

**TRIBUNALE DI GROSSETO**  
**SEZIONE CIVILE**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N. 144/2015**

**PROMOSSA DA**

**XXXXXXX**

**C.F. xxxxxxxx**

**CONTRO**

**XXXXXXX**

**C.F. xxxxxxxx**



*GIUDICE delle ESECUZIONI:* Dott. Vincenzo Pedone

*Custode Giudiziario:* Avv. Daniela Giogli

*C.T.U. :* Arch. Alessandro Flaminio

**RELAZIONE PERITALE**  
**relativa alla stima di beni immobili**

## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI

Il sottoscritto architetto Alessandro Flaminio, libero professionista con studio in Grosseto, viale Europa 171, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Grosseto al n. 533, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

In data 26/05/2016 lo scrivente veniva incaricato attraverso verbale di udienza telematico dall'Ill.mo Giudice Dott. Vincenzo Pedone delegato alle esecuzioni e veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

**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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).*

**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.).*

**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 indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

**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 dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico -*

*edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.*

**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 transizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.*

**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); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o 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).*

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 02/06/2016, per poi proseguire in date successive, ed in data 11/07/2016 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima congiuntamente al CUSTODE nominato per la procedura, avv. DANIELA GIOGLI al Sig. XXXXXXXX rappresentante della società XXXXXXXX, all'ing. CLAUDIO PANNOZZO e all'arch. ALESSANDRO FLAMINIO. Contestualmente l'avv. DANIELA GIOGLI redigeva verbale di accesso ed immissione in possesso dei beni oggetto di causa. Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono state completate in date successive.

### **PREMESSA**

I beni immobili oggetto della presente perizia di stima, sono costituiti da diverse porzioni di edificio adibite a fondo commerciale, site nel Comune di Grosseto (GR) in via Ambra al numero 29. I sopracitati immobili risultano censiti presso l'Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio, come segue:

(Fondo commerciale piano terra) al foglio 70 - part. 570 - sub. 24 e sub. 25 - ctg. D/8 r.c.  
€ 1.908,00 intestato per l'intera piena proprietà a XXXXXXXX con sede a GROSSETO - c.f. XXXXXXXX.

(Fondo commerciale piano primo) al foglio 70 - part. 570 - sub. 26 - ctg. D/8 r.c.  
€ 1.792,00 intestato per l'intera piena proprietà a XXXXXXXX con sede a GROSSETO - c.f. XXXXXXXX.

(Fondo commerciale piano primo) al foglio 70 - part. 570 - sub. 27 - ctg. D/8 r.c.  
€ 1.288,00 intestato per l'intera piena proprietà a XXXXXXXX con sede a GROSSETO - c.f. XXXXXXXX.

(Fondo commerciale piano primo) al foglio 70 - part. 570 - sub. 28 - ctg. D/8 r.c.  
€ 1.802,50 intestato per l'intera piena proprietà a XXXXXXXX con sede a GROSSETO - c.f. XXXXXXXX.

Di seguito si riassumono i dati necessari per rispondere ai quesiti formulati e per individuare il più probabile valore dei beni di cui si tratta.

## 1. **QUESITO N.1**

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

### 1.1 **VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE**

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa. I beni risultano correttamente identificati nell'atto di pignoramento.

Per quanto riguarda il bene descritto come: (Fondo commerciale piano terra) al foglio 70 - part. 570 – sub. 24 e sub. 25 - ctg. D/8 r.c., l'atto di pignoramento riporta una rendita catastale di € 1.886,50, la corretta rendita dell'immobile in questione, come riportato nella documentazione catastale allegata, risulta essere di € 1.908,00.

### 1.2 **ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

#### **ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI**

Come riportato dalla Certificato Notarile presente in atti, relativamente agli immobili oggetto di stima:

(Fondo commerciale piano terra) al foglio 70 - part. 570 – sub. 24 e sub. 25 - ctg. D/8 r.c.  
€ 1.908,00 intestato per l'intera piena proprietà a XXXXXXXX con sede a GROSSETO – c.f. XXXXXXXX.

(Fondo commerciale piano primo) al foglio 70 - part. 570 – sub. 26 - ctg. D/8 r.c.  
€ 1.792,00 intestato per l'intera piena proprietà a XXXXXXXX con sede a GROSSETO – c.f. XXXXXXXX.

(Fondo commerciale piano primo) al foglio 70 - part. 570 – sub. 27 - ctg. D/8 r.c.  
€ 1.288,00 intestato per l'intera piena proprietà a XXXXXXXX con sede a GROSSETO – c.f.  
XXXXXXX.

(Fondo commerciale piano primo) al foglio 70 - part. 570 – sub. 28 - ctg. D/8 r.c.  
€ 1.802,50 intestato per l'intera piena proprietà a XXXXXXXX con sede a GROSSETO – c.f.  
XXXXXXX.

NEL VENTENNIO IN ESAME, gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **INSCRIZIONE NN. 7595/1461** del 26/05/2008 nascente da atto di mutuo in Notar Costanza Sensi del 23/05/2008 gravante su area urbana foglio 70 particella 570 sub 11.  
A favore di Cassa di Risparmio di Lucca, Pisa, Livorno s.p.a. – LUCCA (domicilio eletto Lucca, Piazza San Giusto n.10).  
Contro: Xxxxxxxx con sede in Grosseto.  
\_ Mutuo di euro 1.100.00,00 durata 13 anni, Ipoteca di euro 2.200.00,00.

**N.B. SI SEGNA LA ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN 15062/2208 del 22/10/2009** nascente da atto in Notar Costanza Sensi del 07/10/2009 avente ad oggetto riduzione di somma relativa al mutuo sopracitato da euro 1.100.000,00 ad euro 1.079.000,00.

A favore: Cassa di Risparmio di Lucca, Pisa, Livorno s.p.a. – LUCCA (domicilio eletto Lucca, Piazza San Giusto n.10).  
Contro: Xxxxxxxx con sede in Grosseto.

- **ISCRIZIONE NN. 7838/1125** del 08/07/2015 ipoteca giudiziale nascente da iscrizione a ruolo n. 450/5115 del 07/07/2015 Equitalia Centro S.p.a. Firenze gravante tra gli altri sugli immobili foglio 70 particella 570 subb. 24, 25, 26, 27 e 28.  
A favore: Equitalia Centro S.p.a. – Firenze (FI) (domicilio eletto Via Gorizia 31, Grosseto).  
Contro: Xxxxxxxx con sede in Grosseto. Capitale di euro 31.329,21, ipoteca di euro 62.658,42.

- **INTERVENTO FASCICOLO 2015 61599 DW 415366**  
A favore: Equitalia Centro S.p.a. – Firenze (FI) (domicilio eletto Via Matteotti 16, Firenze).  
Contro: XXXXXXXX con sede in Grosseto.  
Capitale di euro 57.508,16.
  
- **INTERVENTO FASCICOLO 2015 61598 DW 415360**  
A favore: Equitalia Centro S.p.a. – Firenze (FI) (domicilio eletto Via Matteotti 16, Firenze).  
Contro: XXXXXXXX con sede in Grosseto.  
Capitale di euro 12.688,92.
  
- **TRASCRIZIONE NN. 9847/7483** del 01/09/2015 NASCENTE DA PIGNORAMENTO N. 2286 DEL 26/08/2015 – Ufficiale giudiziario di Grosseto.  
A favore: Banco Popolare Società Cooperativa – Verona (domicilio eletto c/o Messina Avv. Ombretta – Viale della Pace 283 – Grosseto).  
Contro: XXXXXXXX con sede in Grosseto.

