generale 9754, da parte di:

-

-

sugli immobili oggetto di procedura nella loro precedente identificazione - **foglio 104, particella 476, subalterni 19 e 10.**

Ai signori

successione presentata all'Ufficio del Registro di Grosseto in 16/10/2002 rep n. 81/729, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 13/01/2003 al numero 461 del Registro Particolare ed al numero 609 del Registro Generale.

sugli immobili oggetto di pignoramento nella loro precedente identificazione catastale - **foglio 104, particella 476, subalterni 19 e 10.**

Il tutto come da **Nota di trascrizione del 13.01.2003** -Registro Particolare 461 - Registro Generale 609 derivante da ATTO PER CAUSA MORTE – **DENUNCIA DI SUCCESSIONE**, Ufficio del Registro di Grosseto rep. 81/729 del 16.10.2002

a favore di

•

•

contro

•

sugli immobili oggetto di perizia nella loro precedente identificazione - **foglio 104, particella 476, subalterni 19 e 10.**

Risulta trascritta **ACCETTAZIONE DI EREDITÀ CON BENEFICIO DI INVENTARIO** trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data **15/04/2002** al numero 4016 del Registro Particolare ed al numero 5457 del Registro Generale, con Atto Giudiziario del Tribunale di Grosseto del 27/03/2002, rep. n. 1090/2002, **a favore di**

Ai signori _____ come sopra generalizzati, i
beni sono pervenuti per acquisto con **Scrittura Privata Autenticata** ai rogiti del Notaio
CIAMPOLINI Giorgio del 29/12/1986, rep. n. 63974, registrata a Grosseto al N. 315 e trascritta
presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 23/01/1987 al numero 886 del Registro
Particolare ed al numero 1118 del Registro Generale, con la quale i sig.ri

-

-

-

sugli immobili oggetto di pignoramento nella loro precedente identificazione catastale - **foglio
104, particella 476, subalterni 19 e 10.**
(vedi Allegato n. 4- Atto Notaio Ciampolini del 29.12.1986)

3. CARATTERISTICHE GENERALI

3.1 La località e la zona

Le unità immobiliari oggetto di stima sono ubicate a Marina di Grosseto, nel comune di Grosseto,
in via Silvio Pellico n.11 e 15 e costituiscono porzione di un fabbricato condominiale destinato a
civile abitazione, dotato di autorimesse al piano terra e di una corte di pertinenza ad uso comune.

La frazione di Marina di Grosseto è una rinomata località balneare della Maremma toscana, situata
a circa 12 km dal capoluogo Grosseto.

La località è rinomata per le sue ampie spiagge sabbiose e per la lussureggiante pineta litoranea,
che si estende tra la costa e la Strada Provinciale delle Collacchie, offrendo ombra naturale e
percorsi adatti a passeggiate e attività ciclistiche.

A sud la frazione confina con il Parco Regionale della Maremma, un'area naturale protetta e
importante oasi di biodiversità, nella quale è possibile osservare fauna selvatica quali volpi e daini.

I collegamenti con il capoluogo e con le località limitrofe sono assicurati dal servizio di trasporto
extraurbano gestito da Autolinee Toscane; la stazione ferroviaria più vicina è quella di Grosseto.

L'area urbana in cui sono ubicati gli immobili presenta una destinazione prevalentemente
residenziale ed è situata nel centro del paese a circa 400 m dal mare, a nord dell'emissario San
Rocco e nelle vicinanze del porto turistico situato nella parte terminale del lungomare.



Figura 3 –Vista aerea dell’isolato dove si trovano gli immobili

La zona è dotata delle primarie opere pubbliche di urbanizzazione primaria (strade, illuminazione, acquedotto e fognature); nelle immediate vicinanze sono presenti la chiesa parrocchiale della frazione, il comando della locale Stazione dei Carabinieri e le aree attrezzate della pineta.

La viabilità locale è scorrevole e la densità del traffico risulta generalmente contenuta; inoltre non si rileva la presenza di attività particolarmente rumorose.

Gli immobili oggetto di stima sono raggiungibili dalla città di Grosseto percorrendo la Strada Provinciale delle Collacchie in direzione mare per circa 12km; successivamente si prosegue in direzione Marina di Grosseto lungo la strada Grossetana per circa 1km, fino a svoltare a destra in via Maroncelli, dalla quale, percorrendo pochi metri, si giunge in via Silvio Pellico.

3.2 Descrizione generale del fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto del pignoramento

Il fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di stima (appartamento al piano terzo -foglio di mappa 104, particella 1456 sub.23, categoria catastale A/2 e autorimessa al piano terra-foglio di mappa 104, particella 1456 sub.10, categoria catastale C/6) è costituito da una palazzina di n. 5 piani fuori terra edificata negli anni 1963–1964, con affaccio principale su via Silvio Pellico e corte condominiale sui lati e sul retro.

L’immobile è composto da:

- un piano terra con autorimesse e androne condominiale;
- piani primo, secondo e terzo destinati ad appartamenti ad uso civile abitazione;
- piano di copertura con terrazzo condominiale e unità al piano attico.

La distribuzione planimetrica è caratterizzata da due corpi rettangolari simmetrici rispetto al vano scala centrale, con aggetti e rientranze regolari.

Il fabbricato comprende complessivamente n. 15 unità abitative e n. 7 autorimesse.

Le unità sono servite da scala condominiale con accesso da via Silvio Pellico n. 11 e da ascensore realizzato successivamente, ubicato sul retro e accessibile anche dalla corte.

Dal punto di vista costruttivo, la struttura portante è presumibilmente in cemento armato, come desumibile dalla Licenza d'uso delle opere in conglomerato cementizio rilasciata dalla Prefettura in data 11.06.1964 n.19038.

Le strutture orizzontali sono in laterocemento e le partizioni interne in laterizio.

La copertura del piano terzo è costituita da un solaio piano, sovrastato dall'appartamento al piano attico e dalla terrazza condominiale.



Figura 5 – Vista d'insieme del fabbricato da via Silvio Pellico



Figura 4 – Vista d'insieme del fabbricato da via Silvio Pellico

Finiture esterne

Le facciate risultano intonacate e tinteggiate con cromie differenziate.

La facciata frontale sinistra, osservando il fabbricato da via Silvio Pellico, è trattata con intonaco civile tinteggiato di colore crema; le finestre sono dotate di avvolgibili in plastica di colore marrone e sono presenti terrazze sorrette da pilastri, che creano un piccolo pilotis al piano terra in corrispondenza del portone di ingresso.

La porzione frontale destra del fabbricato presenta un leggero avanzamento verso la strada, allineato con i pilastri, ed è tinteggiata di color rosa salmone con fasce verticali bianche in corrispondenza delle finestrate, dotate di avvolgibili in plastica di colore azzurro.

Al piano terra è presente un rivestimento a doghe orizzontali in marmo chiaro.

Le facciate laterali presentano analoghe finiture ad intonaco con le medesime colorazioni; nella facciata laterale sud sono presenti terrazzi a sbalzo e, al piano terra, una finitura di intonaco bugnato di colore grigio.

Il prospetto sul retro è in parte tinteggiato di color salmone ed in parte di bianco; la porzione centrale è caratterizzata dalla presenza del vano ascensore, realizzato successivamente e costruito in aderenza al fabbricato; anche il piano terra del prospetto posteriore presenta una fascia di intonaco bugnato di colore grigio.

L'ingresso principale sulla via Silvio Pellico è costituito da un portone in alluminio anodizzato di colore bronzo con inserti vetrati.

L'accesso alla corte comune è garantito da due cancelli posti lateralmente rispetto alla facciata principale del fabbricato, anch'essi affacciati su via Silvio Pellico.

(Vedi Allegato n.5 -Documentazione fotografica)

Stato di manutenzione del fabbricato

Esternamente il fabbricato si presenta in normale stato di manutenzione e conservazione, senza evidenti segni di degrado rilevabili a vista.

3.3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

3.3.1 Appartamento ad uso civile abitazione

- Appartamento sito nel comune di Grosseto (GR), via Silvio Pellico n.11, frazione Marina di Grosseto, piano terzo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR) al **foglio 104, particella 1456, subalterno 23**, piano 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 39 mq, escluse le aree scoperte 39 mq e rendita di € 232,41.

L'immobile oggetto di stima è costituito da un'unità immobiliare a destinazione residenziale, posta al terzo piano di un fabbricato condominiale con accesso dal vano scala condominiale distinto con il numero civico 11 della via Silvio Pellico ed è inoltre raggiungibile da un ingresso secondario sulla corte interna, attraverso il vano ove è ubicato l'ascensore.

