

TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO  
SEZIONE ESECUZIONI E FALLIMENTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N. 109/2020

CREDITORE

[REDACTED] (P.I.-Codice Fiscale [REDACTED])

in qualità di mandataria della

[REDACTED] con sede a [REDACTED] P.I.-Codice Fiscale [REDACTED]

DEBITORE

[REDACTED] con sede a [REDACTED] (P.I.-Codice Fiscale [REDACTED])

Giudice dell'Esecuzione: Ill.ma Dott. ssa Cristina NICOLO'

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DI STIMA

Grosseto, 23 marzo 2022



INCARICO E QUESITI

La sottoscritta Dott. Arch. Francesca MAZZINI, nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f.: [REDACTED], libero professionista iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto al [REDACTED] e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Grosseto, con Studio Professionale a [REDACTED] in [REDACTED] veniva incaricata dal Tribunale di Grosseto di redigere Perizia Estimativa dei beni di proprietà del soggetto esecutato.

In data 03 giugno 2021 la scrivente CTU prestava giuramento per via telematica 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non 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 (calpestable) 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 evidenziato, 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 rappresentato, 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 27;*

**7° QUESITO** *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo caso, alla loro formazione (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione)*



all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; **alleghi**, in questo caso, alla redazione 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 di possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del 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 eseguita **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 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).*

#### PREMESSA - BENI OGGETTO DI STIMA

Le operazioni peritali sono iniziate in data 21 giugno 2021, giorno in cui è stato eseguito il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto di stima congiuntamente al Custode nominato per la procedura, Dott. Comm. Simone FREDIANI, e allo stimatore per gli impianti Ing. Claudio PANNOZZO, come da verbale. Le operazioni peritali della sottoscritta CTU sono state completate successivamente.

I **beni immobili** oggetto della presente relazione di stima, sono costituiti da numero 6 unità immobiliari, di cui una a destinazione residenziale, quattro a destinazione commerciale ed una in corso di definizione, tutti riportati nell'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 16 settembre 2020 (Repertorio n.1315)



trascritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Grosseto in data 02 ottobre 2020 di cui al Registro Generale 11369, Registro Particolare n.8147,

promosso da

[REDACTED] (P.I.-Codice Fiscale [REDACTED])

contro

[REDACTED] (P.I.-Codice Fiscale [REDACTED])

sono costituiti da:

#### IMMOBILE 1

**Fondo commerciale** sito in Marina di Grosseto, comune di Grosseto, via XXIV Maggio a piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al Foglio 104, particella 100, sub. 116, categoria C/1, classe 8, consistenza 53 mq, Superficie tot. 60 mq, Rendita 2.928,83 €.

#### IMMOBILE 2

**Fondo commerciale** sito in Marina di Grosseto, comune di Grosseto, via XXIV Maggio a piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al Foglio 104, particella 100, sub. 117, categoria C/1, classe 8, consistenza 62 mq, Superficie tot. 70 mq, Rendita 3.426,18 €.

#### IMMOBILE 3

**Fondo commerciale** sito in Marina di Grosseto, comune di Grosseto, via XXIV Maggio a piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al Foglio 104, particella 100, sub. 118, categoria C/1, classe 8, consistenza 48 mq, Superficie tot. 54 mq, Rendita 2.652,52 €.

#### IMMOBILE 4

**Fondo commerciale** sito in Marina di Grosseto, comune di Grosseto, via XXIV Maggio a piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al Foglio 104, particella 100, sub. 272, categoria C/1, classe 8, consistenza 52 mq, Superficie tot. 60 mq, Rendita 2.873,57 €.

#### IMMOBILE 5

**Unità in corso di definizione** sito in Marina di Grosseto, comune di Grosseto, via XXIV Maggio a piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di



Grosseto al Foglio 104, particella 100, sub. 274, categoria F/4.

### IMMOBILE 6

Appartamento per civile abitazione sito in Marina di Grosseto, comune di Grosseto, via XXIV Maggio al piano quinto, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al **Foglio 104, particella 100, sub. 255, categoria A/2**, classe 7, consistenza vani 1,5, Superficie tot. 33 mq, Superficie tot. escluse aree scoperte 30 mq, Rendita 259,52 €.

I beni di cui sopra risultano essere intestati a:

██████████ con sede a ██████████ P.IVA ██████████ per la quota di 1/1 della proprietà.

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.

### **RISPOSTA AL 1° QUESITO:**

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

#### **1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE**

La sottoscritta rileva che la documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c. risulta completa.

#### **1.2 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO**

Consultata la certificazione notarile già in atti ed effettuate le opportune indagini di aggiornamento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Grosseto - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, fino alla data del 29/06/2021, risulta



iscritto e trascritto quanto segue:

1. ISCRIZIONE del 19/06/2004 – ai n. 10460/2272

Pubblico ufficiale UGO PANUCCIO Repertorio 64422 del 18/06/2004

**IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Capitale € 6.000.000,00 Ipoteca € 12.000.000,00

Sopra F. 104, P.IIa 100, sub. 15

a favore

[REDACTED] (Codice Fiscale [REDACTED] con sede a [REDACTED])

contro

[REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] con sede a [REDACTED]

2. ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE del 10/09/2007 – ai n. 15462/2094

Pubblico ufficiale UGO PANUCCIO Repertorio 70840/14873

**FRAZIONAMENTO IN QUOTA del 15/06/2007**

3. ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE del 05/10/2007 - Registro Particolare 17030

Registro Generale 2538

Pubblico ufficiale UGO PANUCCIO Repertorio 70840/14873

**FRAZIONAMENTO IN QUOTA del 15/06/2007**

4. ISCRIZIONE del 23/06/2004 – ai n. 10735/2351

Pubblico ufficiale UGO PANUCCIO Repertorio 64422 del 18/06/2004

**IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Capitale € 6.000.000,00 Ipoteca € 12.000.000,00

Sopra F. 104, P.IIa 100, sub. 15

a favore

[REDACTED] (Codice Fiscale [REDACTED] con sede a [REDACTED])

contro

[REDACTED] (Codice Fiscale [REDACTED] con sede a [REDACTED])

5. ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE del 10/09/2007 - Registro Particolare 15463

Registro Generale 2095

Pubblico ufficiale UGO PANUCCIO Repertorio 70840/14873



ATTO DI FRAZIONAMENTO IN QUOTA del 15/06/2007

6. TRASCRIZIONE del 30/07/2008 ai n. 11262/7390

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GROSSETO del 31/07/2007 Rep. 8925  
DOMANDA GIUDIZIALE PER ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

a favore

[REDACTED] (Codice Fiscale [REDACTED]) con sede [REDACTED]

contro

[REDACTED] (Codice Fiscale [REDACTED]) con sede a [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] (Codice Fiscale [REDACTED]) con sede [REDACTED]

7. TRASCRIZIONE del 02/10/2020 ai n. 11369/8147

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO del Tribunale di Grosseto in data  
16/09/2020 Rep.1315

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore

[REDACTED] (P.I.-Codice Fiscale [REDACTED]) con sede a [REDACTED]

contro

[REDACTED] (Codice Fiscal [REDACTED]) con sede [REDACTED]

Le note allegate alla presente perizia, sono state effettuate dalla sottoscritta mediante  
accesso dalla rete internet al servizio telematico del portale SISTER e ricerca  
nell'archivio informatico della Conservatoria dei registri Immobiliari di Grosseto.