### 1.3 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Così come verificato dalla dichiarazione notarile presente in atti, gli immobili innanzi descritti sono pervenuti:

Alla suddetta XXXXXXXXxxx, l'area su cui vennero edificati gli immobili sono pervenuti giusta permuta in Notar Costanza Sensi del 28/03/2008 trascritta il 21/04/2008 ai nn. 5574/3576 da potere della società c con sede Grosseto.

Alla suddetta società xxx di Xxx i suddetti immobili erano pervenuti giusta regolarizzazione di comunione ereditaria di azienda in Snc in Notar Roberto Baldassarri del 20/01/2003 trascritta il 04/02/2008 ai nn. 1750/1192 da potere di xxxxxxxx xx/xx/xxxx Siena, xxxxxxxx xx/xx/xxx Grosseto e xxxxxxxxxx xx/xx/xxx Grosseto e successiva rettifica di nota trascritta il xx/xx/xxx ai nn. 3711/2486 in quanto i signori xxxx erano stati erroneamente generalizzati nella superiore trascrizione come “xxx” e la società come “xxxxxxxxxxxxxxx” e non come “xxxxx”; si registra sempre con riferimento alla stessa trascrizione, atto integrativo in Notar Costanza Sensi del xx/xx/xxx trascritta il xx/xx/xxx ai nn. xxxxxxxxxx avente ad oggetto l'inclusione nel trasferimento in Notar Roberto Baldassarri sopracitato, di un immobile.

Ai suddetti xxxx, xxxx e xxxx, i suddetti immobili sono pervenuti giusta successione in morte di xxxx nato il xx/xx/xxx a Rapolano Terme (SI) e deceduto il xx/xx/xxx, denuncia registrata a Grosseto il xx/xx/xxx al n. xx e trascritta il xx/xx/xxx ai nn. xxx e successiva denuncia integrativa registrata il xx/xx/xxx al n. xxx e trascritta il xx/xx/xxx ai nn. xxxx.

Al suddetto xxx il terreno in cui vennero identificati gli immobili era pervenuto per giusta compravendita in Notar Germano Giorgetti del xx/xx/xxx trascritta il xx/xx/xxx ai nn. xxx da potere di xxxx xx/xx/xxx Sorano e xxx xx/xx/xxx Sorano.

**N.B:** si segnala costituzione di servitù di passo pedonale e carrabile in Notar Costanza Sensi del 28/03/2008 trascritta il 21/04/2008 ai nn. 5575/3577 gravante sui fabbricati foglio 70 particella 570 subb. 9 e 4 sul terreno foglio 70 particella 610 di proprietà della xxx di Xxxx ed a favore del foglio 70 particella 570 sub. 11 di proprietà della XxxxxxxxXxx.

## 2. *QUESITO N.2*

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

### 2.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

I beni immobili oggetto della presente perizia di stima, sono costituiti da alcune porzioni di edificio adibite a fondo commerciale al piano terreno e al piano primo, site nel Comune di Grosseto (GR) in via Ambra numero 29. I sopracitati immobili risultano censiti presso l'Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio, come segue:

(Fondo commerciale piano terra) al foglio 70 - part. 570 – sub. 24 e sub. 25 - ctg. D/8 r.c.

€ 1.908,00 intestato per l'intera piena proprietà a XXXXXXXXcon sede a GROSSETO – c.f. XXXXXXXX.

(Fondo commerciale piano primo) al foglio 70 - part. 570 – sub. 26 - ctg. D/8 r.c.

€ 1.792,00 intestato per l'intera piena proprietà a XXXXXXXXcon sede a GROSSETO – c.f. XXXXXXXX.

(Fondo commerciale piano primo) al foglio 70 - part. 570 – sub. 27 - ctg. D/8 r.c.



€ 1.288,00 intestato per l'intera piena proprietà a XXXXXXXX con sede a GROSSETO – c.f. XXXXXXXX.

(Fondo commerciale piano primo) al foglio 70 - part. 570 – sub. 28 - ctg. D/8 r.c.

€ 1.802,50 intestato per l'intera piena proprietà a XXXXXXXX con sede a GROSSETO – c.f. XXXXXXXX.

### 2.1.1 Caratteristiche generali

#### - **Fondo commerciale (piano terra):**

Foglio 70 - part. 570 – sub. 24 e sub. 25

L'immobile *de quo* è posto al piano terreno di un edificio inserito all'interno della zona industriale denominata "Grosseto Nord" in via Ambra al n. 29. L'immobile oggetto di stima, al quale si accede dalla corte interna all'edificio, è costituito da una porzione di capannone industriale e (secondo l'individuazione attuale della destinazione d'uso dei singoli locali) è costituita da: una corte esterna esclusiva adiacente all'immobile, un locale adibito ad attività commerciale, un ufficio, un magazzino, due anti wc e due wc, completa la proprietà una corte esterna esclusiva.

L'edificio in cui è inserito l'immobile presenta un trattamento di facciata esterna in parte in intonaco verniciato di colore rosso e in parte in rivestimento di pannelli di lamiera grigia, i serramenti esterni sono di tipo in alluminio verniciato con vetrocamera.

La struttura dell'edificio è costituita in pilastri e travi in c.a., le murature interne sono intonacate e costituite di muratura tradizionale. Intorno all'edificio si trova un'area esterna nella quale vi è un'area parcheggio legata alle esigenze commerciali della struttura.

#### **Finiture interne**

Le finiture interne sono di tipo commerciale; in tutti gli ambienti interni le murature sono intonacate e verniciate.

L'ingresso all'immobile avviene da una corte esterna nella quale vi è un'area parcheggio legata alle esigenze commerciali della struttura. Entrati nella corte, l'accesso all'immobile può avvenire attraverso tre porte finestre collocate sulla parete Sud della struttura. Il primo accesso all'immobile porta alla zona magazzino di mq 44.92 con un'altezza di m 3.45, il vano è caratterizzato da una pavimentazione in cemento a lastra di colore grigio e pareti perimetrali intonacate e tinteggiate di colore grigio, nero e rosso. Dal magazzino si arriva al vano adibito ad ufficio che presenta uno sviluppo di 19.79 mq e un'altezza di 3.45 m, il vano presenta una pavimentazione in cemento grigio a lastra e un trattamento parietale in intonaco tinteggiato di colore bianco nero e rosso, l'accesso al vano è possibile anche direttamente dalla corte esterna attraverso una porta finestra con serramenti in alluminio verniciato e vetrocamera. Adiacente alla zona magazzino si trova il primo anti-wc e wc rispettivamente di mq 3.65 e mq 2.94, nei locali è presente un lavello, un wc, un bidet e una doccia, gli ambienti sono caratterizzati da una pavimentazione in cemento grigio a lastra e un rivestimento parietale in gres di colore bianco e rosso. Dalla zona magazzino si ha accesso al locale destinato all'attività commerciale sviluppato su un'area di mq 158.59 e m3.54 di altezza, il vano si presenta caratterizzato da un pavimento in cemento grigio in lastra e pareti perimetrali intonacate e verniciate di colore bianco, nero e rosso, nel vano sono presenti ampie finestre con infisso in alluminio verniciato e vetrocamera.

In tutti gli ambienti dell'immobile ad eccezione delle zone wc e anti wc è presente un impianto di condizionamento dell'aria a split. Completa la proprietà un'amplia corte esterna adiacente all'immobile.

### **Impianti**

La distribuzione delle linee elettriche all'interno dell'immobile è realizzata con posa dei conduttori in canaline in parte esterne alla muratura e in parte sotto traccia.

I dispositivi di comando (interruttori, deviatori,..) e le prese sono cablati in scatole in parte all'interno della muratura e in parte all'esterno.