La scala condominiale conduce ad un pianerottolo dal quale si accede a un primo ingresso che immette in un corridoio comune, il quale disimpegna l'unità immobiliare oggetto di stima ed altra unità immobiliare adiacente.

L'ascensore garantisce lo sbarco su un pianerottolo intermedio, leggermente rialzato rispetto al livello di ingresso dell'appartamento.

L'unità immobiliare deriva da un frazionamento di un unico appartamento in due distinti immobili eseguito nell'anno 2006.

L'appartamento si sviluppa su un unico livello ed è composto da:

- locale soggiorno con zona cucina della superficie di circa 17,44mq
- camera singola della superficie di circa 11.54mq
- bagno di circa 4,73mq.

Il tutto per una superficie utile netta o calpestabile di circa	33,71mq
una superficie utile lorda (S.U.) misurata al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie di circa	34,63mq
una superficie lorda di circa	39,47 mq

I locali hanno un'altezza interna pari a 2,97m.

Caratteristiche interne e finiture

L'impianto distributivo dell'unità immobiliare risulta razionale e proporzionato alla superficie disponibile, con ambienti adeguatamente organizzati in relazione alla destinazione d'uso residenziale.

L'impianto strutturale non presenta, ad un esame visivo, lesioni strutturali o quadri fessurativi

significativi tali da far presumere problematiche statiche in atto.

Le caratteristiche di finitura interna risultano complessivamente di tipo commerciale, prive di elementi di particolare pregio e coerenti con la tipologia edilizia del fabbricato e con gli standard correnti della zona.

In particolare:

- soffitto e pareti interne intonacati con intonaco civile e tinteggiati di colore bianco in tutti i locali
- pavimentazione in piastrelle di medio formato di colore chiaro, uniforme in tutti gli ambienti dell'appartamento, con battiscopa dello stesso materiale del pavimento
- rivestimento del bagno in piastrelle di ceramica di piccolo formato di colore giallo chiaro e bianco, fino ad un'altezza di circa 2,00m;
- porte interne in legno verniciato bianco, del tipo pieghevole "a libro" e "a soffietto", complete ferramenta con finitura tipo ottone
- portone di ingresso blindato, con apertura sul corridoio comune che conduce al pianerottolo condominiale
- sanitari del bagno di tipo standard, in ceramica bianca, con piatto doccia
- infissi esterni in PVC con vetrocamera.



Figura 6-Vista accesso al corridoio comune dal vano scale



Figura 7-Vista ingresso appartamento



Figura 8 – Vista locale soggiorno



Figura 9- Vista ingresso camera



Figura 10 – Vista camera



Figura 11- Vista bagno

Impianti

Impianto elettrico

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico realizzato a valle del punto di fornitura, mediante linea montante fino al quadro elettrico generale dell'appartamento.

Da esame visivo è emerso che:

- le tubazioni corrugate risultano sottotraccia;
 - è presente l'impianto di messa a terra;
- il quadro elettrico appare correttamente sezionato in relazione alla metratura e alle dotazioni dell'unità, in conformità ai criteri della norma CEI 64-08, ed è posizionato in prossimità del portone di ingresso.

E' costituito da :

- 6 x interruttore magnetotermico ABB-S941N da 16 Ampère
- 1 x interruttore magnetotermico ABB-S941N da 10 Ampère
- è installato un interruttore differenziale a monte dell'impianto.



Figura 12- Quadro elettrico nell'appartamento

Il fabbricato è dotato di impianto centralizzato radio-televisivo e all'interno dell'unità sono presenti diverse prese antenna.

I contatori dell'appartamento sono in un'armadiatura ricavata al piano terra.



Figura 13- Alloggiamento contatori appartamento piano terra

Impianto di climatizzazione / riscaldamento

L'unità immobiliare non è dotata di impianto fisso di riscaldamento invernale.

Al momento del sopralluogo sono stati rilevati due split per climatizzazione:

- uno installato nella camera, risultato non attivo in quanto scollegato dalla pompa di calore;
- uno installato nella zona giorno, associato ad unità esterna visibile sul lastrico solare.

Non è stato possibile verificare il funzionamento dell'impianto al momento del sopralluogo.

Impianto idrico-sanitario

L'immobile risulta dotato di allaccio alla rete idrica; la fornitura giunge al fabbricato tramite tubazioni sottotraccia.

Durante il sopralluogo non è stato rinvenuto il contatore riferibile all'unità immobiliare e la fornitura è apparsa cessata.

Per la produzione di acqua calda sanitaria è installato nel bagno un boiler elettrico marca Dianflex, modello Aton 50+, con capacità pari a 50 litri e potenza nominale di 1,5 kW.

Lo scarico delle acque reflue risulta convogliato nella rete fognaria comunale.

Impianto gas

L'immobile residenziale non è provvisto di adduzione di gas metano; l'impianto (parziale) di climatizzazione e l'impianto di produzione di acqua calda sanitaria è demandato a dispositivi elettrici.

Il piano cottura è invece alimentato da una bombola a gas GPL, posizionata al di sotto del piano stesso.

Il locale soggiorno, ove è collocata la zona cottura, è dotato di un foro alto di aerazione e di un foro basso di ventilazione, in conformità ai requisiti minimi di ricambio d'aria previsti per ambienti con apparecchi alimentati a gas.



Figura 14- Fori di ventilazione nella zona giorno

La sottoscritta precisa che lo stato rilevato al momento del sopralluogo, non corrisponde allo stato legittimo.

Le difformità riscontrate sono dettagliatamente descritte nel 6°Capitolo.

Stato di manutenzione

Alla data del sopralluogo l'appartamento risulta disabitato da alcuni anni, ma si presenta in condizioni di conservazione complessivamente **discrete**, intendendosi per tale uno stato conservativo idoneo all'uso, ma con finiture e dotazioni impiantistiche non aggiornate agli standard più recenti e suscettibili di interventi migliorativi, anche in funzione di un futuro utilizzo continuativo dell'immobile.

(vedi Allegato n. 5 - Documentazione fotografica)

Pertinenze

Costituiscono pertinenza dell'appartamento tutti i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spettanti al proprietario dell'unità immobiliare.

Nel caso specifico risultano parti comuni di pertinenza dell'unità immobiliare oggetto di stima (foglio di mappa 104, particella 1456 sub. 23):

- la terrazza condominiale al piano quarto
- la corte comune
- l'ascensore realizzato nel 2013.

Tali beni non risultano censiti autonomamente al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto.

Costituiscono inoltre pertinenza dell'unità immobiliare il corridoio comune ai subalterni 23 e 24, censito al Catasto Fabbricati del comune di Grosseto al

- Foglio 104
- Particella 1456
- Subalterno 22

classificato come **Bene comune non censibile**

3.3.2 Autorimessa

Autorimessa sita nel comune di Grosseto (GR), via Silvio Pellico n.15, frazione Marina di Grosseto, posta al piano terra, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto (GR) al foglio 104, particella 1456, sub. 10, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq.

Il bene immobile oggetto di stima è costituito da una unità immobiliare a destinazione autorimessa, posta al piano terra del medesimo fabbricato condominiale che ospita l'appartamento descritto in precedenza.

L'accesso avviene dal civico n. 15 di via Silvio Pellico tramite corte condominiale comune.

L'unità immobiliare è composta da:

un vano principale della superficie di circa 13,50mq,

un bagno della superficie di circa 2,00mq.

Il tutto per una superficie utile netta o calpestabile di circa 15,60mq

una superficie utile lorda (S.U.) misurata al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie di circa 15,83mq

una **superficie lorda** di circa **18,70mq**

I locali hanno un'altezza interna pari a 2,05m.

(Vedi Allegato n. 6 - Elaborati grafici appartamento e autorimessa)

Caratteristiche interne e finiture

L'impianto distributivo dell'unità immobiliare è proporzionato alla superficie disponibile; l'impianto strutturale non presenta, ad un esame visivo, lesioni strutturali o quadri fessurativi significativi tali da far presumere problematiche statiche in atto.

Le finiture interne risultano complessivamente di tipo commerciale, in linea con le caratteristiche costruttive dell'edificio e compatibili con la destinazione originaria del locale.

In particolare:

- soffitto e pareti interne intonacati con intonaco civile e tinteggiati di colore bianco
- pavimentazione in piastrelle di medio formato di colore grigio con battiscopa dello stesso materiale del pavimento;
- rivestimento del bagno in piastrelle di ceramica di colore chiaro per tutta l'altezza;
- sanitari del bagno di tipo standard in ceramica bianca, con piatto doccia;
- porta di ingresso in alluminio, con pannellature in parte vetrate e in parte oscuranti.