(Vedi Allegato 5 \_ Ispezioni Ipotecarie)

1.3 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

I beni di cui trattasi risultano così pervenuti:

1. TRASCRIZIONE del 30/12/2003 a in. 20286/13561

Pubblico ufficiale UGO PANUCCIO Repertorio 62683/12089

ATTO DI COMPRAVENDITA

a favore

[REDACTED] (Codice Fiscale [REDACTED]) con sede [REDACTED] per il

[REDACTED]



diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro

[REDACTED] (Codice Fiscale [REDACTED]) per il diritto di usufrutto per la quota di 1/6;

[REDACTED] (Codice Fiscale [REDACTED]) per il diritto di proprietà di 1/3;

[REDACTED] (Codice Fiscale [REDACTED]) per il diritto di proprietà di 1/6 e per il diritto di nuda proprietà della quota di 1/6;

[REDACTED] (Codice Fiscale [REDACTED]) per il diritto di proprietà di 1/3;

2. TRASCRIZIONE del 23/06/2004 ai n. 10734/6919

Pubblico ufficiale UGO PANUCCIO Repertorio 64419/12641

ATTO DI COMPRAVENDITA

a favore

[REDACTED] (Codice Fiscale [REDACTED]) con sede [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 3/10;

contro

[REDACTED] (Codice Fiscale [REDACTED]) con sede [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 3/10.

3. TRASCRIZIONE del 30/12/2003 ai n. 20287/13562

Pubblico ufficiale UGO PANUCCIO Repertorio 62684/12090

ATTO DI COMPRAVENDITA

a favore

[REDACTED] (Codice Fiscale [REDACTED]) con sede a [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro

[REDACTED] (Codice Fiscale [REDACTED]) per il diritto di usufrutto per la quota di 1/6;

[REDACTED] (Codice Fiscale [REDACTED]) per il diritto di proprietà di 1/3;

[REDACTED] (Codice Fiscale [REDACTED]) per il diritto di proprietà di 1/6 e per il diritto di nuda proprietà della quota di 1/6;

[REDACTED] (Codice Fiscale [REDACTED]) per il diritto di proprietà di 1/3;

Ai venditori i beni di cui trattasi erano pervenuti:



4. In parte (1/3 ciascuno a [redacted] (Codice Fiscale [redacted]) e [redacted] (Codice Fiscale [redacted]) del terreno)

TRASCRIZIONE del 01/06/1960 al n. 2711

Pubblico ufficiale SEGRETARIO DEL COMUNE Repertorio 7616 DEL 15/04/1960

ATTO DI VENDITA

5. In parte (restanti quote a [redacted] (Codice Fiscale [redacted]) e [redacted] (Codice Fiscale [redacted])

TRASCRIZIONE del 04/12/2020 ai n. 14898/10882

ACCETTAZIONE TACITA D'EREDITA' nascente da atto Pubblico ufficiale UGO PANUCCIO Repertorio 62683 del 15/12/2003 per giusta denuncia di morte di

[redacted] (Codice Fiscale [redacted]) a n. 46 vol. 316 registrata a Grosseto e trascritta nel 1971 al n. 3444

In data 29 giugno 2021 la sottoscritta ha effettuato un accesso presso i registri della Conservatoria Immobiliare di Grosseto per prendere visione degli atti sopra riportati.

(Vedi Allegato 5 \_ Ispezioni Ipotecarie)

#### 1.4 SITUAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano censite all'Agenzia del Territorio di Grosseto - Catasto Edilizio Urbano, Comune di Grosseto, con l'attribuzione di categoria, classe, consistenza e rendita catastale, come segue:

##### IMMOBILE 1

Fondo commerciale sito in Marina di Grosseto, comune di Grosseto, via XXIV Maggio a piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al Foglio 104, particella 100, sub. 116, categoria C/1, classe 8, consistenza 53 mq, Superficie tot. 60 mq, Rendita 2.928,83 €.

##### IMMOBILE 2

Fondo commerciale sito in Marina di Grosseto, comune di Grosseto, via XXIV Maggio a piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al



Foglio 104, particella 100, sub. 117, categoria C/1, classe 8, consistenza 62 mq, Superficie tot. 70 mq, Rendita 3.426,18 €.

### IMMOBILE 3

Fondo commerciale sito in Marina di Grosseto, comune di Grosseto, via XXIV Maggio a piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al Foglio 104, particella 100, sub. 118, categoria C/1, classe 8, consistenza 48 mq, Superficie tot. 54 mq, Rendita 2.652,52 €.

### IMMOBILE 4

Fondo commerciale sito in Marina di Grosseto, comune di Grosseto, via XXIV Maggio a piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al Foglio 104, particella 100, sub. 272, categoria C/1, classe 8, consistenza 52 mq, Superficie tot. 60 mq, Rendita 2.873,57 €.

### IMMOBILE 5

Unità in corso di definizione sito in Marina di Grosseto, comune di Grosseto, via XXIV Maggio a piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al Foglio 104, particella 100, sub. 274, categoria F/4.

### IMMOBILE 6

Appartamento per civile abitazione sito in Marina di Grosseto, comune di Grosseto, via XXIV Maggio al piano quinto, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al Foglio 104, particella 100, sub. 255, categoria A/2, classe 7, consistenza vani 1,5, Superficie tot. 33 mq, Superficie tot. escluse aree scoperte 30 mq, Rendita 259,52 €.

I beni di cui sopra risultano essere intestati a:

██████████, con sede ██████████ per la quota di 1/1 della proprietà.

Dalla Visura catastale allegata si evince che i dati catastali sono correttamente riportati.