Per approfondimenti sullo stato degli impianti si rimanda alla Consulenza Tecnica redatta ai sensi del D.M. 37/2008 dell'Ing. *Claudio Panno* depositata agli atti della procedura.

### **Apprezamenti generali**

La disposizione planimetrica interna del fondo è razionale sia in funzione della superficie complessiva, sia in funzione delle attività svolte al suo interno, che del numero dei vani.

### **Stato di manutenzione**

Il fondo si presenta complessivamente in buono stato di conservazione.

#### **- Fondo commerciale (piano primo):**

- foglio 70 - part. 570 – sub. 26, sub 27 e sub. 28

L'immobile *de quo* è posto al piano primo di un edificio inserito all'interno della zona industriale denominata "Grosseto Nord" in via Ambra al n. 29. L'immobile oggetto di stima, al quale si accede dalla corte interna all'edificio, è costituito da una porzione di capannone industriale e (secondo l'individuazione attuale della destinazione d'uso dei singoli locali) è costituita da: tre grandi locali e una terrazza, i suddetti vani occupano tutto il lato Sud dell'edificio in cui l'immobile è inserito, completa la proprietà una piccola corte esterna al piano terra.

L'edificio in cui è inserito l'immobile presenta un trattamento di facciata esterna in parte in intonaco verniciato di colore rosso e in parte in rivestimento di pannelli di lamiera grigia, i serramenti esterni sono di tipo in alluminio verniciato con vetrocamera.

La struttura dell'edificio è costituita in pilastri e travi in c.a., le murature interne sono intonacate e costituite di muratura tradizionale. Intorno all'edificio si trova un'area esterna nella quale vi è un'area parcheggio legata alle esigenze commerciali della struttura.

### **Finiture interne**

Le finiture interne sono di tipo commerciale; in tutti gli ambienti interni le murature sono intonacate e verniciate. L'immobile al piano primo si presenta privo di finiture e in condizioni di cantierizzazione (assenza di pavimentazione, assenza di impianto elettrico e idrico).

L'ingresso all'immobile avviene da una corte esterna nella quale vi è un'area parcheggio legata alle esigenze commerciali della struttura. Entrati nella corte l'accesso all'immobile avviene attraverso un portone oltre il quale si accede alla scala con gradini in travertino che conduce al piano primo. Il primo locale che si incontra alla fine delle scale è l'area denominata "primo locale" di mq 242.76 e con 3.91 m di altezza media. Il vano si presenta

con finiture “al grezzo”, non è presente la pavimentazione e parte degli impianti elettrici e idrici risultano da ultimare, nel vano è presente al predisposizione per l’impianto di aria condizionata (da ultimare), nel locale sono presenti molte ed ampie finestrate in alluminio e vetrocamera.

Adiacente al primo vano si accede all’area denominata “secondo locale” di mq 168.73 e con 3.91 m di altezza media. Il vano si presenta con finiture “al grezzo”, non è presente la pavimentazione e parte degli impianti elettrici e idrici risultano da ultimare, nel vano è presente al predisposizione per l’impianto di aria condizionata (da ultimare), nel locale sono presenti molte ed ampie finestrate in alluminio e vetrocamera.

Adiacente al secondo vano si accede all’area denominata “terzo locale” di mq 185.20 e con 3.91 m di altezza media. Il vano si presenta con finiture “al grezzo”, non è presente la pavimentazione e parte degli impianti elettrici e idrici risultano da ultimare, nel vano è presente al predisposizione per l’impianto di aria condizionata (da ultimare), nel locale sono presenti molte ed ampie finestrate in alluminio e vetrocamera.

Adiacente al locale si trova una terrazza esposta a Sud-Est di mq 43.48, in questo locale è presente una pavimentazione in gres rettangolare di colore marrone chiaro.

### **Impianti**

La distribuzione delle linee elettriche all’interno dell’immobile risulta da completare.

E’ presente la predisposizione delle linee elettriche e dell’impianto idrico per l’installazione dell’impianto di aria condizionata

Per approfondimenti sullo stato degli impianti si rimanda alla Consulenza Tecnica redatta ai sensi del D.M. 37/2008 dell’Ing. *Claudio Panno* depositata agli atti della procedura.

### **Apprezamenti generali**

La disposizione planimetrica interna del fondo è razionale sia in funzione della superficie complessiva, sia in funzione delle attività svolte al suo interno, che del numero dei vani.

### **Stato di manutenzione**

Il fondo si presenta complessivamente in buono stato di conservazione. L'immobile si presenta sprovvisto di finiture ed attualmente in stato "al grezzo" (assenza di pavimentazione, assenza di impianto elettrico e idrico).

### 2.1.2 Indici metrici

#### **Fondo commerciale piano terra**

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- Superficie utile calpestabile INTERNA piano terra <b>fondo commerciale</b> ( <i>al netto delle murature</i> )	mq 233,10
- Superficie utile calpestabile ESTERNA piano terra <b>fondo commerciale</b> ( <i>al netto delle murature</i> )	mq 178,47

Altezza interna del solaio	
H. da pavimento a soffitto <b>fondo commerciale</b>	ml 3,45

#### **SUPERFICIE COMMERCIALE**

Parametro	Coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda fondo Mq 249,84	1	mq 249,84
Sup. lorda area esterna Mq 178,47	1/5	mq 35,70
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>		<b>mq 285,54</b>

- <b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b> <i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>	<b>mq 285,54</b>
--	------------------

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3*

**Fondo commerciale piano primo**

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- Superficie utile calpestabile ESTERNA <b>Fondo commerciale</b> ( <i>al netto delle murature</i> ) (vano scale e accesso)	mq 18,25
- Superficie utile calpestabile ESTERNA <b>Fondo commerciale</b> ( <i>al netto delle murature</i> ) (corte esclusiva)	mq 25,46
- Superficie utile calpestabile INTERNA <b>Fondo commerciale</b> ( <i>al netto delle murature</i> ) (piano primo)	mq 596,69
- Superficie utile calpestabile ESTERNA (TERRAZZO) piano primo <b>Fondo commerciale</b> ( <i>al netto delle murature</i> )	mq 43,48

Altezza interna del solaio	
da pavimento a soffitto locali interni, altezza media	H.M. 3,90 ml

**SUPERFICIE COMMERCIALE**

Parametro	Coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda fondo commerciale <u>piano terra</u> ( <i>vano scale</i> )	Mq 21,07 1/2	mq 10,53
Sup. lorda fondo commerciale <u>piano terra</u> ( <i>corte esclusiva</i> )	Mq 25,46 1/5	mq 5,09
Sup. lorda fondo commerciale <u>piano primo</u>	Mq 645,26 1	mq 645,26
Sup. lorda fondo commerciale terrazze <u>piano primo</u>	Mq 45,42 1/3	mq 15,14
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>		<b>mq 676,02</b>

- <b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b> <i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>	<b>mq 676,02</b>
--	------------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

## 2.2 DATI CATASTALI E CONFINI

Gli immobili sono censiti al Catasti Fabbricati del Comune di Grosseto (GR) come segue:

### Fondo commerciale piano terra

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
70	570	24 25	D/8			€ 1.908,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/11/2014 protocollo n. GR0088742 in atti dal 04/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO ( n. 29107.1/2014)
Indirizzo: VIA AMBRA piano: T							

**Intestati a:**

XXXXXXX con sede a Grosseto c.f. xxxxxxx

**Confini:**

Proprietà XX., part. 610, salvo altri.