Figura 15 - Vista ingresso autorimessa



Figura 16- Vista cale autorimessa



Figura 17- Vista bagno

Impianti

La autorimessa è dotata di impianto elettrico autonomo e di adduzione idrica.

Da un esame a vista è emerso che:

- le tubazioni corrugate dell'impianto elettrico risultano sottotraccia;

- è presente un contatore elettrico collocato in un vano ricavato nella muratura esterna, a destra della porta di accesso.

I contatori dell'autorimessa sono in un'armadiatura ricavata al piano terra



Figura 18- Alloggiamento contatori autorimessa piano terra

- nel locale autorimessa, sulla parete a sinistra entrando, è presente uno scarico a parete e un attacco acqua;
- nel bagno sono presenti attacchi predisposti per un boiler elettrico
- l'unità immobiliare è dotata di utenza elettrica autonoma

Stato di manutenzione

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare si presenta **mediocre** stato di conservazione
(vedi Allegati n. 5- Documentazione fotografica)

Pertinenze

Costituiscono pertinenza dell'appartamento tutti i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, spettanti al proprietario dell'unità immobiliare.

Nel caso specifico risultano parti comuni di pertinenza dell'unità immobiliare oggetto di stima (foglio di mappa 104, particella 1456 sub. 23):

- la terrazza condominiale al piano quarto
- la corte comune
- l'ascensore realizzato nel 2013.

Tali beni non risultano censiti autonomamente al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto.

Considerazioni generali

L'autorimessa è stata modificata internamente senza presentare pratiche edilizie al comune di Grosseto.

La sottoscritta precisa che lo stato rilevato al momento del sopralluogo, non corrisponde allo stato legittimo.

Le difformità sono dettagliatamente descritte nella risposta al 6° Capitolo della relazione.

3.4 SUPERFICIE LORDA VIRTUALE DEGLI IMMOBILI _ SUPERFICIE COMMERCIALE

Ai fini della determinazione della consistenza dei beni oggetto della relazione di stima, la sottoscritta ha calcolato la superficie commerciale dell'appartamento e dell'autorimessa tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, della metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori, se presenti, e delle pertinenze ridotte applicando idonei coefficienti di destinazione

Appartamento di civile abitazione

DESTINAZIONE			COEFF. DEST.		SUP. VIRTUALE
appartamento	N.	1 mq	39,47	1,00 mq	39,47
TOTALE					39,47

Autorimessa

DESTINAZIONE			COEFF. DEST.		SUP. VIRTUALE
autorimessa	N.	1 mq	18,70	1,00 mq	18,70
TOTALE					18,70

3.5 DATI CATASTALI E CONFINI

Le unità immobiliare risultano censite all'Agenzia del Territorio di Grosseto - Catasto Edilizio Urbano, Comune di Grosseto con l'attribuzione di categoria, classe, consistenza e rendita catastale e i dati catastali degli immobili identificano i beni oggetto di stima

Immobile ad uso appartamento

L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio di Grosseto - Catasto Edilizio Urbano, Comune Grosseto come segue:

- 1 foglio di mappa 104, particella 1456 sub.23, Zona Censuaria 2, categoria catastale A/2**, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 39mq, superficie catastale escluse aree scoperte 39mq, rendita catastale di euro 232,41.

Dati identificativi					Dati classamento		Dati derivanti da	
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	superficie catastale	Rendita	Variazione
						Totale : 39mq		Toponomastica
104	1456	23	A/2	3	2,5 vani	Totale escluse aree scoperte 39mq	232,41 €	del 06,03,2024
Indirizzo: via Silvio Pellico n. 11 piano 3								Pratica n.GR 0030783

Intestati:

Il bene di cui sopra è intestato per la quota di **1/1 della piena proprietà** al :

Unità Confini: passaggio comune f. 104 part. 1456 sub 22 (bene comune non censibile) unità immobiliare f. 104 part. 1456 sub 24, unità immobiliare f. 104 part. 1456 sub 18 la via Silvio

Pellico, s.s.a.

Immobile ad uso autorimessa

L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio di Grosseto - Catasto Edilizio Urbano, Comune di Grosseto come segue:

2 foglio di mappa 104, particella 1456 sub.10, Zona Censuaria 2, categoria catastale C/6, classe 5, consistenza 14mq, superficie catastale 17mq, rendita catastale di euro 54,23

Dati identificativi					Dati classamento			Dati derivanti da Variazione Toponomastica del 06.03.2024 Pratica n.GR 0030388
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	superficie catastale	Rendita	
104	1456	10	C/6	5	14 mq	Totale : 17mq	54,23 €	

Indirizzo : via Silvio Pellico n. 15 Piano T

Intestati:

Il bene di cui sopra è intestato per la quota di **1/1 della piena proprietà a'**

Unità Confini: corte comune, unità immobiliare f. 104 part. 1456 sub 9 e il locale tecnico condominiale, s.s.a.

(vedi Allegato n.1 - Visure catastali, Planimetrie catastali, estratto di mappa)

4. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA DEI DATI CATASTALI E RISULTANZE DEI REGISTRI IMMOBILIARI

Immobile ad uso appartamento- Catasto fabbricati del comune di Grosseto nel **foglio di mappa 104, particella 1456 sub.23, categoria catastale A/2**

Dal confronto tra la planimetria catastale dell'appartamento e la planimetria dello stato rilevato al momento del sopralluogo, si evidenzia che l'immobile è rappresentato catastalmente con una corrispondenza planimetrica non aggiornata, a causa di lievi modifiche nella distribuzione interna. In particolare:

- la nicchia della camera è rappresentata di dimensioni inferiori rispetto allo stato attuale;
- la porta del bagno è indicata in una posizione traslata verso est
- si rilevano modeste difformità nella posizione delle finestre del bagno e della camera

Nella Planimetria catastale è indicata l'altezza interna pari a 2,80m, mentre l'altezza rilevata risulta di 2,95m.

Si evidenzia inoltre un orientamento non corretto della planimetria catastale.

Immobile ad uso autorimessa - Catasto fabbricati del comune di Grosseto nel **foglio di mappa 104, particella 1456 sub.10, categoria catastale C/6**

Dal confronto tra la planimetria catastale dell'appartamento e la planimetria dello stato rilevato al momento del sopralluogo, si evidenzia che l'immobile è rappresentato catastalmente con una corrispondenza planimetrica non aggiornata.

In particolare:

- nella parte terminale dell'autorimessa è stato realizzato un bagno, non rappresentato nella planimetria catastale;
- l'altezza interna rilevata è pari a 2,05m, anziché 2,20 come invece riportato nella planimetria catastale.

Da quanto sopra esposto e alla luce delle vigenti normative (Circ.02/2010 dell'AdE), si ritiene necessario regolarizzare la planimetria catastale presentando una *variazione catastale*.

Prima di aggiornare la planimetria catastale, si dovrà procedere alla regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'autorimessa come meglio specificato nel 6° CAPITOLO

Si precisa che in fase di valutazione dell'immobile si terrà conto dell'onere per la variazione catastale.

È presente l'elaborato planimetrico relativo al foglio 104, particella 1456, ma rappresenta unicamente il piano terzo subb. 22, 23 e 24.

Si segnala un orientamento non corretto della planimetria catastale.

4.1 Accertamento di conformità delle risultanze registri immobiliari

I dati indicati nell'Atto Giudiziario di cui alla nota di trascrizione del 08.09.2025 Registro Particolare 10911 - Registro Generale 14334 derivante SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA, rep. n. 2 DEL 10.02.2025, così come riportato al capitolo 1.2) della presente relazione, individuano correttamente gli immobili e ne consentono la loro univoca identificazione.

5. UTILIZZAZIONE PREVISTA NELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE

Con DCC n. 89 del 07.01.2025 il Consiglio Comunale ha approvato il Piano Strutturale ai sensi dell'art. 19 LRT 65/14; il piano è stato pubblicato sul BURT parte II n.3 del 21/01/2026 ed è divenuto efficace essendo decorsi trenta giorni da tale data.

Con DCC n. 65 del 18/07/2024 Il comune ha deciso di riavviare il procedimento del Piano Operativo (P.O) in piena coerenza con gli attuali contenuti del Piano Strutturale, procedimento già iniziato con DCC n. 90 del 05/08/2021.

Attualmente il P.O. è ancora in fase di redazione quindi non è ancora approvato.