(vedi Allegato 1\_Documentazione catastale)

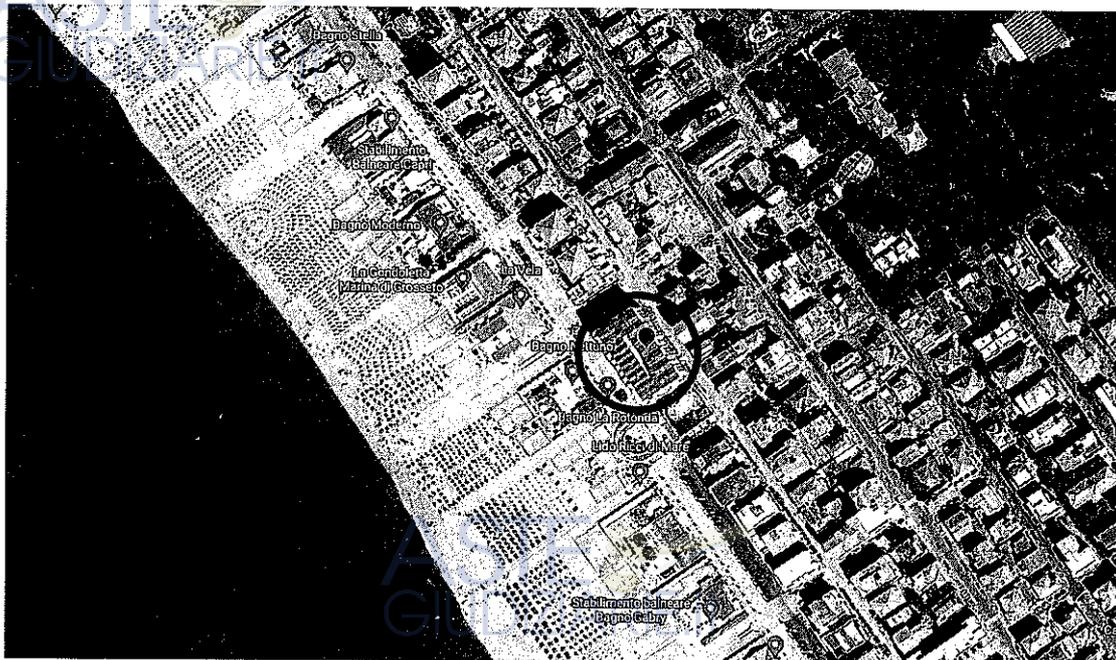


## RISPOSTA AL 2° QUESITO:

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

### 2.1 CARATTERISTICHE GENERALI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

#### Localizzazione



Localizzazione fabbricato su foto aerea

I beni immobili oggetto della presente stima sono posti all'interno di un complesso residenziale turistico ricettivo "Ex hotel Mediterraneo" a Marina di Grosseto, ubicato fra il corso pedonale di Via XXIV Maggio ed il lungomare.

#### Caratteristiche intrinseche del fabbricato e fattori posizionali

Il fabbricato, è costituito da cinque livelli fuori terra, un sottotetto e due piani interrati; la struttura portante è in cemento armato con solai in latero cemento con copertura a falde inclinate e manto di copertura in cotto.

Il complesso denominato "Ex hotel Mediterraneo" è destinato ad attività commerciali e direzionali e ospita un residence di 70 camere/appartamenti.

Si colloca vicino al porto turistico di Marina di Grosseto e a pochi metri dalla spiaggia.





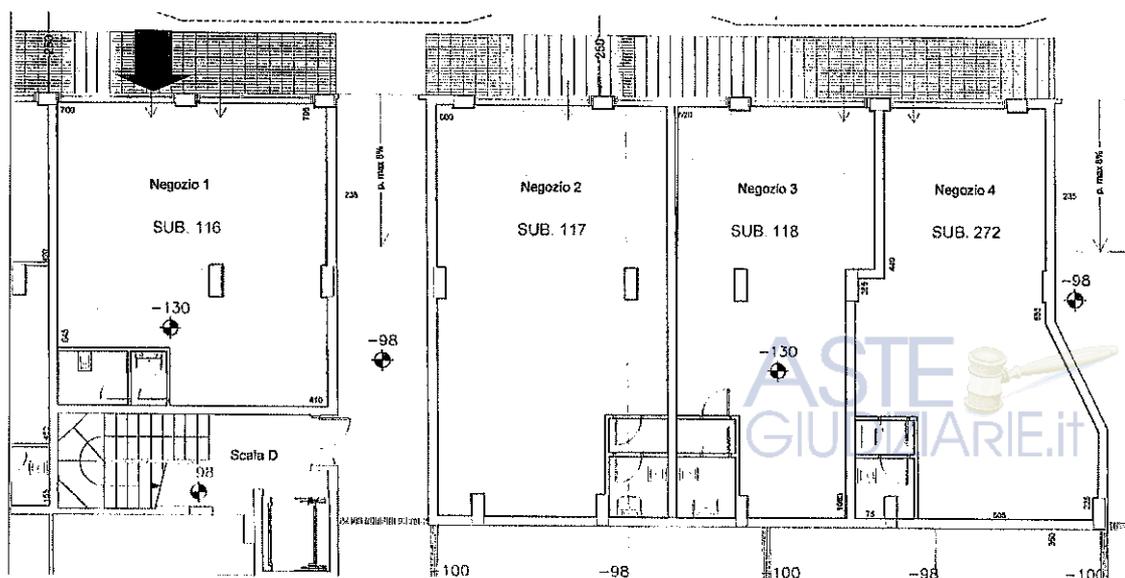
Foto 1 fabbricato

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

IMMOBILE N.1 – fondo commerciale

Indirizzo: Via XXIV Maggio n70 e 70/a , piano terra

Identificativi catastali: (F. 104, part. 100, sub. 116)



L'unità immobiliare è posta al piano terra del complesso immobiliare denominato "Ex  
ASTE GIUDIZIARIE.IT



Hotel Mediterraneo”, ed è identificata all’interno dell’edificio con il subalterno n.116. Attualmente in fondo è adibito a rivendita di tessuti e tappezzerie per la casa con accesso sito in via XXIV Maggio n.70.

L’unità immobiliare presenta una superficie utile calpestabile pari a circa 54,90 mq, ed è costituita da un locale vendita e un locale igienico-sanitario con antibagno. L’altezza utile interna è pari a circa 3,04 m.