### Fondo commerciale piano primo

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
70	570	26	D/8			€ 1.792,00	VARIAZIONE DI CLASSAMENTO del 05/08/2010 protocollo n. GR 0103873 in atti dal 05/08/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9690.1/2010)
Indirizzo: VIA AMBRA. piano :T-1							

**Intestati a:**

XXXXXXX con sede a Grosseto c.f. xxxxxxx

**Confini:**

Proprietà XX., part. 610, salvo altri.

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
70	570	27	D/8			€ 1.288,00	VARIAZIONE DI CLASSAMENTO del 05/08/2010 protocollo n. GR 0103873 in atti dal 05/08/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9690.1/2010)
Indirizzo: VIA AMBRA. piano :1							

**Intestati a:**

XXXXXXX con sede a Grosseto c.f. xxxxxxx

**Confini:**

Proprietà XX., part. 610, salvo altri.

ASTAlegale.net

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
70	570	28	D/8			€ 1.802,50	VARIAZIONE DI CLASSAMENTO del 05/08/2010 protocollo n. GR 0103873 in atti dal 05/08/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9690.1/2010)
Indirizzo: VIA AMBRA. piano :1							

**Intestati a:**

XXXXXXX con sede a Grosseto c.f. xxxxxxx

**Confini:**

Proprietà XX., part. 610, salvo altri.



### 3. **QUESITO N.3**

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

#### 3.1 **ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO**

- I dati indicati nell'Atto Di Pignoramento trascrizione n.n 9847/7483 del 01/09/2015 nascente da pignoramento n. 2286 del 26/08/2015, individuano correttamente gli immobili e ne consentono la loro univoca identificazione.

**NOTA DEL CTU:** Per quanto riguarda il bene descritto come: (Fondo commerciale piano terra) al foglio 70 - part. 570 – sub. 24 e sub. 25 - ctg. D/8 r.c., l'atto di pignoramento riporta una rendita catastale di € 1.886,50, la corretta rendita dell'immobile in questione, come riportato nella documentazione catastale allegata, risulta essere di € 1.908,00.

### 4. **QUESITO N.4**

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

## **Fondo commerciale piano terra**

#### 4.1 **INDAGINE CATASTALE**

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta via Ambra numero 29 a Grosseto e risulta censita presso l'Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio, come segue:

(Fondo commerciale piano terra) al foglio 70 - part. 570 – sub. 24 e sub. 25 - ctg. D/8 r.c.

€ 1.908,00 intestato per l'intera piena proprietà a XXXXXXXX con sede a GROSSETO – c.f. XXXXXXXX.

#### **4.2 CORRISPONDENZA CATASTALE**

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'immobile censito presso l'Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio al foglio 70 - part. 570 – sub. 24 e 25 è rappresentato catastalmente con corrispondenza **AGGIORNATA**.

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3*

### **Fondo commerciale piano terra (1)**

#### **4.3 INDAGINE CATASTALE**

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta via Ambra numero 29 a Grosseto e risulta censita presso l'Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio, come segue:

(Fondo commerciale piano primo) al foglio 70 - part. 570 – sub. 26 - ctg. D/8 r.c.

€ 1.792,00 intestato per l'intera piena proprietà a XXXXXXXX con sede a GROSSETO – c.f. XXXXXXXX.

#### **4.4 CORRISPONDENZA CATASTALE**

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'immobile censito presso l'Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio al foglio 70 - part. 570 – sub. 26 è rappresentato catastalmente con corrispondenza **NON AGGIORNATA** in quanto:

1. Al piano terra non sono state edificate le scale di accesso all'immobile
2. E' stata creata un'apertura nella muratura per mettere in comunicazione il vano con il sub 27
3. E' stata spostata la finestratura sul lato Sud dell'edificio

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3*

Rilevato quanto sopra, (IN RIFERIMENTO AL PUNTO 1, 2 e 3) si ritiene necessaria, in questa circostanza, la regolarizzazione della planimetria catastale, visto che le difformità incidono sul valore del bene ed in maniera molto evidente sulla sua disposizione spaziale interna.

***In allegato il nuovo accatastamento (nuovo modello docfa presentato all'Agenzia del Territorio) con le relative nuove planimetrie fedeli allo stato attuale dei luoghi.***

## **Fondo commerciale piano terra (2)**

### **4.5 INDAGINE CATASTALE**

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta via Ambra numero 29 a Grosseto e risulta censita presso l'Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio, come segue:

(Fondo commerciale piano primo) al foglio 70 - part. 570 – sub. 27 - ctg. D/8 r.c.

€ 1.288,00 intestato per l'intera piena proprietà a XXXXXXXX con sede a GROSSETO – c.f. XXXXXXXX.

### **4.6 CORRISPONDENZA CATASTALE**

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'immobile censito presso l'Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio al foglio 70 - part. 570 – sub. 27 è rappresentato catastalmente con corrispondenza **NON AGGIORNATA** in quanto:

1. Non sono stati realizzati il wc e il disimpegno a servizio del wc

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3*

Rilevato quanto sopra, (IN RIFERIMENTO AL PUNTO 1) si ritiene necessaria, in questa circostanza, la regolarizzazione della planimetria catastale, visto che la difformità incide sul valore del bene ed in maniera molto evidente sulla sua disposizione spaziale interna.

***In allegato il nuovo accatastamento (nuovo modello docfa presentato all'Agenzia del Territorio) con le relative nuove planimetrie fedeli allo stato attuale dei luoghi.***

### **Fondo commerciale piano terra (3)**

#### **4.7 INDAGINE CATASTALE**

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta via Ambra numero 29 a Grosseto e risulta censita presso l'Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio, come segue:

.  
(Fondo commerciale piano primo) al foglio 70 - part. 570 – sub. 28 - ctg. D/8 r.c.

€ 1.802,50 intestato per l'intera piena proprietà a XXXXXXXX con sede a GROSSETO – c.f. XXXXXXXX.

#### **4.8 CORRISPONDENZA CATASTALE**

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'immobile censito presso l'Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio al foglio 70 - part. 570 – sub. 28 è rappresentato catastalmente con corrispondenza **NON AGGIORNATA** in quanto:

1. Non sono stati realizzati il wc e il disimpegno a servizio del wc

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3*

Rilevato quanto sopra, (IN RIFERIMENTO AL PUNTO 1) *si ritiene necessaria*, in questa circostanza, la regolarizzazione della planimetria catastale, visto che la difformità incide sul valore del bene ed in maniera molto evidente sulla sua disposizione spaziale interna.

***In allegato il nuovo accatastamento (nuovo modello docfa presentato all'Agenzia del Territorio) con le relative nuove planimetrie fedeli allo stato attuale dei luoghi.***

### **5. QUESITO N.5**

*indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale - vincoli;*

#### **5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE**

## **Fondo commerciale**

Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Grosseto (GR) si certifica che gli immobili ubicati nel Comune di Grosseto (GR) censiti presso l'Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio, come segue:

(Fondo commerciale piano terra) al foglio 70 - part. 570 – sub. 24 e sub. 25 - ctg. D/8 r.c.  
€ 1.908,00 intestato per l'intera piena proprietà a XXXXXXXX con sede a GROSSETO – c.f. XXXXXXXX.

(Fondo commerciale piano primo) al foglio 70 - part. 570 – sub. 26 - ctg. D/8 r.c.  
€ 1.792,00 intestato per l'intera piena proprietà a XXXXXXXX con sede a GROSSETO – c.f. XXXXXXXX.

(Fondo commerciale piano primo) al foglio 70 - part. 570 – sub. 27 - ctg. D/8 r.c.  
€ 1.288,00 intestato per l'intera piena proprietà a XXXXXXXX con sede a GROSSETO – c.f. XXXXXXXX.