Le misure di salvaguardia previste dagli artt. 92 comma 6 e 103 della LRT 65/14 sono pertanto decadute, ma rimane il principio della doppia conformità, cioè un intervento edilizio deve essere conforme sia al Nuovo Piano Strutturale che al Regolamento Urbanistico attualmente vigente, finché non sarà approvato il nuovo Piano Operativo.

Nel Piano Strutturale approvato la frazione di Marina di Grosseto rientra nel **Territorio Urbanizzato** come definito ai sensi dell'art. 4 della L.T 65/2014, che *"corrisponde alle porzioni di territorio in cui la continuità e la densità dell'edificazione, insieme alla presenza di spazi pubblici ed attrezzature collettive, configurano una modalità insediativa accentrata di tipo morfologico e qualitativo urbano"*.

All'interno dell'ambito Urbano il P.S. individua le Unità Territoriali Omogenee Elementari (UTOE), che identificano ambiti urbani e/o territoriali complessi, i quali si differenziano in ragione delle diverse caratterizzazioni insediative, ambientali, infrastrutturali e storico-paesaggistiche, e/o in ragione di valori identitari tradizionalmente consolidati.

L'abitato di Marina rientra nell'U.T.O.E. 02 - Costa della Città, che comprende i centri abitati e urbanizzati di Marina di Grosseto, Principina a mare e Casetta Giarelli, Il Cristo (San Vincenzo d'Elba), Marina di Grosseto - Zona artigianale.

Si tratta di un tratto di costa sabbiosa interessato dall'aggregato lineare di Marina e quello a forma aperta di Principina a Mare, separati da un residuo varco di pineta, con numerosi campeggi.

Sulle dune costiere è presente la pineta a pino domestico (*Pinus Pinea*) e/o pinomarittimo (*Pinus Pinaster*), imboschita in epoca Granducale, dove sono ancora visibili i segni delle bonifiche antecedenti alla riforma fondiaria dell'Ente Maremma.

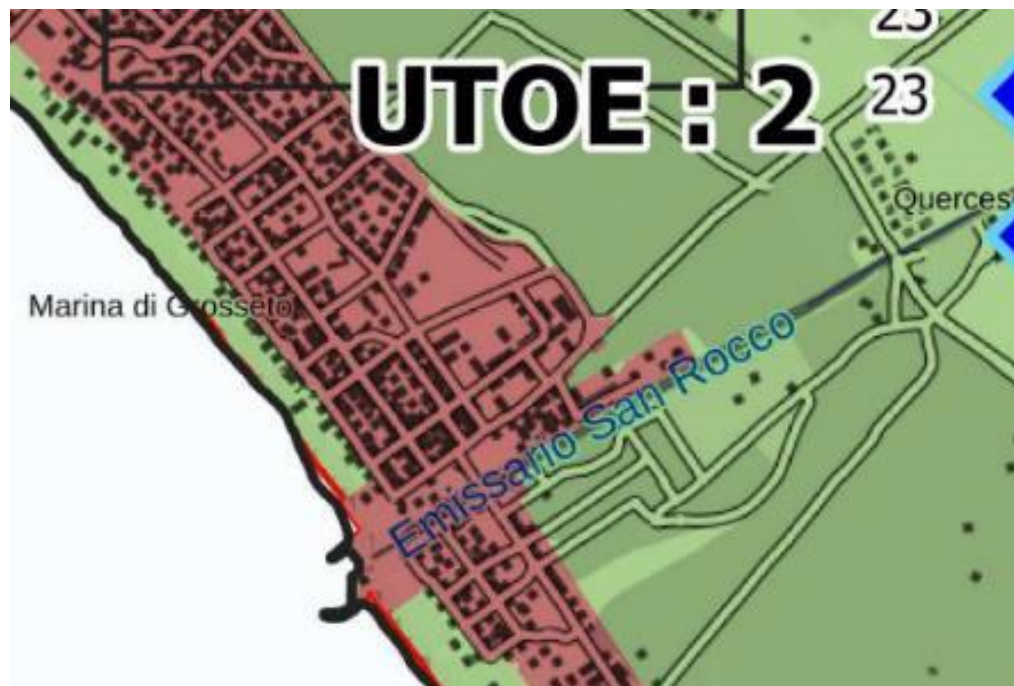


Figura 19- Estratto tavola STR 05 "Unità Territoriali Organiche Elementari e Azioni Esterne al territorio urbanizzato"

Il fabbricato dove sono inserite le unità immobiliari oggetto di stima ricade nel Territorio urbanizzato, specificatamente nel **Tessuto insediativo contemporaneo prevalentemente residenziale** indicato con la sigla **TR2 T.R.2 Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto**



Figura 20 - Estratto tavola ST 03 "IL CARATTERE POLICENTRICO DEI SISTEMI INSEDIATIVI, URBANI E INFRASTRUTTURALI"

Si tratta di Tessuti a medio/alta densità, tipici delle espansioni degli anni '50-'70, organizzati in isolati aperti con cortina edilizia discontinua ed edifici isolati su lotto, circondati da spazi di pertinenza talvolta privati e recintati, talvolta semiprivati ed in relazione con la strada.

Nel **Regolamento Urbanistico** vigente del Comune di Grosseto, approvato con D.C.C. n. 15/2015 del 21.12.2015, il fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di stima ricade nel "**Limite del centro abitato di Marina di Grosseto**" - "**Tessuto consolidato**", normato dagli articoli 74, 157, 158, 159, 163 delle relative NTA, classificazione del patrimonio edilizio esistente "**Classe 6**" (Art.85 delle NTA).

Nel **Tessuto consolidato** sono ricompresi:

"insediamenti di formazione anche molto recente nelle quali sono riconoscibili assetti insediativi consolidati che organizzano in varia forma i rapporti tra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, attrezzature e servizi, maglia viaria. Vi ricadono anche plessi insediativi ad impianto preordinato, indipendentemente dall'epoca di costruzione. All'interno del 'tessuto consolidato', individuati con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico PR_03 - su base C.T.R. in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal

Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:

- alla riqualificazione degli assetti morfologici e tipologici del tessuto urbanistico-edilizio e degli spazi pubblici;
- all'adeguamento del patrimonio edilizio residenziale agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei;
- a favorire, anche mediante appositi strumenti incentivanti, il ridisegno e/o la sostituzione dei tessuti edilizi postbellici di scarsa qualità estetica e costruttiva, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea.

Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo IV della Parte II delle NTA, sulla base della classificazione ad essi attribuita e nel rispetto delle disposizioni dettate dai rispettivi articoli specificatamente per gli edifici in Classe 6, è

consentita la manutenzione ordinaria senza modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione ordinaria con modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia R1, R2, R3 e R4.



figura 21- estratto del ru vigente tavola PR 02-03-\"Disciplina del territorio aperto degli insediamenti e Classificazione del relativo patrimonio esistente\"

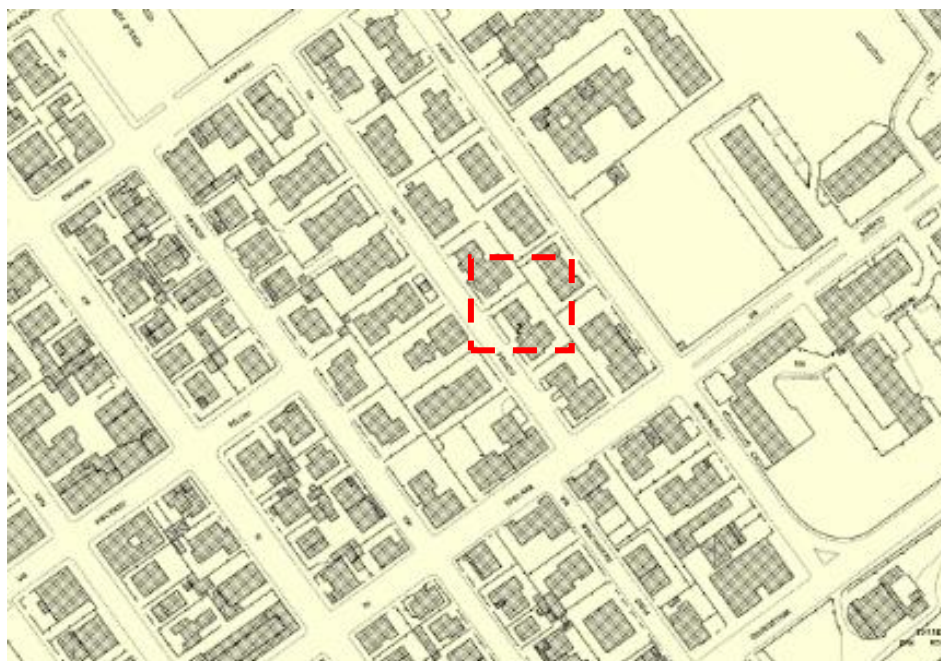
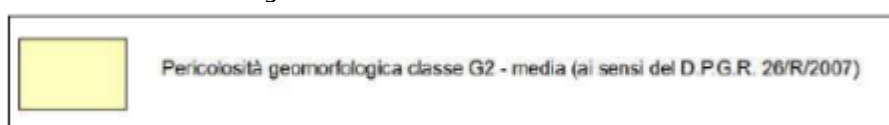