#### **Pertinenze**

Costituiscono pertinenze esclusive dell’unità tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

#### **Finiture interne**

Le finiture interne sono di tipo commerciale; intonaci di muri di tipo civile tinteggiati di colore bianco, pavimenti e battiscopa in gres porcellanato colore grigio; il rivestimento del bagno e dell’antibagno sono realizzati con mattonelle in ceramica monocolor avorio formato 20x20 cm per un’altezza di 210 cm; i sanitari e il lavabo a colonna sono di tipo commerciale di colore bianco; l’infixo d’ingresso è realizzato con telaio in pvc color bianco e vetro-camera; le porte interne sono in legno.

I due vani principali risultano controsoffittati con pannellature in cartongesso e impianto di illuminazione incassato.

#### **Impianti**

Per gli impianti si rimanda alla relazione dell’Ing. Pannozzo.

#### **Confini**

L’unità immobiliare in oggetto confina con Via XXIV Maggio, F. 104, part. 100, sub. 115 (altra u.i.u), con F. 104, part. 100, sub.34 (rampa scale) e con camminamento pedonale comune.

#### **Stato di manutenzione**

L’unità immobiliare si presenta complessivamente in normale stato di conservazione.

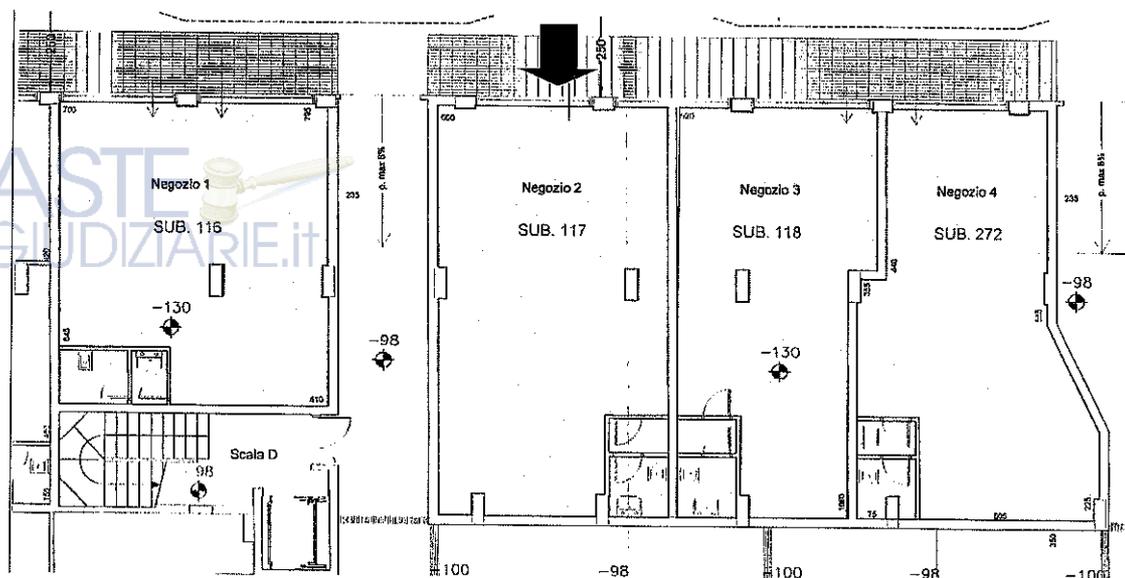


IMMOBILE N.2 – fondo commerciale

Indirizzo: Via XXIV Maggio n.68/c, piano terra

Identificativi catastali: (F. 104, part. 100, sub. 117)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



L'unità immobiliare è posta al piano terra del complesso immobiliare denominato "Ex Hotel Mediterraneo", ed è identificata all'interno dell'edificio con il subalterno n.117. Attualmente in fondo è adibito a rivendita di abbigliamento per uomo con accesso sito in via XXIV Maggio n.68/c.

L'unità immobiliare presenta una superficie utile calpestabile pari a circa 63,80 mq, ed è costituita da un locale vendita e un locale igienico-sanitario con antibagno. L'altezza utile interna è pari a circa 3,03 m.

#### **Pertinenze**

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

#### **Finiture interne**

Le finiture interne sono di tipo commerciale; intonaci di muri di tipo civile tinteggiati di colore bianco, pavimenti e battiscopa in gres porcellanato colore grigio; il rivestimento del bagno e dell'antibagno sono realizzati con mattonelle in ceramica monocolor avorio formato 20x20 cm per un'altezza di 210 cm; i sanitari e il lavabo a colonna sono di tipo commerciale di colore bianco; l'infisso d'ingresso è realizzato con telaio in pvc color bianco e vetro-camera; le porte interne sono in legno.

I due vani principali risultano controsoffittati con pannellature in cartongesso e



impianto di illuminazione incassato.

#### Impianti

Per gli impianti si rimanda alla relazione dell'Ing. Pannozzo.

#### Confini

L'unità immobiliare in oggetto confina con Via XXIV Maggio, F. 104, part. 100, sub. 118 (altra u.i.u) e con camminamento pedonale comune.

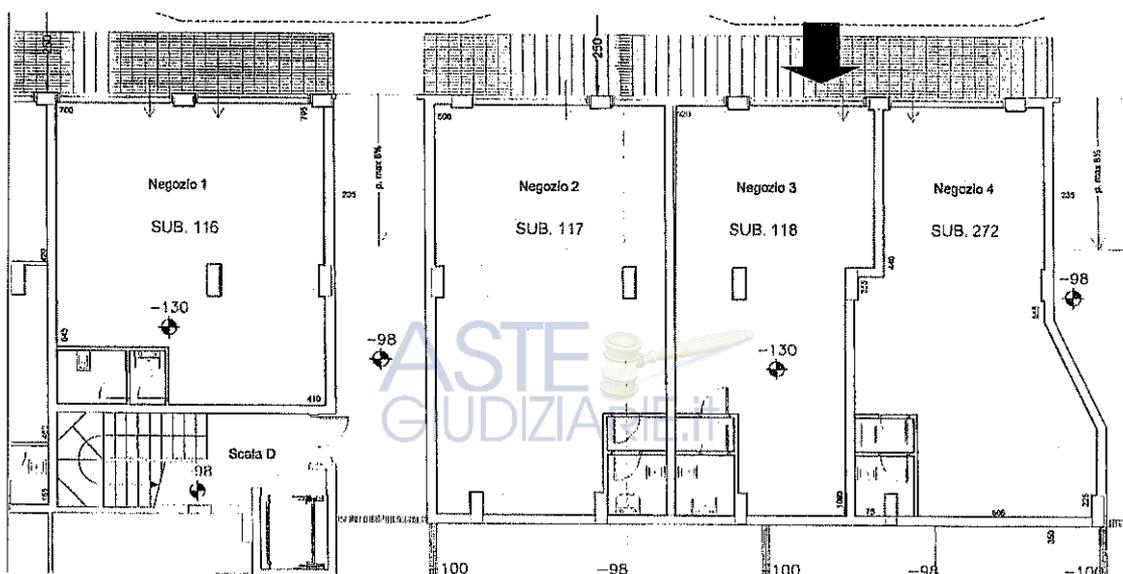
#### Stato di manutenzione

L'unità immobiliare si presenta complessivamente in normale stato di conservazione.