(Fondo commerciale piano primo) al foglio 70 - part. 570 – sub. 28 - ctg. D/8 r.c.  
€ 1.802,50 intestato per l'intera piena proprietà a XXXXXXXX con sede a GROSSETO – c.f. XXXXXXXX.

Sono disciplinati dal **Regolamento Urbanistico** adottato con D.C.C., n. 72 del 28/03/2011, che li definisce come:

Per quanto riguarda la DISCIPLINA DELLE FUNZIONI: **TESSUTO PRODUTTIVO**

*1. Gli usi caratterizzanti e consentiti, stabiliti per il tessuto produttivo, così come definito dall'art. 78 vengono tradotti e definiti così come di seguito specificato:*

*Nel tessuto risultano ammesse le seguenti destinazioni funzionali:*

- - Attività Industriali e Artigianali (CI);
- - Attività Direzionali (CD) limitatamente a centri di servizi legati alle attività produttive;
- - Attività Commerciali (CC) nei limiti di cui al presente articolo;
- - ATTIVITÀ COMMERCIALI ALL'INGROSSO E DEPOSITI COMMERCIALI (CC1)
- - Attività di Servizio (CS) limitatamente alle seguenti funzioni:
  - \* Parcheggi coperti (CSp);
  - \* Servizi tecnici ed amministrativi (CSt);

- \* Servizi sociali e ricreativi (CSr);
- \* Servizi Sportivi (CSs);
- \* Impianti tecnologici (CSt1);
- \* Stazioni passeggeri (CMP);
- \* Centri Servizi per la mobilità (CMd);
- \* servizi di assistenza sociale e sanitaria (CSh);
- \* discoteche (CSd);

2. Nel tessuto produttivo non è consentito l'insediamento di grandi e medie strutture di vendita.

2.bis Il regolamento urbanistico individua il tessuto produttivo come area satura rispetto a quanto prescritto dall'art. 15 del P.I.T.; in tal senso, il piano delle funzioni, non ammette l'insediamento di nuove strutture commerciali di grandi e medie dimensioni, ciò, al fine di non creare nuovi centri attrattori di traffico veicolare, con conseguente innalzamento del livello di emissione di inquinanti, che potrebbero interessare anche gli spazi pubblici ed i tessuti, a carattere prevalentemente residenziale, limitrofi.

Mediante concertazione con le organizzazioni imprenditoriali del commercio, le organizzazioni sindacali dei lavoratori, le associazioni dei consumatori e le altre parti sociali interessate, ed attraverso l'esecuzione di opportuni studi di dettaglio in materia di infrastrutturazione stradale, traffico veicolare, mobilità, livello di inquinanti etc., l'Amm.ne Comunale potrà individuare parti di tessuto produttivo, escludibili dall'attribuzione di aree sature, ai sensi dell'art. 11 del P.I.T.. Tali nuove individuazioni costituiranno variante al regolamento urbanistico ed al Piano delle Funzioni.

3. È consentito l'insediamento di esercizi commerciali di vicinato, anche a seguito di cambio di destinazione d'uso funzionale, se solamente in stretta correlazione con l'attività industriale o artigianale insediata nell'immobile è consentito, altresì, l'insediamento di pubblici esercizi e locali di somministrazione quali bar, ristoranti, pizzerie e simili.

4. È consentito l'insediamento di esercizi commerciali per l'esposizione e vendita di materiali ingombranti (autoveicoli, motoveicoli, natanti, macchine agricole, arredi, attrezzature da giardino, etc.) con i rispettivi uffici.

Per quanto riguarda le INVARIANTI STRUTTURALI: **NON SONO PRESENTI**

Per quanto riguarda le CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA: **CLASSE 2**  
**fattibilità geomorfologica senza particolari limitazioni.**

Per quanto riguarda le CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA: **CLASSE con normali vincoli.**

## 6. QUESITO N.6

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

### 6.1 REGOLARITA' EDILIZIA-AGIBILITA'/ABITABILITA'

#### REGOLARITA' EDILIZIA

#### Fondo commerciale piano terra

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Grosseto è stata riscontrata l'esistenza delle pratiche edilizie, di seguito elencate, che determinano lo stato legittimo dell'unità immobiliare e del fabbricato in cui la stessa è inserita.

(si veda Allegato n.2):

- 1) **Pratica n. 1289 del 2007** con la quale veniva approvata richiesta per il "Progetto per la costruzione di un capannone commerciale in via Ambra".

-Si attesta che relativamente alla pratica n.1289 del 2007 è stata rilasciata l'attestazione di conformità e la certificazione di abitabilità/agibilità del 26/03/2012.

- 2) **Pratica n. 1965 del 2009** (variante alla Pratica n. 1289 del 2007) con la quale veniva approvato il progetto di "Progetto per la costruzione di un capannone commerciale e uffici in via Ambra".

- 3) **Pratica n. 1965 del 2009** (variante alla Pratica n. 1289 del 2007) aggiornamento del 07/01/2010

- 4) **Pratica n. 1688 del 2013** (relativa al solo piano terra) con la quale veniva approvata il "Progetto di modifiche interne ad attività commerciale in variante all'art 80 ai sensi della L.R.T. 01/05 – P.E. n. 2013/1303 del 03/10/2013"

**Per quanto sopra riportato si certifica che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento e il fabbricato in cui essa è inserita non sono realizzati abusivamente.**

**CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE**

Lo stato attuale dell'immobile (AL PIANO TERRA) oggetto di stima risulta parzialmente non conforme allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente, per quanto rilevato e di seguito indicato:

1. E' stata chiusa la porta di accesso dal vano scale interno all'immobile.

La difformità descritta al precedente punto 1 è sanabile ai sensi dell'art. 140 della L.R.T. n. 01/2005 (art. 36 del D.P.R. 380/2001), mediante rilascio di attestazione di conformità. Per il rilascio dell'attestazione di conformità, l'autorità comunale irroga la sanzione pecuniaria ai sensi del comma 6 art. 140 L.R.T. 1/2005, 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 € 516,00.

Saranno a carico del richiedente le spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica edilizia.

**AGIBILITA'**

Si attesta che relativamente alla pratica n.1289 del 2007 è stata rilasciata l'attestazione di conformità e la certificazione di abitabilità/agibilità del 26/03/2012 (relativa a tutto l'immobile).

**Fondo commerciale piano primo**

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Grosseto è stata riscontrata l'esistenza delle pratiche edilizie, di seguito elencate, che determinano lo stato legittimo dell'unità immobiliare e del fabbricato in cui la stessa è inserita.

(si veda Allegato n.2):

- 1) **Pratica n. 1289 del 2007** con la quale veniva approvata richiesta per il "Progetto per la costruzione di un capannone commerciale in via Ambra".



-Si attesta che relativamente alla pratica n.1289 del 2007 è stata rilasciata l'attestazione di conformità e la certificazione di abitabilità/agibilità del 26/03/2012.

2) **Pratica n. 1965 del 2009** (*variante alla Pratica n. 1289 del 2007*) con la quale veniva approvato il progetto di "Progetto per la costruzione di un capannone commerciale e uffici in via Ambra".