Figura 22- Estratto del Ru vigente tavola EO-01-Carta della Pericolosità Geomorfologica



Il fabbricato ricade in Aree a pericolosità idraulica media (I.2)

Relativamente ai **vincoli**, dalla consultazione della cartografia del PIT della Regione Toscana con valenza di Piano Paesaggistico, l'area ricade nell'Ambito di paesaggio n. 18 - Maremma Toscana e specificatamente l'area ricade nell'ambito tutelato con **Vincolo Paesaggistico** ai sensi del D.lgs 42/2004 di cui agli articoli:

- art.136- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico - **D.M.27/03/1958- G.U.105-1958 tipologia c) e d)**
- art.142 - **lett.h) le zone gravate da usi civici**



Figura 23- Estratto PIT-Art 136 D.M. G.U.105-1958



Figura 24- Estratto PIT -Art 142 Lett.h) -Le zone gravate da usi civici

Nell'area dove è ubicato il fabbricato che ospita gli immobili oggetto di stima, è inoltre presente il **Vincolo Idrogeologico**, ai sensi del Regio Decreto 3267/1923.



Figura 25- Estratto cartografia SIPT- Vincolo Idrogeologico

Al momento del sopralluogo e della redazione della presente relazione, NON GRAVANO sugli immobili oggetto di stima:

- vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità.
- diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche)

6. REGOLARITA' EDILIZIA-AGIBILITA'/ABITABILITA'

Da indagini e ispezioni compiute presso l'Ufficio Edilizia Privata/Urbanistica del Comune di Grosseto, la sottoscritta ha riscontrato l'esistenza di pratiche edilizie che **dimostrano lo stato legittimo degli immobili** censiti al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio 104 - part. 1456 - sub. 23 (appartamento) e, sub. 10 (autorimessa).

Specificatamente per l'**appartamento** risultano le seguenti pratiche edilizie:

costruzione originaria del fabbricato

- pratica edilizia **n. 5998 del 1963** presentata il 10.07.1963 e relativa **Licenza di Costruzione del 25.09.1963, con approvazione Soprintendenza prot. n. 2138 del 26.07.1963 e parere favorevole della Commissione Edilizia del 27.08.1963**

Tale pratica dimostra che immobile è stato costruito regolarmente.

Modifica successiva

- Permesso per modifiche al fabbricato del 05.06.1964

Opere strutturali

- licenza d'uso delle opere in conglomerato cementizio rilasciata dalla Prefettura di Grosseto in data 11/06/1964 n. 19038.

Ristrutturazione recente

- **Denuncia Inizio Attività n.2782 del 2006, prot. n. 122933 del 02.11.2006** per "*Lavori di ristrutturazione con divisione in due unità immobiliari*"
- **Certificato di collaudo finale prot. 107745 del 07.08.2009 con deposito stato definitivo**

Per l'Autorimessa risultano solo le pratiche originarie del fabbricato:

- pratica edilizia **n. 5998 del 1963** presentata il 10.07.1963 e relativa **Licenza di Costruzione del 25.09.1963, con approvazione Soprintendenza prot. n. 2138 del 26.07.1963 e parere favorevole della Commissione Edilizia del 27.08.1963**
- **permesso per modifiche** al fabbricato **del 05.06.1964**
- licenza d'uso delle opere in conglomerato cementizio rilasciata dalla locale Prefettura in data 11/06/1964 n. 19038

Non sono state rinvenute ulteriori pratiche edilizie per successive modifiche
(vedi Allegato n.7-Titoli abilitativi edilizi, ecc.)

Dal punto di vista documentale l'immobile risulta pertanto regolare urbanisticamente

6.1 Conformità edilizia

Confrontando i progetti allegati agli atti autorizzativi degli immobili con lo stato rilevato al momento del sopralluogo sono emerse delle difformità che consistono in:

Appartamento

Comparando gli elaborati grafici allegati alla DIA del 2006 (Stato Attuale e di Progetto) con la planimetria dello stato attuale redatta dalla scrivente, si rilevano delle difformità interne ed esterne consistenti in:

- 1** Diversa rappresentazione delle tramezzature che delimitano la zona notte dalla zona giorno, diversa posizione della porta del bagno e mancata rappresentazione della porta di accesso alla camera;
- 2** diverso spessore delle pareti che delimitano il vano scale.

La sottoscritta fa presente che la DIA del 2006 ha legittimato solamente le modifiche interne necessarie al frazionamento dell'immobile, pertanto si ritiene necessario procedere ad un confronto, con la pratica edilizia originale del 1963 che rappresenta lo stato legittimo del fabbricato.

Da tale confronto è emersa la conformità dello spessore della muratura delle pareti che delimitano il vano scala.

Sono emerse invece la seguente difformità:

- 3** l'altezza interna autorizzata è pari a 3,00m, mentre l'altezza rilevata risulta leggermente inferiore (variabile da 2,95 a 2,97):
la finestra del bagno ha una larghezza inferiore a quella autorizzata (rilevata 1.00m, autorizzata 1,20m).
modeste difformità nella posizione delle finestre sulla via Silvio Pellico e della larghezza della finestra del bagno (rilevata 1.00m, autorizzata 1,20m).

Inoltre si segnala che la finestra del soggiorno presenta una superficie leggermente inferiore ad 1/8 della superficie abitabile del vano

(Vedi Allegato n. 8 – Elaborato grafico appartamento-Stato sovrapposto rilevato-legittimo)

Regolarizzazione

Relativamente alle difformità al punto **1**, trattandosi di difformità dello stato rilevato e quello riportato sugli elaborati grafici allegati alla DIA del 2006, relative a modifiche interne soggette a CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata), la sottoscritta ritiene che le stesse possano essere regolarizzate tramite la presentazione di una **CILA tardiva per opere già eseguite**, ai sensi dell'art. 6 bis del DPR 380/2001.

La procedura richiede il pagamento di una sanzione non inferiore a **€ 1.000,00 (euro mille/00)**, oltre ai diritti di segreteria comunali vigenti al momento della presentazione della pratica.

A tali costi vanno aggiunte le **spese tecniche** inerenti la predisposizione della pratica edilizia ed il successivo aggiornamento della planimetria catastale.

Presentazione CILA tardiva per opere già eseguite

Sanzione	€ 1000,00
Diritti comunali di segreteria	€ 85,00
Spese tecniche	<u>€ 1200,00</u>
totale	€ 2285,00

Variazione catastale.

predisposizione planimetria unità immobiliare	€ 315,00
compilazione documenti tecnici (Docfa)	€ 105,00
tasse catastali	<u>€ 50,00</u>
totale	€ 470,00

Per le difformità elencate al **punto 2** non si ritiene necessaria alcuna sanatoria, in quanto conformi allo stato legittimo dell'immobile riportato nella pratica originale del 1963 e, pertanto riconducibili ad un mero errore di rappresentazione grafica negli elaborati della DIA del 2006.

Per le difformità al **punto 3**, la differenza dell'altezza interna rientra nella tolleranza del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo autorizzato ai fini paesaggistici ed edilizi e pertanto

- non costituisce violazione paesaggistica ai sensi dell'Allegato A del DPR 13/2017 "INTERVENTI ED OPERE IN AREE VINCOLATE ESCLUSI DALL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA- p. A31 *"opere ed interventi edilizi eseguiti in variante a progetti autorizzati ai fini paesaggistici **che non eccedano il due per cento** delle misure progettuali quanto ad altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta o traslazioni dell'area di sedime.*
- non costituisce violazione edilizia ai sensi dell'art.198 c.1 bis lett. e) della L.R. 65/2014.

La finestra del bagno presenta una larghezza inferiore rispetto allo stato legittimo, ma tale difformità rientra tra le opere di cui all'Allegato A, p. A2 dello stesso DPR 31/2017.

Relativamente alla dimensione della finestra del soggiorno, inferiore ad 1/8 della superficie abitabile del vano, si precisa che tale differenza non rientra nelle tolleranze; pertanto, al fine di

sanare tale difformità, sarà necessario ridurre la dimensione della zona giorno mediante opere murarie, quali ad esempio la realizzazione di una controparete.