### IMMOBILE N.3 – fondo commerciale

Indirizzo: Via XXIV Maggio n.68/b, piano terra

Identificativi catastali: (F. 104, part. 100, sub. 118)



L'unità immobiliare è posta al piano terra del complesso immobiliare denominato "Ex Hotel Mediterraneo", ed è identificata all'interno dell'edificio con il subalterno n.118. Attualmente in fondo è adibito a rivendita di abbigliamento per donna con accesso sito in via XXIV Maggio n.68/b.

L'unità immobiliare presenta una superficie utile calpestabile pari a circa 50,50 mq, ed è costituita da un locale vendita e un locale igienico-sanitario con antibagno. L'altezza utile interna è pari a circa 3,03 m.

#### Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

#### Finiture interne

Le finiture interne sono di tipo commerciale; intonaci di muri di tipo civile tinteggiati di



colore celeste, pavimenti e battiscopa in gres porcellanato colore grigio; il rivestimento del bagno e dell'antibagno sono realizzati con mattonelle in ceramica monocolor avorio formato 20x20 cm per un'altezza di 210 cm; i sanitari e il lavabo a colonna sono di tipo commerciale di colore bianco; l'infilso d'ingresso è realizzato con telaio in pvc color bianco e vetro-camera; le porte interne sono in legno.

I due vani principali risultano controsoffittati con pannellature in cartongesso e impianto di illuminazione incassato.

#### Impianti

Per gli impianti si rimanda alla relazione dell'Ing. Pannozzo.

#### Confini

L'unità immobiliare in oggetto confina con Via XXIV Maggio, F. 104, part. 100, sub. 117 (altra u.i.u), con camminamento pedonale comune. e con F. 104, part. 100, sub. 272 (altra u.i.u).

#### Stato di manutenzione

L'unità immobiliare si presenta complessivamente in normale stato di conservazione.

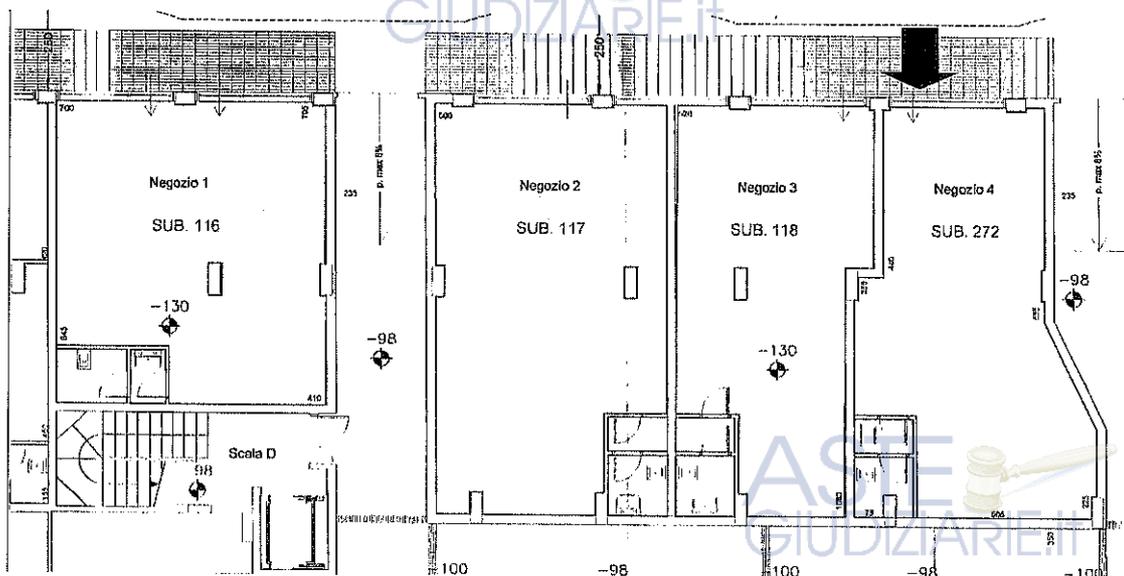
#### Note

Si fa presente che è stata realizzata un'apertura sul muro di confine con il sub. 272 che ne consente l'accesso.

#### IMMOBILE N.4 – fondo commerciale

Indirizzo: Via XXIV Maggio n.68/a, piano terra

Identificativi catastali: (F. 104, part. 100, sub. 272)



L'unità immobiliare è posta al piano terra del complesso immobiliare denominato "Ex Hotel Mediterraneo", ed è identificata all'interno dell'edificio con il subalterno n.272. Attualmente in fondo è adibito a rivendita di abbigliamento per donna con accesso



sito in via XXIV Maggio n.68/a.

L'unità immobiliare presenta una superficie utile calpestabile pari a circa 55,00 mq, ed è costituita da un locale vendita e un locale igienico-sanitario con antibagno. L'altezza utile interna è pari a circa 3,03 m.

#### **Pertinenze**

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

#### **Finiture interne**

Le finiture interne sono di tipo commerciale; intonaci di muri di tipo civile tinteggiati di colore celeste, pavimenti e battiscopa in gres porcellanato colore grigio; il rivestimento del bagno e dell'antibagno sono realizzati con mattonelle in ceramica monocoloro avorio formato 20x20 cm per un'altezza di 210 cm; i sanitari e il lavabo a colonna sono di tipo commerciale di colore bianco; l'infisso d'ingresso è realizzato con telaio in pvc color bianco e vetro-camera; le porte interne sono in legno.

I due vani principali risultano controsoffittati con pannellature in cartongesso e impianto di illuminazione incassato.

#### **Impianti**

Per gli impianti si rimanda alla relazione dell'Ing. Pannozzo.

#### **Confini**

L'unità immobiliare in oggetto confina con Via XXIV Maggio, F. 104, part. 100, sub. 118 (altra u.i.u) e con camminamento pedonale comune.

#### **Stato di manutenzione**

L'unità immobiliare si presenta complessivamente in normale stato di conservazione.