3) **Pratica n. 1965 del 2009** (*variante alla Pratica n. 1289 del 2007*) aggiornamento del 07/01/2010

**Per quanto sopra riportato si certifica che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento e il fabbricato in cui essa è inserita non sono realizzati abusivamente.**

#### **CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE**

Lo stato attuale dell'immobile (AL PIANO TERRA) oggetto di stima risulta parzialmente non conforme allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente, per quanto rilevato e di seguito indicato:

1. Non sono stati realizzati tutti i tre wc previsti nel progetto
2. Non sono stati realizzati tutti i tre anti wc presenti nel progetto
3. Non è stata realizzata la scala esterna a servizio dell'immobile denominato (E)
4. Non è stata realizzata la porta di accesso alle scale esterna a servizio dell'immobile denominato (E)
5. E' stata spostata la finestra esterna sul lato Sud dell'immobile denominato (E)

Le difformità descritte ai precedenti punti 1, 2, 3, 4 e 5 sono sanabili ai sensi dell'art. 140 della L.R.T. n. 01/2005 (art. 36 del D.P.R. 380/2001), mediante rilascio di attestazione di conformità. Per il rilascio dell'attestazione di conformità, l'autorità comunale irroga la sanzione pecuniaria ai sensi del comma 6 art. 140 L.R.T. 1/2005, 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 € 516,00.

Saranno a carico del richiedente le spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica edilizia.

### **AGIBILITA'**

Si attesta che relativamente alla pratica n.1289 del 2007 è stata rilasciata l'attestazione di conformità e la certificazione di abitabilità/agibilità del 26/03/2012 (relativa a tutto l'immobile). Tenendo conto lo stato di cantierizzazione dei locali, il futuro intestatario del bene dovrà fornire nuovo certificato di agibilità una volta ultimati i le lavorazioni e la cantierizzazione.

## **7. QUESITO N.7**

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

### **7.1 DIVISIONE IN LOTTI**

In merito alla vendita delle unità immobiliari *de quo*, il sottoscritto C.T.U., ai fini di rispondere congruamente al quesito posto dal G.E., ritiene giustificata ed opportuna “*la vendita del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare in due lotti distinti*”.

#### **LOTTO 1:**

*Porzione di fondo commerciale sito in Grosseto (GR) in via Ambra 29 al piano terreno, costituita da: corte esterna, ampio locale per attività commerciale, ufficio, magazzino, due anti wc due wc, il tutto per una superficie commerciale totale di 285,54 mq .*

Il suddetto immobile sito a Grosseto (GR), risulta censito presso l'Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio, come segue:

(Fondo commerciale piano terra) al foglio 70 - part. 570 – sub. 24 e sub. 25 - ctg. D/8 r.c.

€ 1.908,00 intestato per l'intera piena proprietà a XXXXXXXX con sede a GROSSETO – c.f. XXXXXXXX.

Coerenze: Proprietà XX., part. 610, salvo altri.

**LOTTO 2:**

Porzione di fondo commerciale sito in Grosseto (GR) in via Ambra 29 al piano terreno e piano primo, costituita da: piccola corte esterna, scala di accesso al piano terreno, tre ampi locali sprovvisti di finiture (al grezzo), un terrazzo, il tutto per una superficie commerciale totale di **676,02 mq.**

I suddetti immobili siti a Grosseto (GR), risultano censiti presso l'Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio, come segue:

(Fondo commerciale piano primo) al foglio 70 - part. 570 – sub. 26 - ctg. D/8 r.c.

€ 1.792,00 intestato per l'intera piena proprietà a XXXXXXXX con sede a GROSSETO – c.f. XXXXXXXX.

(Fondo commerciale piano primo) al foglio 70 - part. 570 – sub. 27 - ctg. D/8 r.c.

€ 1.288,00 intestato per l'intera piena proprietà a XXXXXXXX con sede a GROSSETO – c.f. XXXXXXXX.

(Fondo commerciale piano primo) al foglio 70 - part. 570 – sub. 28 - ctg. D/8 r.c.

€ 1.802,50 intestato per l'intera piena proprietà a XXXXXXXX con sede a GROSSETO – c.f. XXXXXXXX.

Coerenze: Proprietà XX., part. 610, salvo altri.

**8. QUESITO N.8**

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

## 8.1 DIVISIBILITA' DEL BENE

Le unità immobiliari risultano pignorate per l'intera piena proprietà e **RISULTANO DIVISIBILI** in natura e quindi il sottoscritto C.T.U. ritiene sia giustificata e opportuna la vendita del bene in un **DUE LOTTI DISTINTI** così identificati:

### LOTTO 1:

Porzione di fondo commerciale sito in Grosseto (GR) in via Ambra 29 al piano terreno, costituita da: corte esterna, ampio locale per attività commerciale, ufficio, magazzino, due anti wc due wc, il tutto per una superficie commerciale totale di 285,54 mq .

### LOTTO 2:

Porzione di fondo commerciale sito in Grosseto (GR) in via Ambra 29 al piano terreno e piano primo, costituita da: piccola corte esterna, scala di accesso al piano terreno, tre ampi locali sprovvisti di finiture (al grezzo), un terrazzo, il tutto per una superficie commerciale totale di 676,02 mq .

## 9. QUESITO N.9

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

## 9.1 STATO LOCATIVO

- Sull'unità immobiliare identificata dalla dicitura **LOTTO 1** avente per oggetto l'immobile sito in via Ambra a Grosseto identificato al foglio 70, part. 570, sub 24, risulta

essere registrato un contratto di locazione immobiliare avente causa la Xxx, subentrata nel contratto l'11/07/2016, durata dal 05/10/2013 al 04/10/2019 e un canone annuo di euro 7.800,00. Tale contratto è stato registrato telematicamente a Grosseto il 09/08/2013 al n. 277 serie 3T.

Ora tenuto conto che il pignoramento è datato 31/07/2015 ed è stato notificato ex art. 143 c.p.c in data 06/08/2015 ed il sopracitato contratto di affitto è stato stipulato in data 05/10/2013 e ha scadenza 04/10/2019, il contratto risulta avere una data certa anteriore al pignoramento, risultando quindi opponibile alla procedura.

Quindi l'immobile in oggetto di pignoramento identificato con la dicitura LOTTO 1 è da ritenersi da un punto di vista estimativo a tutti gli effetti **OCCUPATO**.

*(vedere allegato A)*

- Sull' unità immobiliare identificata al foglio 70, part. 570, sub 28, facente parte del **LOTTO 2** risulta essere registrato un contratto di locazione immobiliare avente causa la durata dal 15/01/2013 al 14/01/2019 e un canone annuo di euro 10.500,00 oltre iva. Tale contratto è stato registrato a Grosseto il 22/02/2013 al n. 1572 serie 3.

Ora tenuto conto che il pignoramento è datato 31/07/2015 ed è stato notificato ex art. 143 c.p.c in data 06/08/2015 ed il sopracitato contratto di affitto è stato stipulato in data 15/01/2013 e ha scadenza 14/01/2019, il contratto risulta avere una data certa anteriore al pignoramento, risultando quindi opponibile alla procedura. Nel momento del sopralluogo il signor Xxxxxxx (legale rappresentante della Xxxxxxx); dichiarava a verbale, firmandolo, che da tempo la società Xxx non versava i canoni di locazione alla Xxxxxxx in quanto la società conduttrice (Xxx) è sottoposta a procedura pre fallimentare;

Quindi l'immobile identificato al foglio 70, part. 570, sub 28 è da ritenersi da un punto di vista estimativo a tutti gli effetti **OCCUPATO**, in forza di contratto di affitto registrato alla società Xxx anche se è necessario precisare che Nel corso del sopralluogo il signor Xxxxxxx (legale rappresentante della Xxxxxxx); dichiarava a verbale, firmandolo, che da tempo la società Xxx non versava i canoni di locazione alla Xxxxxxx in quanto la società conduttrice (Xxx) è sottoposta a procedura pre fallimentare;

*(vedere allegato A)*

## 10. QUESITO N.10

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

### 10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

Il bene *de quo* identificato dalla dicitura **LOTTO 1 NON RIENTRA** tra i casi previsti dal quesito n. 10.