Il costo dell'intervento, come da computo metrico estimativo allegato, risulta di circa **€ 430,52** oltre oneri di legge

(Vedi Allegato n.9 – Computo realizzazione contro parete in cartongesso)

Autorimessa

Comparando gli elaborati grafici allegati alla Pratica edilizia originale del 1963 con la planimetria dello stato attuale redatta dalla scrivente, si rilevano delle difformità interne consistenti in:

- 1** realizzazione di un bagno della superficie pari a 2,00 mq, non finestrato
- 2** l'altezza interna autorizzata è pari a 2,00m, mentre l'altezza rilevata risulta pari a 2,05m

Relativamente alla difformità descritta **al punto 1**, il bagno deve rispettare le indicazioni contenute nel DM 01.07.1975 in tema di altezza, areazione e il Regolamento Edilizio Comunale, che all'art. 39 comma 3 lett. d) indica la superficie minima pari ad 3,00 mq e l'altezza non inferiore a 2,40 m. (art. 40 comma 1)

(Vedi Allegato n.10– Elaborato grafico autorimessa - Stato sovrapposto rilevato - legittimo)

Non essendo possibile sanare la suddetta difformità è necessario ripristinare la consistenza dell'unità immobiliare demolendo il locale bagno.

Il costo dell'intervento, come da computo metrico estimativo allegato, risulta di circa **€ 206,26** oltre oneri di legge

(Vedi Allegato n.11- Computo demolizione bagno)

Per quanto riguarda la difformità descritta al **punto 2**, la sottoscritta ritiene opportuno fare le seguenti precisazioni:

- L'immobile è ubicato in zona soggetta a vincolo paesaggistico e l'aumento di altezza ha comportato un aumento di volume paesaggistico che eccede la tolleranza del 2% prevista dal punto A.31 dell'Allegato A del DPR 13/2017 (Interventi ed opere in aree vincolate esclusi dall'autorizzazione paesaggistica).
In particolare il p.A31 stabilisce che sono esclusi dall'Autorizzazione Paesaggistica gli interventi che **non eccedano il due per cento delle misure progettuali quanto ad altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta o traslazioni dell'area di sedime.**

Verifica Volumetria

Volume Autorizzato mc 37,48 (mq 18.74 x h.2.00 = mc 37,48 x0.02= mc 0,75

Volume rilevato mc 38,42(mq 18.74 x h.2.05 = mc 38,42

Differenza tra Volume rilevato e volume autorizzato **= mc 0,94 > di 0,75mc**

Pertanto non è possibile presentare un Accertamento di Compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art.167 del d.lgs 42/2004 (Codice dei Beni Ambientali)

- La variazione di altezza è stata realizzata nel corso dei lavori di cui al titolo edilizio originario (1963) e rientrando nelle tolleranze costruttive indicate all'art. 198 comma 1

lett.c) della legge regionale 65/2014, non costituisce una violazione edilizia.

Da un confronto con i competenti uffici comunali è emerso che, visto che la difformità, seppur minima, interessa un immobile vincolato paesaggisticamente e la modifica di altezza, anche se di modesta entità, è in difformità dall'autorizzazione paesaggistica, l'unica procedura percorribile è presentare un Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis c.1 e c.4 del TUE (DPR 380/2001), come modificato dal decreto legge n. 69/2004, convertito dalla Legge 24.07.2024.

Tale disposizione consente il rilascio *ex post*, quindi in sanatoria, del parere vincolante paesaggistico, anche nei casi di incremento di superficie o volume, nei limiti previsti dalla norma.

Nel caso, dal punto di vista paesaggistico l'aumento di volume è di modesta entità, non ha modificato la sagoma percepibile del fabbricato, le caratteristiche architettoniche e l'inserimento nel paesaggio del fabbricato autorizzato e pertanto non è in contrasto con le prescrizioni dei vincoli paesaggistici presenti nell'area.

A seguito della presentazione del Permesso di Costruire in Sanatoria, la Soprintendenza è tenuta ad esprimere il proprio parere entro 90 giorni; trascorso tale termine si intende formato il *silenzio assenso* consentendo al competente ufficio comunale il rilascio del titolo in sanatoria.

Stima costi per Permesso di Costruire in sanatoria

Sanzione minia	€ 1032,00
Diritti comunali di segreteria	€ 100,00
Spese tecniche	<u>€ 2000,00</u>
totale	€ 3132,00

A tali importi dovranno aggiungersi i costi per l'aggiornamento catastale.

Considerati i costi sopra indicati, la sottoscritta ritiene più conveniente il ripristino dello stato dei luoghi come nel progetto autorizzato, mediante la realizzazione di controsoffitto (placcaggio in pannelli in cartongesso) all'interno dell'autorimessa, riportando l'altezza a quella autorizzata.

I costi per il ripristino dello stato dei luoghi, come da computo metrico estimativo allegato, risultano di circa **€ 724,93** oltre oneri di legge

(Vedi allegato n.12 - Computo metrico realizzazione controsoffitto in cartongesso)

Variazione catastale.

predisposizione planimetria unità immobiliare	€ 315,00
compilazione documenti tecnici (Docfa)	€ 105,00
tasse catastali	<u>€ 50,00</u>
totale	€ 470,00

Nell'attribuzione del valore di mercato dell'unità immobiliare si terrà conto dei suddetti costi.

La sottoscritta precisa che i costi per la regolarizzazione delle unità immobiliari sono indicativi, perché i conteggi precisi per sanzioni e oneri sono di competenza degli uffici comunali e vengono quantificati dopo la presentazione delle pratiche edilizie.

6.2 Condoni edilizi-Sanatorie edilizie

Per quanto riguarda il Condono edilizio di cui alla L.47/1985, Condono edilizio di cui alla Legge 724/1994, D.L. 269/2003 (conv. L.326/2003 e mod. L.191/2004) e ai sensi della Legge Regionale n.23/2004, agli Atti del Comune di Grosseto non risultano presentate richiesta di Sanatoria Edilizia ai sensi della L.47/85.

6.3 Dichiarazione di Abitabilità

Dall'accesso agli atti dell'archivio dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Grosseto è stata rinvenuta l'Abitabilità originaria rilasciata dal sindaco del Comune di Grosseto- **Permesso di abitabilità e d'uso Prot. 17/64 del 30.06.1964.**

Relativamente all'unità immobiliare appartamento, collegata alla DIA 06/2782, risulta depositata **Certificazione ed Attestazione di abitabilità reg. n. 2009/276, prot. 115554 del 03.09.2009**, con conferma formale del Comune prot. n. 62689 del 11.05.2010.
(Vedi Allegato n. 13- Abitabilità)

7. POSSIBILITA' DI VENDITA DEI BENI SEPARATAMENTE

I beni oggetto di stima sono costituiti da n.2 unità immobiliari facenti parte dello stesso fabbricato, ma caratterizzate da una diversa destinazione d'uso, diverse caratteristiche e propria identificazione catastale.

La sottoscritta, considerate le destinazioni d'uso dei beni in esame, le rispettive proprietà, nonché il fatto che le utenze (acqua e energia elettrica) dell'appartamento e dell'autorimessa risultano separate, che alcune unità immobiliari poste al piano terra dello stesso fabbricato hanno subito nel tempo una variazione di destinazione d'uso, passando da autorimesse a civile abitazione e che pertanto non sussiste una corrispondenza tra il numero degli appartamenti e quello dei posti auto all'interno del condominio, si ritiene giustificata ed opportuna la vendita dei beni oggetto di stima **in forma separata in numero due lotti**, con attribuzione delle relative pertinenze.

- LOTTO n°1 costituito da APPARTAMENTO posto al piano terzo, in Marina di Grosseto, comune di Grosseto, con accesso da Via Silvio Pellico n.11, censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di Grosseto (GR) al foglio **104** – part. **1456** – sub. **23**;
- LOTTO n°2 costituito da RIMESSA posta al piano terra, in Marina di Grosseto, comune di Grosseto, con accesso da Via Silvio Pellico n.15, censita al CATASTO FABBRICATI del Comune di Grosseto (GR) al foglio **104** – part. **1456** – sub. **10**;

8. DISPONIBILITA' DEL BENE

I beni immobiliari oggetto di stima sono da ritenersi da un punto di vista estimativo a tutti gli effetti **LIBERO**.

Non risultano in essere contratti di affitto che interessino i beni in oggetto.