#### **Note**

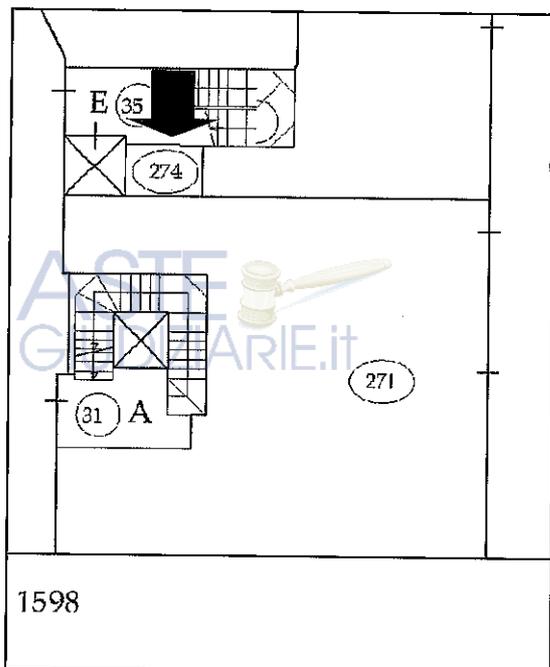
Si fa presente che è stata realizzata un'apertura sul muro di confine con il sub. 118 che ne consente l'accesso. Inoltre è stata realizzata una piccola cabina di prova con pannelli in cartongesso in adiacenza al servizio igienico, che a sua volta presenta la porta di accesso in posizione diversa da quella riportata nelle piante catastali e urbanistiche.



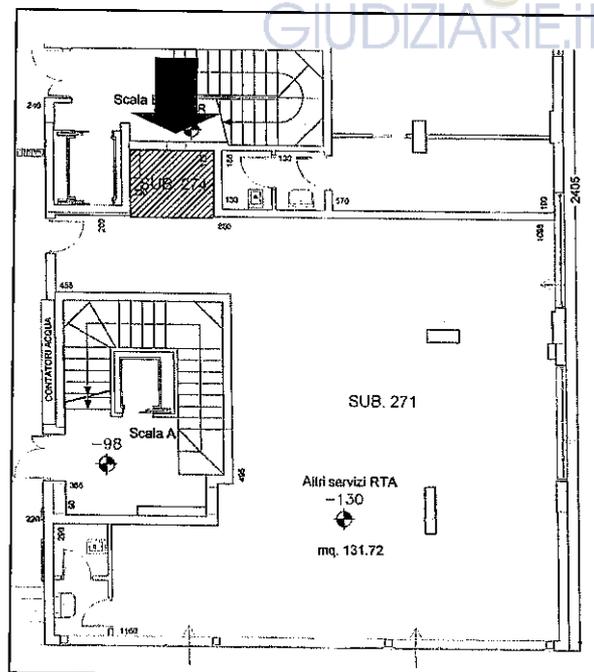
IMMOBILE N.5 – unità in corso di definizione

Indirizzo: Via XXIV Maggio, piano terra

Identificativi catastali: (F. 104, part. 100, sub. 274)



DOC. CATASTALE (elaborato planimetrico)



DOC. URBANISTICA (TAV. 5 della P.E.2009/451)

L'unità immobiliare è posta al piano terra del complesso immobiliare denominato "Ex Hotel Mediterraneo", ed è identificata all'interno dell'edificio con il subalterno n.274. Attualmente l'unità è in corso di definizione con categoria F/4.

Si fa presente che non è stato possibile accedere alla suddetta u.i.u. perché dalle indagini effettuate risulterebbe accorpata al sub. 271 divenuto di proprietà di due privati mediante Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 15/07/2020 Pubblico ufficiale GIUDICE DELLE ESECUZIONI Sede GROSSETO (GR) Repertorio n. 4176 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 6564.1/2020 Reparto PI di GROSSETO in atti dal 07/08/2020.

Dalle planimetrie reperite in comune si può dedurre una consistenza di circa 3,85 mq di superficie calpestabile.

#### **Pertinenze**

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

#### **Finiture interne**

Non essendo stato possibile accedere all'u.i.u. non si possono descrivere le finiture interne.

#### **Impianti**

Non essendo stato possibile accedere all'u.i.u. non si possono descrivere gli impianti.



### Confini

L'unità immobiliare in oggetto confina con vano ascensore, F. 104, part. 100, sub. 35 (rampa scala E), con F. 104, part. 100, sub. 273 (altra u.i.u) e con F. 104, part. 100, sub. 271.

### Stato di manutenzione

Non essendo stato possibile accedere all'u.i.u. non si può descrivere lo stato di manutenzione.

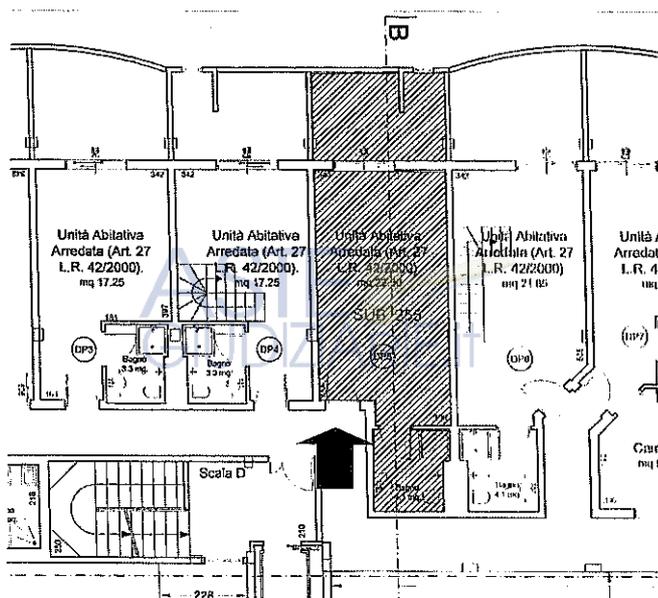
### Note

Dalle indagini effettuate in fase di sopralluogo l'unico accesso all'u.i.u. è la porta blindata di accesso all'appartamento costituito dal sub. 271.

### IMMOBILE N.6 – civile abitazione

Indirizzo: Via XXIV Maggio, piano quinto

Identificativi catastali: (F. 104, part. 100, sub. 255)



L'unità immobiliare è posta al piano quinto del complesso immobiliare denominato "Ex Hotel Mediterraneo", ed è identificata all'interno dell'edificio con il subalterno n.255.

L'appartamento classato come civile abitazione fa parte dell'RTA *Mediterraneo*.

L'unità immobiliare è costituita da un monocale con angolo cottura che ha accesso ad un terrazzo ed un locale igienico-sanitario. L'u.i.u. presenta una superficie utile calpestabile pari a circa 26,20 mq mentre il terrazzo ha una superficie calpestabile di circa 7,90 mq. L'altezza utile interna è pari a circa 2,70 m per il monocale e circa 2,40 m per il servizio igienico.

### Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità tutti i proporzionali diritti di comproprietà



spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

#### **Finiture interne**

Le finiture interne sono di tipo commerciale; intonaci di muri di tipo civile tinteggiati di colore bianco, pavimenti parquet laminato chiaro; il rivestimento del bagno sono realizzati con mattonelle in gres porcellanato effetto pietra colore grigio formato 30x30 cm per un'altezza di 240 cm; i sanitari e il lavabo a sospeso sono di tipo commerciale in porcellana di colore bianco, il box doccia è di 80x80 cm con piatto doccia il porcellana colore bianco; l'infisso che dà accesso al terrazzo è realizzato con telaio in pvc color bianco e vetro-camera; la porta interna è in legno chiaro e la porta di accesso all'appartamento è un portoncino pannellato in legno scuro.

#### **Impianti**

Per gli impianti si rimanda alla relazione dell'Ing. Pannozzo.

#### **Confini**

L'unità immobiliare in oggetto confina con Via XXIV Maggio, F. 104, part. 100, sub. 256 (altra u.i.u), con camminamento pedonale comune e con F. 104, part. 100, sub. 254 (altra u.i.u).

#### **Stato di manutenzione**

L'unità immobiliare si presenta complessivamente in normale stato di conservazione. La parte del terrazzo dove si trova la nicchia con la caldaia necessiterebbe della manutenzione dell'intonaco e tinteggiature.

#### **Note**

Si allega regolamento dell'RTA per ulteriori approfondimenti sulla gestione dell'immobile.

(Vedi Allegato n.3\_Documentazione fotografica)

## **2.2 CONSISTENZA – DATI E INDICI METRICI DELL'IMMOBILE**

Stante quanto sopra esposto, ai fini della determinazione della consistenza dei beni oggetto del pignoramento e della loro successiva valutazione, la sottoscritta ha fatto riferimento allo stato edilizio legittimato dalle pratiche edilizie rinvenute in comune, calcolando le superfici lorde oltre le relative pertinenze/accessori esclusivi a servizio dell'U.I. e applicando i relativi coefficienti correttivi (rilevati dal Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate).



IMMOBILE N.1 – fondo commerciale

Indirizzo: Via XXIV Maggio n70 e 70/a , piano terra

Identificativi catastali: (F. 104, part. 100, sub. 116)



Parametro	Quantità
Sup. utile calpestabile negozio piano T (al netto delle murature)	54,90 mq

Altezze interne nette	Quantità
Negozio piano T (pavimento-soffitto)	3,04 m

**SUPERFICIE COMMERCIALE**

Parametro		Coeff. riduzione	Superficie commerciale
Sup. lorda negozio piano T	62,50 mq	100%	62,50 mq
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE</b>			<b>62,50 mq</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>			

IMMOBILE N.2 – fondo commerciale

Indirizzo: Via XXIV Maggio n.68/c, piano terra

Identificativi catastali: (F. 104, part. 100, sub. 117)



Parametro	Quantità
Sup. utile calpestabile negozio piano T (al netto delle murature)	63,80 mq

Altezze interne nette	Quantità
Negozio piano T (pavimento-soffitto)	3,03 m

**SUPERFICIE COMMERCIALE**

Parametro		Coeff. riduzione	Superficie commerciale
Sup. lorda negozio piano T	72,90 mq	100%	72,90 mq
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE</b>			<b>72,90 mq</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>			



IMMOBILE N.3 – fondo commerciale

Indirizzo: Via XXIV Maggio n.68/b, piano terra

Identificativi catastali: (F. 104, part. 100, sub. 118)



Parametro	Quantità
Sup. utile calpestabile negozio piano T (al netto delle murature)	50,50 mq

Altezze interne nette	Quantità
Negozi piano T (pavimento-soffitto)	3,03 m

**SUPERFICIE COMMERCIALE**

Parametro		Coeff. riduzione	Superficie commerciale
Sup. lorda negozio piano T	57,50 mq	100%	57,50 mq
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE</b>			<b>57,50 mq</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>			

IMMOBILE N.4 – fondo commerciale

Indirizzo: Via XXIV Maggio n.68/a, piano terra

Identificativi catastali: (F. 104, part. 100, sub. 272)



Parametro	Quantità
Sup. utile calpestabile negozio piano T (al netto delle murature)	55,00 mq

Altezze interne nette	Quantità
Negozi piano T (pavimento-soffitto)	3,03 m

**SUPERFICIE COMMERCIALE**

Parametro		Coeff. riduzione	Superficie commerciale
Sup. lorda negozio piano T	62,80 mq	100%	62,80 mq
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE</b>			<b>62,80 mq</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>			



IMMOBILE N.5 – unità in corso di definizione

Indirizzo: Via XXIV Maggio, piano terra

Identificativi catastali: (F. 104, part. 100, sub. 274)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Parametro	Quantità
Sup. utile calpestabile u. in corso di def. piano T (al netto delle murature)	3,85 mq

Altezze interne nette	Quantità
U. in corso di def. piano T (pavimento-soffitto)	3,04 m

#### SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro		Coeff. riduzione	Superficie commerciale
Sup. lorda u. in corso di def. piano T	4,80 mq	100%	4,80 mq
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE</b>			<b>4,80 mq</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>			

IMMOBILE N.6 – civile abitazione

Indirizzo: Via XXIV Maggio, piano quinto

Identificativi catastali: (F. 104, part. 100, sub. 255)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Parametro	Quantità
Sup. utile calpestabile appartamento piano 5 (al netto delle murature)	26,20 mq
Sup. terrazza	7,90 mq

Altezze interne nette	Quantità
Appartamento piano 5 (pavimento-soffitto)	2,70 m

#### SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro		Coeff. riduzione	Superficie commerciale
Sup. lorda appartamento piano T	30,50 mq	100%	30,50 mq
Sup. terrazza	8,90 mq	30%	2,67 mq
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE</b>			<b>33,17 mq</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>			

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



(Per maggiori chiarimenti vedi Allegato 2 \_ Documentazione urbanistica/tecnica)

Gli immobili risultano essere accatastati al catasto edilizio urbano del comune di Grosseto come segue:

**IMMOBILE N.1 – fondo commerciale**

Indirizzo: Via XXIV Maggio n70 e 70/a , piano terra

Identificativi catastali: (F. 104, part. 100, sub. 116)

Fondo commerciale sito in Marina di Grosseto, comune di Grosseto, via XXIV Maggio a piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al Foglio 104, particella 100, sub. 116, categoria C/1, classe 8, consistenza 53 mq, Superficie tot. 60 mq, Rendita 2.928,83 €.