Il bene *de quo* identificato dalla dicitura **LOTTO 2 NON RIENTRA** tra i casi previsti dal quesito n. 10.

## 11. QUESITO N.11

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

### 11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'

Alla data di stesura della presente memoria, non gravano sugli immobili oggetto di stima vincoli alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità puntiformi.

Alla data di stesura della presente memoria, non gravano sugli immobili oggetto di stima vincoli di tipo paesaggistico.

**N.B:** si segnala costituzione di servitù di passo pedonale e carrabile in Notar Costanza Sensi del 28/03/2008 trascritta il 21/04/2008 ai nn. 5575/3577 gravante sui fabbricati foglio 70 particella 570 sub. 9 e 4 sul terreno foglio 70 particella 610 di proprietà della xxx di Xxx C. Snc ed a favore del foglio 70 particella 570 sub. 11 di proprietà della XXXXXXXXXxx.

## 12. QUESITO N.12

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

### 12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Nel caso di cui si tratta, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, cioè ottobre 2016, si potrebbe verificare.

Il criterio di stima adottato in questo caso è quello sintetico (detto anche empirico), tenuto conto che la valutazione dell'immobile è supportata da parametri urbanistici certi, forniti dallo strumento urbanistico vigente.

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

#### **Valutazioni e Motivazioni:**

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano, le caratteristiche della zona, l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione, la regolarità edilizia, lo stato locativo (si considera **OCCUPATO**), la consistenza dei beni, lo scopo della stima ed il mercato della domanda e dell'offerta.

## **LOTTO 1 Fondo commerciale piano terra (sub 24, sub 25)**

In applicazione del metodo comparativo sopra descritto, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quello oggetto della presente valutazione, per edifici con tipologia simile a quello analizzato, possono essere ritenuti attendibili valori compresi tra € 1.100,00 e € 1.600,00 al metro quadro di superficie commerciale.

Adesso tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile è possibile attribuire allo stesso:

**VALORE DI STIMA COMMERICALE SU LIBERO MERCATO DI: 1.300,00 €/mq**

VALORE DI STIMA COMMERICALE DEL BENE SU LIBERO MERCATO:

$$\text{mq } \underline{285,54} \times 1.300,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 371.202,00$$

Tenuto ora conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5 -10%;
- sono presenti opere abusivamente realizzate, meglio descritte al cap. 6, che dovranno essere sanate mediante rilascio di attestazione di conformità, ai sensi dell'art. 140 della L.R.T. n.01/2005, con il pagamento di una sanzione pecuniaria che sarà in ogni caso in misura non inferiore a € 516,00, oltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione delle pratiche edilizie;
- lo stato manutentivo dell'immobile, come descritto al punto 2.1.1;
- l'unità immobiliare individuata nel LOTTO 1 si considera **OCCUPATA**;
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;

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

**VALORE DI STIMA PER ASTA GIUDIZIARIA DI: 1.100,00 €/mq**

VALORE DI STIMA DEL BENE PER ASTA GIUDIZIARIA:

$$\text{mq } \underline{285,54} \times 1.100,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 314.094,00$$



arrotondabili a  
**€ 314.000,00**

**Diconsi: trecentoquattordicimila,00**

*In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva*

*LOTTO 1 Porzione di fondo commerciale sito in Grosseto (GR) in via Ambra 29 al piano terreno, costituita da: corte esterna, ampio locale per attività commerciale, ufficio, magazzino, due anti wc due wc, il tutto per una superficie commerciale totale di 285,61 mq .*

**LOTTO 2 fondo commerciale piano terra e piano primo (sub 26, sub 27, sub 28)**

In applicazione del metodo comparativo sopra descritto, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per immobili aventi consistenza e analoghe a quello oggetto della presente valutazione, ma in riferimento ad edifici completamente completati e NON in stato di cantierizzazione, possono essere ritenuti attendibili valori compresi tra € 1.100,00 e € 1.600,00 al metro quadro di superficie commerciale.

Adesso tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile e principalmente tenendo conto che l'immobile si presenta "al grezzo" e sprovvisto di impianti e finiture è possibile attribuire allo stesso:

**VALORE DI STIMA COMMERICALE SU LIBERO MERCATO DI: 1.000,00 €/mq**

VALORE DI STIMA COMMERICALE DEL BENE SU LIBERO MERCATO:

mq **676,02** x 1.000,00 €/mq = € 676.020,00

Tenuto ora conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5 -10%;
- sono presenti opere abusivamente realizzate, meglio descritte al cap. 6, che dovranno essere sanate mediante rilascio di attestazione di conformità, ai sensi dell'art. 140 della L.R.T. n.01/2005, con il pagamento di una sanzione pecuniaria che sarà in ogni caso in misura non inferiore a € 516,00, oltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione delle pratiche edilizie;
- lo stato manutentivo dell'immobile, come descritto al punto 2.1.1;
- Parte dell'unità immobiliare (sub 28) individuata nel LOTTO 2 si considera **OCCUPATA** le unità immobiliari (sub 26 e sub 27) sono da considerarsi LIBERE.
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;
- Il bene si presenta con finiture "al grezzo" e in fase di cantiere.

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

VALORE DI STIMA PER ASTA GIUDIZIARIA DI: 900,00 €/mq

VALORE DI STIMA DEL BENE PER ASTA GIUDIZIARIA:

mq **676,05** x 900,00 €/mq = € 608.445

arrotondabili a

**€ 608.000,00**

**Diconsi: seicentottomilaeuro,00**

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

## VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso quanto sopra, e conoscendo la rispettiva Superficie Commerciale complessiva dell'immobile riportata al § 2.1.2, si stima il più probabile valore attuale del bene oggetto di esecuzione.

**LOTTO 2** *Porzione di fondo commerciale sito in Grosseto (GR) in via Ambra 29 al piano terreno e piano primo, costituita da: scala di accesso al piano terreno, tre ampi locali sprovvisti di finiture (al grezzo), un terrazzo, il tutto per una superficie commerciale totale di **676,02 mq**.*

---

Come sopra specificato il LOTTO 2 risulta composto dai rispettivi sub 26, sub 27 e sub 28. In questa circostanza sembra utile evidenziare il valore di stima riferito ai singoli subalterni, che sommati danno il valore del LOTTO 2:

**(Fondo commerciale piano primo) al foglio 70 - part. 570 – sub. 26** - ctg. D/8 r.c.

€ 1.792,00 intestato per l'intera piena proprietà a XXXXXXXX con sede a GROSSETO – c.f. XXXXXXXX.

MQ COMMERCIALI SUB 26: mq 221,17

VALORE DI STIMA DEL BENE (sub 26) PER ASTA GIUDIZIARIA:

mq **226,26** x 900,00 €/mq = € **203.634,00**

**(Fondo commerciale piano primo) al foglio 70 - part. 570 – sub. 27** - ctg. D/8 r.c.

€ 1.288,00 intestato per l'intera piena proprietà a XXXXXXXX con sede a GROSSETO – c.f. XXXXXXXX.

MQ COMMERCIALI SUB 27: mq 187,04

VALORE DI STIMA DEL BENE (sub 27) PER ASTA GIUDIZIARIA:

mq **187,04** x 900,00 €/mq = € **168.336,00**

**(Fondo commerciale piano primo) al foglio 70 - part. 570 – sub. 28** - ctg. D/8 r.c.

€ 1.802,50 intestato per l'intera piena proprietà a XXXXXXXX con sede a GROSSETO – c.f. XXXXXXXX.