9. VINCOLI, DIRITTI E SERVITU'

Come riportato al PARAGRAFO, dalla consultazione della cartografia del PIT della Regione Toscana con valenza di Piano Paesaggistico, l'area ricade nell'ambito tutelato con **Vincolo Paesaggistico** ai sensi del D.lgs 42/2004, di cui agli articoli:

- art.136- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico - **D.M.27/03/1958- G.U.105-1958 tipologia c) e d)**
- art.142 - **lett.h) le zone gravate da usi civici**

Inoltre nell'area dove è ubicato il fabbricato che ospita gli immobili oggetto di stima, è presente il **Vincolo Idrogeologico**, ai sensi del Regio Decreto 3267/1923.

Al momento del sopralluogo e della stesura della presente relazione, **NON GRAVANO** sugli immobili oggetto di stima:

- vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità.
- diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche)

Relativamente a **vincoli ed oneri di natura condominiale**, la sottoscritta CTU riferisce di aver contattato in data 18.03.2026 l'amministratrice del condominio rag. Catia COSIMI, presso il quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto di perizia.

La stessa, con email in pari data, ha trasmesso la convocazione dell'assemblea condominiale del fabbricato in oggetto fissata per il giorno 27.03.2026, allegando il rendiconto consuntivo ordinario per il periodo 01.03.2025-28.02.2026 e il rendiconto preventivo per il periodo 01.03.2026-28.02.2027.

Dal rendiconto consuntivo ordinario 2025/2026 si evince che:

- relativamente all'appartamento il

- relativamente alla autorimessa (nel rendiconto indicata come APP.15), il

L'amministratrice ha inoltre comunicato che non risultano delibere approvate per lavori straordinari; tuttavia, all'ordine del giorno dell'assemblea del 27/03/2026 è prevista la sostituzione dei cancelli di ingresso alla corte comune, con approvazione del relativo preventivo. **(vedi Allegato n.14- Documentazione amm.re Catia COSIMI)**

10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

10.1 Criterio di stima adottato

Nel caso in cui si tratta, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente relazione, cioè marzo 2026, si potrebbe verificare.

Il criterio di stima adottato è quello sintetico (detto anche empirico), metodo basato sulla comparazione con beni simili oggetto di recenti compravendite avvenute nella zona o in zone limitrofe.

Tale metodo consente di individuare il valore di mercato attraverso il confronto con immobili aventi caratteristiche analoghe, tenendo conto dei parametri urbanistici e delle informazioni

fornite dallo strumento urbanistico vigente.

Individuato un adeguato numero di dati storici, costituiti da prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di immobili analoghi, i beni oggetto di stima vengono collocati all'interno di tale scala di valori, in corrispondenza della fascia che presenta maggiori analogie.

Qualora non sia possibile individuare una perfetta analogia tra i beni comparati, il procedimento estimativo consente comunque di pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato.

Valutazioni e motivazioni

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state descritte nei precedenti paragrafi e riguardano:

le caratteristiche della zona,

l'ubicazione degli immobili

le caratteristiche costruttive

lo stato di conservazione e manutenzione

la regolarità edilizia

lo stato locativo (da un punto di vista estimativo si considerano LIBERI)

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

Definizione del Valore Unitario di Stima

Appartamento

Dopo aver individuato il criterio estimativo, per determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di valutazione, si è proceduto a un'indagine di mercato di beni aventi consistenza e caratteristiche analoghe a quelli in esame simili.

L'analisi del mercato immobiliare evidenzia che la località di Marina di Grosseto presenta quotazioni per il comparto residenziale generalmente superiori alla media del comune di Grosseto, in considerazione della forte vocazione turistica della zona.

La località si conferma infatti come una zona di pregio, particolarmente richiesta per investimenti e seconde case ad uso vacanza.

La domanda è prevalentemente orientata verso appartamenti di medio taglio, molto ricercati sul mercato.

Le quotazioni sono abbastanza stabili o in leggera crescita, con un incremento medio annuo di circa +1,3%, **tra un minimo di 2500 €/mq e un massimo di 4200 €/mq**

Autorimessa

Per quanto riguarda le autorimesse, i valori variano in funzione della posizione, della facilità di accesso e manovra e dell'altezza interna, con quotazioni comprese tra **€ 1.400,00/mq e € 2.000,00/mq.**

Riferimento ai valori OMI

La sottoscritta ha ritenuto opportuno considerare anche un riferimento ufficiale rappresentato dai **valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)** dell'Agenzia del Territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze per gli immobili.

L'OMI costituisce una banca dati dell'Agenzia delle Entrate che registra i valori di compravendite e locazione, indicando valori minimi e massimi per unità immobiliari ordinarie, ubicate in un determinato comune, poste in una data zona OMI di riferimento, con specifica destinazione d'uso (residenziale, commerciale, terziaria, produttiva ecc.), tipologia (abitazioni, ville, box, ufficio, locale commerciale e stato conservativo (fatiscente, normale, buon, ottimo).

Negli ultimi anni, anche grazie alla collaborazione tra l'Agenzia delle Entrate e ASSILEA (Associazione Italiana Leasing), le quotazioni pubblicate per gli immobili residenziali risultano sempre più allineate ai valori di mercato espressi dagli operatori privati specializzati e rappresentano quindi un dato oggettivo basato su dati certi, Tuttavia, per motivi prudenziali, i valori OMI risultano generalmente inferiori rispetto ai valori medi di mercato.

Con riferimento al 1° semestre 2025, per la provincia di Grosseto, comune di Grosseto Fascia/zona Suburbana/MARINA DI GROSSETO-PRINCIPINA A MARE E ZONE CIRCOSTANTI, si rilevano i seguenti valori:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	2850	3200
		Min	Max
Box	NORMALE	990	1350
(Vedi Allegato n.15 - Valori OMI)			

10.2 Determinazione dei valori unitari

Tenuto conto **per l'appartamento:**

- della posizione centrale e della vicinanza al mare
- della presenza dell'ascensore, elemento di particolare rilevanza considerato che l'appartamento si trova ad un piano alto
- dello stato conservativo discreto, che consente l'utilizzo dell'immobile anche senza importanti lavori di ristrutturazione
- che l'unità immobiliare si considera **libera**;
- della forte domanda turistica

che sussistono tuttavia elementi penalizzanti, quali

- sono presenti difformità dal punto di vista Urbanistico-Edilizio;
- dovrà essere aggiornata la planimetria catastale;
- è presente un debito (bilancio consuntivo) nei confronti del condominio di **€ 2084,14**
- contesto di vendita giudiziale (liquidazione) per cui l'immobile è meno appetibile per il mercato e richiede più tempo per essere venduto rispetto a una compravendita ordinaria tra privati;

la sottoscritta ritiene opportuno assumere, per l'immobile in oggetto, un valore unitario riferito alla Superficie Commerciale, determinato mediante una media ponderata tra i valori massimi riscontrati nel mercato locale e quelli desunti dall'OMI, tenendo altresì conto dell'incidenza delle superfici pertinenti ed accessorie, quindi pari a

3700,00€/mq di superficie virtuale commerciale

In considerazione di quanto sopra esposto, al fine di tenere conto del contesto della vendita giudiziale, per cui l'immobile è meno appetibile per il mercato e richiede più tempo per essere venduto rispetto a una compravendita ordinaria tra privati, si ritiene applicare al valore sopra indicato una riduzione prudenziale di circa il 4%, che risulta coerente con la buona appetibilità dell'immobile in relazione alla localizzazione e alle caratteristiche intrinseche, pervenendo così ad un valore unitario finale pari a

3.550 €/mq. di superficie virtuale commerciale

Tenuto conto **per l'autorimessa**

- della posizione centrale
- delle dimensioni funzionali e della buona fruibilità
- dell'elevata densità abitativa della zona e della difficoltà di parcheggio nella stagione estiva
- della possibile redditività derivante da locazioni stagionali;

che sussistono tuttavia elementi penalizzanti, quali

- sono presenti difformità dal punto di vista Urbanistico-Edilizio;
- dovrà essere aggiornata la planimetria catastale;
- è presente un debito (bilancio consuntivo) nei confronti del condominio
- pari a **€ 188,03**
- contesto di vendita giudiziale (liquidazione)

la sottoscritta ritiene opportuno assumere, per l'immobile in oggetto, un valore unitario riferito alla Superficie Commerciale, determinato mediante una media ponderata tra i valori massimi riscontrati nel mercato locale e quelli desunti dall'OMI, tenendo altresì conto dell'incidenza delle superfici pertinenti ed accessorie, quindi pari a