MQ COMMERCIALI SUB 28: mq 262,72

VALORE DI STIMA DEL BENE (sub 28) PER ASTA GIUDIZIARIA:

mq 262,72 x 900,00 €/mq = € **236.448,00**

-----  
**VALORE CATASTALE DEGLI IMMOBILI**

Conoscendo le rendite catastali degli immobili riportate al § 2.2 della presente memoria, in forza della normativa vigente in materia, si determina il valore derivante dalla *Rendita Catastale* dei beni in oggetto.

(Fondo commerciale piano terra) al foglio 70 - part. 570 – sub. 24 e sub. 25 - ctg. D/8 r.c.  
€ 1.908,00 intestato per l'intera piena proprietà a XXXXXXXX con sede a GROSSETO – c.f. XXXXXXXX.

VALORE CATASTALE AGGIORNATO = € 120.204,00

TOTALE VALORE CATASTALE AGGIORNATO LOTTO 1: € 120.204,00

(Fondo commerciale piano primo) al foglio 70 - part. 570 – sub. 26 - ctg. D/8 r.c.  
€ 1.792,00 intestato per l'intera piena proprietà a XXXXXXXX con sede a GROSSETO – c.f. XXXXXXXX.

VALORE CATASTALE AGGIORNATO = € 112.896,00

(Fondo commerciale piano primo) al foglio 70 - part. 570 – sub. 27 - ctg. D/8 r.c.  
€ 1.288,00 intestato per l'intera piena proprietà a XXXXXXXX con sede a GROSSETO – c.f. XXXXXXXX.

VALORE CATASTALE AGGIORNATO = € 81.144,00

(Fondo commerciale piano primo) al foglio 70 - part. 570 – sub. 28 - ctg. D/8 r.c.  
€ 1.802,50 intestato per l'intera piena proprietà a XXXXXXXX con sede a GROSSETO – c.f. XXXXXXXX.

VALORE CATASTALE AGGIORNATO = € 113.557,50

TOTALE VALORE CATASTALE AGGIORNATO LOTTO 2: € 327.597,50

-----

**12.2 VALORE LOTTO – PREZZO BASE**

**LOTTO 1**

**LOTTO 1** *Porzione di fondo commerciale sito in Grosseto (GR) in via Ambra 29 al piano terreno, costituita da: corte esterna, ampio locale per attività commerciale, ufficio, magazzino, due anti wc due wc, il tutto per una superficie commerciale totale di **285,54 mq**.*

Il suddetto immobile, sito in Grosseto (GR), risulta censito presso l'Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio, come segue:

(Fondo commerciale piano terra) al foglio 70 - part. 570 – sub. 24 e sub. 25 - ctg. D/8 r.c. € 1.908,00 intestato per l'intera piena proprietà a XXXXXXXX con sede a GROSSETO – c.f. XXXXXXXX.

◆ L' unità immobiliare è da considerarsi a tutti gli effetti **OCCUPATA**;

N.B.: Lo stato attuale rilevato relativamente all'appartamento RISULTA NON CONFORME ai fini urbanistico - edilizi rispetto a quanto legittimato,

Le difformità descritte, sono sanabili ai sensi dell'art. 140 della L.R.T. n. 01/2005 (art. 36 del D.P.R. 380/2001), mediante rilascio di attestazione di conformità. Per il rilascio dell'attestazione di conformità dovrà essere corrisposta una sanzione pecuniaria in ogni caso in misura non inferiore a € **516,00** oltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica edilizia.

**PREZZO BASE DEL LOTTO 1:**

**€ 314.000,00**

**Diconsi: trecentoquattordicimilaeuro,00**

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

## **LOTTO 2**

**LOTTO 2 Porzione di fondo commerciale sito in Grosseto (GR) in via Ambra 29 al piano terreno e piano primo, costituita da: piccola corte esterna, scala di accesso al piano terreno, tre ampi locali sprovvisti di finiture (al grezzo), un terrazzo, il tutto per una superficie commerciale totale di 676,02 mq .**

I suddetto immobili, siti in Grosseto (GR), risultano censiti presso l'Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio, come segue:

(Fondo commerciale piano primo) al foglio 70 - part. 570 – sub. 26 - ctg. D/8 r.c.  
€ 1.792,00 intestato per l'intera piena proprietà a XXXXXXXX con sede a GROSSETO – c.f. XXXXXXXX.

(Fondo commerciale piano primo) al foglio 70 - part. 570 – sub. 27 - ctg. D/8 r.c.  
€ 1.288,00 intestato per l'intera piena proprietà a XXXXXXXX con sede a GROSSETO – c.f. XXXXXXXX.

(Fondo commerciale piano primo) al foglio 70 - part. 570 – sub. 28 - ctg. D/8 r.c.  
€ 1.802,50 intestato per l'intera piena proprietà a XXXXXXXX con sede a GROSSETO – c.f. XXXXXXXX.

- ◆ Una delle unità immobiliari (sub 28) è da considerarsi OCCUPATA, la altre unità immobiliari (sub 26 e sub 27) sono da considerarsi LIBERE;

N.B.: Lo stato attuale rilevato relativamente all'appartamento RISULTA NON CONFORME ai fini urbanistico - edilizi rispetto a quanto legittimato,

Le difformità descritte, sono sanabili ai sensi dell'art. 140 della L.R.T. n. 01/2005 (art. 36 del D.P.R. 380/2001), mediante rilascio di attestazione di conformità. Per il rilascio dell'attestazione di conformità dovrà essere corrisposta una sanzione pecuniaria in ogni caso in misura non inferiore a € 516,00 oltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica edilizia.

**PREZZO BASE DEL LOTTO 2:**  
**€ 608.000,00**

**Diconsi: seicentottomilaeuro,00**

*In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva*

Alla presente relazione si allegano

- ALLEGATO A: Certificazione del contratto di affitto;
- ALLEGATO 1: Documentazione catastale;
- ALLEGATO 2: Documentazione urbanistica;
- ALLEGATO 3: Elaborati tecnici;
- ALLEGATO 4: Documentazione fotografica;

*Grosseto, li 03 ottobre 2016*



**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**  
**Arch. Alessandro Flaminio**

## SOMMARIO

	Pag
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI .....	1
PREMESSA .....	3
1. QUESITO N.1 .....	4
1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE .....	4
1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI .....	5
1.3 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE .....	6
2. QUESITO N.2 .....	7
2.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO .....	7
3. QUESITO N.3 .....	16
3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO.....	16
4. QUESITO N.4 .....	16
4.1 INDAGINE CATASTALE.....	16
4.2 CORRISPONDENZA CATASTALE.....	17
5. QUESITO N.5 .....	19
5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE .....	19
6. QUESITO N.6 .....	22
6.1 REGOLARITA' EDILIZIA.....	22
7. QUESITO N.7 .....	22
7.1 DIVISIONE IN LOTTI .....	25
8. QUESITO N.8 .....	25
8.1 DIVISIBILITA' DEL BENE .....	27
9. QUESITO N.9 .....	28
9.1 STATO LOCATIVO .....	28
10. QUESITO N.10 .....	29
10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE .....	29
11. QUESITO N.11 .....	29
11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU' .....	29
12. QUESITO N.12 .....	30
12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO.....	30
12.2 VALORE DEL LOTTO – PREZZO BASE .....	26



## **ALLEGATI**

**ALLEGATO A** Certificazione del contratto di affitto

**ALLEGATO N.1** Documentazione catastale

**ALLEGATO N.2** Documentazione urbanistica

**ALLEGATO N.3** Elaborati Tecnici

**ALLEGATO N.4** Documentazione fotografica