1675,00€/mq di superficie virtuale commerciale

In considerazione di quanto sopra esposto, al fine di tenere conto del contesto della vendita giudiziale, per cui l'immobile è meno appetibile per il mercato e richiede più tempo per essere venduto rispetto a una compravendita ordinaria tra privati, si ritiene applicare al valore sopra indicato una riduzione prudenziale di circa il 4%, che risulta coerente con la buona appetibilità dell'immobile in relazione alla localizzazione e alle caratteristiche intrinseche, pervenendo così ad un valore unitario finale pari a

1600 €/mq. di superficie virtuale commerciale

10.3 Valore degli immobili

Premesso quanto sopra e conoscendo superficie commerciale degli immobili riportata al Capitolo 3.4 si stima il più probabile valore attuale dei beni oggetto della procedura di liquidazione

DESCRIZIONE	SUP. VIRTUALE	€/MQ	VALORE
Immobile ad uso appartamento f.104 p.1456 sub 23	39,47	€ 3.550,00	€ 140.118,50
valore che si arrotonda a			€ 140.000,00
Immobile ad uso utorimessa f.104 p.1456 sub 10	18,70	€ 1.600,00	€ 29.920,00
valore che si arrotonda a			€ 29.900,00

9.2 FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

LOTTO N. 1

Intera piena proprietà (1/1) del seguente immobile:

porzione di fabbricato al piano terzo ad uso appartamento di civile abitazione della superficie commerciale di mq. 39,47, ubicato a Maria di Grosseto (GR) in via Sivio Pellico n. 11.

L'unità immobiliare è posta al terzo piano di un fabbricato condominiale di n. 5 piani fuori terra edificato negli anni 1963-1964, con affaccio principale su via Silvio Pellico e corte condominiale sui lati e sul retro.

Ha accesso dal vano scala condominiale distinto con il numero civico 11 della via Silvio Pellico ed è inoltre raggiungibile da un ingresso secondario sulla corte interna, attraverso il vano ove è ubicato l'ascensore.

Il fabbricato. è stato realizzato con **Licenza di Costruzione del 25.09.1963, approvazione Soprintendenza prot. n. 2138 del 26.07.1963 e parere favorevole della Commissione Edilizia del 27.08.1963 (P.E. n. 5998 del 1963 presentata il 10.07.1963) e Permesso per modifiche al fabbricato del 05.06.1964**

Per "Lavori di *ristrutturazione con divisione in due unità immobiliari*" veniva presentata **Denuncia Inizio Attività n.2782 del 2006, prot. n. 122933 del 02.11.2006 e successivamente Certificato di collaudo finale prot. 107745 del 07.08.2009** con deposito stato definitivo

L'Abitabilità originaria è stata rilasciata dal sindaco del Comune di Grosseto- **Permesso di abitabilità e d'uso Prot. 17/64 del 30.06.1964.**

Per l'appartamento, collegata alla DIA 06/2782, risulta depositata **Certificazione ed Attestazione di abitabilità reg. n. 2009/276, prot. 115554 del 03.09.2009**, con conferma formale del Comune prot. n. 62689 del 11.05.2010.

Dati catastali

L'immobile risulta censito al Catasto fabbricati del comune di Grosseto nel **foglio di mappa 104, particella 1456 sub.23, categoria catastale A/2**, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 39mq, superficie catastale escluse aree scoperte 39mq, rendita catastale di euro 232,41.

L'appartamento di civile abitazione si sviluppa su un unico livello al piano terzo e si compone di un locale soggiorno con zona cucina, una camera singola e un bagno, per una **superficie commerciale complessiva** di circa **39,47 mq**

Stato di conservazione

Al momento del sopralluogo l'appartamento risulta disabitato da alcuni anni, ma si presenta in condizioni di conservazione complessivamente **discrete**, intendendosi per tale uno stato conservativo idoneo all'uso, ma con finiture e dotazioni impiantistiche non aggiornate agli standard più recenti e suscettibili di interventi migliorativi, anche in funzione di un futuro utilizzo continuativo dell'immobile.

Intestazione catastale attuale

per la quota

Confini: passaggio comune f. 104 part. 1456 sub 22 (bene comune non censibile) unità immobiliare f. 104 part. 1456 sub 24, unità immobiliare f. 104 part. 1456 sub 18 , la via Silvio Pellico, s.s.a.

Nel Lotto sono compresi i diritti sulla Particella 1456, Subalterno 22 – Bene Comune Non censibile, costituita dal corridoio comune ai subalterni 23 e 24,

Sono inoltre beni comuni di pertinenza dell'unità immobiliare in oggetto la terrazza al piano quarto, la corte comune e l'ascensore realizzato nel 2013; si precisa che i suddetti beni non risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto.

Stato di occupazione

Dal punto di vista estimativo, l'unità immobiliare è da considerarsi **LIBERA**.

Ulteriori dettagli sono riportati nell'elaborato peritale redatto dell'esperto estimatore depositato in data 08.04.2025 della CTU.

VALORE DEL LOTTO N.1

PREZZO BASE:

€. 140.000,00(euro centoquarantamila/00) per l'intera piena proprietà
In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO n.2

Intera piena proprietà (1/1) del seguente immobile:

- 1 porzione di fabbricato al piano terra ad uso autorimessa** della superficie commerciale di mq. 18,70, ubicato a Maria di Grosseto (GR) in via Sivio Pellico n. 15.

L'unità immobiliare è posta al piano terra del medesimo fabbricato condominiale che ospita l'appartamento descritto al LOTTO n.1 e l'accesso avviene dal civico n. 15 di via Silvio Pellico tramite corte condominiale comune.

Il fabbricato. è stato realizzato con **Licenza di Costruzione del 25.09.1963, con approvazione Soprintendenza prot. n. 2138 del 26.07.1963 e parere favorevole della Commissione Edilizia del 27.08.1963 (P.E. n. 5998 del 1963 presentata il 10.07.1963) e Permesso per modifiche al fabbricato del 05.06.1964**

Successivamente nell'unità immobiliare non sono stati realizzati interventi edilizi che avrebbero reso necessario il rilascio di ulteriori permessi edilizi e/o autorizzazioni

L'Abitabilità originaria è stata rilasciata dal sindaco del Comune di Grosseto- **Permesso di abitabilità e d'uso Prot. 17/64 del 30.06.1964.**

Dati catastali

L'immobile risulta censito al Catasto fabbricati del comune di Grosseto nel **foglio di mappa 104, particella 1456 sub.23, categoria catastale A/2**, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 39mq, superficie catastale escluse aree scoperte 39mq, rendita catastale di euro 232,41.

L'autorimessa è composta da un vano principale e un bagno per una **superficie commerciale complessiva** di circa **18,70 mq.**

Stato di conservazione

Al momento del sopralluogo l'autorimessa si presenta in **mediocre** stato di conservazione

Intestazione catastale attuale

per la quota

Confini:

corte comune, unità immobiliare f. 104 part. 1456 sub 9 e il locale tecnico condominiale, s.s.a.

Sono enti comuni di pertinenza dell'unità immobiliare in oggetto la terrazza al piano quarto, la corte comune e l'ascensore realizzato nel 2013; si precisa che i suddetti beni non risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto.

Stato di occupazione

Dal punto di vista estimativo, l'unità immobiliare è da considerarsi **LIBERA**.

Ulteriori dettagli sono riportati nell'elaborato peritale redatto dell'esperto estimatore depositato in data 08.04.2025 della CTU.

VALORE DEL LOTTO N.2

PREZZO BASE:

€. 29.900,00(euro ventinove mila nove cento/00) per l'intera piena proprietà
In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

Con la presente relazione, che si compone di n. 40 pagine dattiloscritte e n. 15 Allegati, si ritiene di aver dato esauriente risposta all'incarico affidatomi.

Grosseto, 20 maggio 2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Arch. Maria Pia MARSILI.



ELENCO ALLEGATI:

- Allegato 1 – Visure e planimetrie catastali
- Allegato 2 – Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- Allegato 3 – Ispezioni telematiche
- Allegato 4 -Atto Notaio Ciampolini
- Allegato 5- Documentazione fotografica stato attuale
- Allegato 6- Elaborati grafici stato attuale-appartamento e autorimessa
- Allegato 7- Titoli edilizi
- Allegato 8- Elaborato grafico - stato sovrapposto appartamento-attuale e legittimo
- Allegato 9- Computo metrico estimativo controparete cartongesso
- Allegato 10 - Elaborato grafico - stato sovrapposto autorimessa-attuale e legittimo
- Allegato 11- Computo metrico estimativo demolizione bagno
- Allegato 12- Computo metrico estimativo controsoffitto autorimessa
- Allegato 13 – Abitabilità
- Allegato 14 – Documentazione Amministratore Condominio
- Allegato 15- Valori OMI