Intestati:

[REDACTED] con sede [REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà.

**IMMOBILE N.2 – fondo commerciale**

Indirizzo: Via XXIV Maggio n.68/c, piano terra

Identificativi catastali: (F. 104, part. 100, sub. 117)

Fondo commerciale sito in Marina di Grosseto, comune di Grosseto, via XXIV Maggio a piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al Foglio 104, particella 100, sub. 117, categoria C/1, classe 8, consistenza 62 mq, Superficie tot. 70 mq, Rendita 3.426,18 €.

Intestati:

[REDACTED], con sede [REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà.

**IMMOBILE N.3 – fondo commerciale**

Indirizzo: Via XXIV Maggio n.68/b, piano terra

Identificativi catastali: (F. 104, part. 100, sub. 118)

Fondo commerciale sito in Marina di Grosseto, comune di Grosseto, via XXIV Maggio a piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al Foglio 104, particella 100, sub. 118, categoria C/1, classe 8, consistenza 48 mq, Superficie tot. 54 mq, Rendita 2.652,52 €.



Intestati:

[REDACTED], con sede a [REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà.

**IMMOBILE N.4 – fondo commerciale**

Indirizzo: Via XXIV Maggio n.68/a, piano terra

Identificativi catastali: (F. 104, part. 100, sub. 272)

Fondo commerciale sito in Marina di Grosseto, comune di Grosseto, via XXIV Maggio a piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al Foglio 104, particella 100, sub. 272, categoria C/1, classe 8, consistenza 52 mq, Superficie tot. 60 mq, Rendita 2.873,57 €.

Intestati:

[REDACTED] con sede a [REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà.

**IMMOBILE N.5 – unità in corso di definizione**

Indirizzo: Via XXIV Maggio, piano terra

Identificativi catastali: (F. 104, part. 100, sub. 274)

Unità in corso di definizione sito in Marina di Grosseto, comune di Grosseto, via XXIV Maggio a piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al Foglio 104, particella 100, sub. 274, categoria F/4.

Intestati:

[REDACTED] con sede a [REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà.

**IMMOBILE N.6 – civile abitazione**

Indirizzo: Via XXIV Maggio, piano quinto

Identificativi catastali: (F. 104, part. 100, sub. 255)

Appartamento per civile abitazione sito in Marina di Grosseto, comune di Grosseto, via XXIV Maggio al piano quinto, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al Foglio 104, particella 100, sub. 255, categoria A/2, classe 7, consistenza vani 1,5, Superficie tot. 33 mq, Superficie tot. escluse



aree scoperte 30 mq, Rendita 259,52 €.

Intestati:

[REDACTED], con sede [REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà.

Per gli impianti si rimanda alla relazione redatta dell'ing. PANNOZZO

**RISPOSTA AL 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 evidenziato, 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 rappresentato, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

I dati indicati nel VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, come già indicato in risposta al 1° QUESITO, punto 1.2, individuano correttamente i beni come risulta dalla documentazione catastale e ne consentono la loro univoca identificazione.

**RISPOSTA AL 4° QUESITO:**

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

**4.1 SITUAZIONE CATASTALE COERENZE**

**IMMOBILE N.1 – fondo commerciale**

**Indirizzo: Via XXIV Maggio n70 e 70/a , piano terra**

**Identificativi catastali: (F. 104, part. 100, sub. 116)**

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, comparando la planimetria catastale dell'unità immobiliare con lo stato di fatto si rileva che nella planimetria catastale è riportato sostanzialmente lo stato di fatto dei luoghi, pertanto non si valuta necessario provvedere alla variazione della planimetria catastale.



**IMMOBILE N.2 – fondo commerciale**

**Indirizzo: Via XXIV Maggio n.68/c, piano terra**

**Identificativi catastali: (F. 104, part. 100, sub. 117)**



Per quanto accertato in sede di sopralluogo, comparando la planimetria catastale dell'unità immobiliare con lo stato di fatto si rileva che nella planimetria catastale è riportato sostanzialmente lo stato di fatto dei luoghi, pertanto non si valuta necessario provvedere alla variazione della planimetria catastale.



**IMMOBILE N.3 – fondo commerciale**

**Indirizzo: Via XXIV Maggio n.68/b, piano terra**

**Identificativi catastali: (F. 104, part. 100, sub. 118)**

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, comparando la planimetria catastale dell'unità immobiliare con lo stato di fatto si rileva che nella planimetria catastale non è riportato lo stato di fatto dei luoghi. Nello specifico si rileva l'apertura di un passaggio alto 2,60 m e larga 1,12 m fra il presente sub. 118 e il sub 272. Essendo tale difformità non legittimata da alcun titolo edilizio, non si ritiene di dover provvedere alla variazione della planimetria catastale, che invece risulta conforme all'ultimo titolo edilizio depositato in comune.



**IMMOBILE N.4 – fondo commerciale**

**Indirizzo: Via XXIV Maggio n.68/a, piano terra**

**Identificativi catastali: (F. 104, part. 100, sub. 272)**

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, comparando la planimetria catastale dell'unità immobiliare con lo stato di fatto si rileva che nella planimetria catastale non è riportato lo stato di fatto dei luoghi. Nello specifico si rileva l'apertura di un passaggio alto 2,60 m e larga 1,12 m fra il presente sub. 272 e il sub 118. Inoltre si è rilevata una diversa configurazione del locale bagno e antibagno e l'aggiunta di una piccola cabina di prova realizzata con pannelli in cartongesso. Essendo tali difformità non legittimate da alcun titolo edilizio, non si ritiene di dover provvedere alla variazione della planimetria catastale, che invece risulta conforme all'ultimo titolo edilizio depositato in comune.



**IMMOBILE N.5 – unità in corso di definizione**

Indirizzo: Via XXIV Maggio, piano terra

Identificativi catastali: (F. 104, part. 100, sub. 274)

Il sub. in oggetto, essendo in categoria F/4 in corso di definizione, non dispone di planimetria catastale depositata presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate ma soltanto di elaborato planimetrico. Inoltre, come descritto nel quesito n.2 non è stato possibile accedere al presente sub. 274 perché accessibile solo dal sub. 271 proprietà di soggetti diversi dall'esecutato.

**IMMOBILE N.6 – civile abitazione**

Indirizzo: Via XXIV Maggio, piano quinto

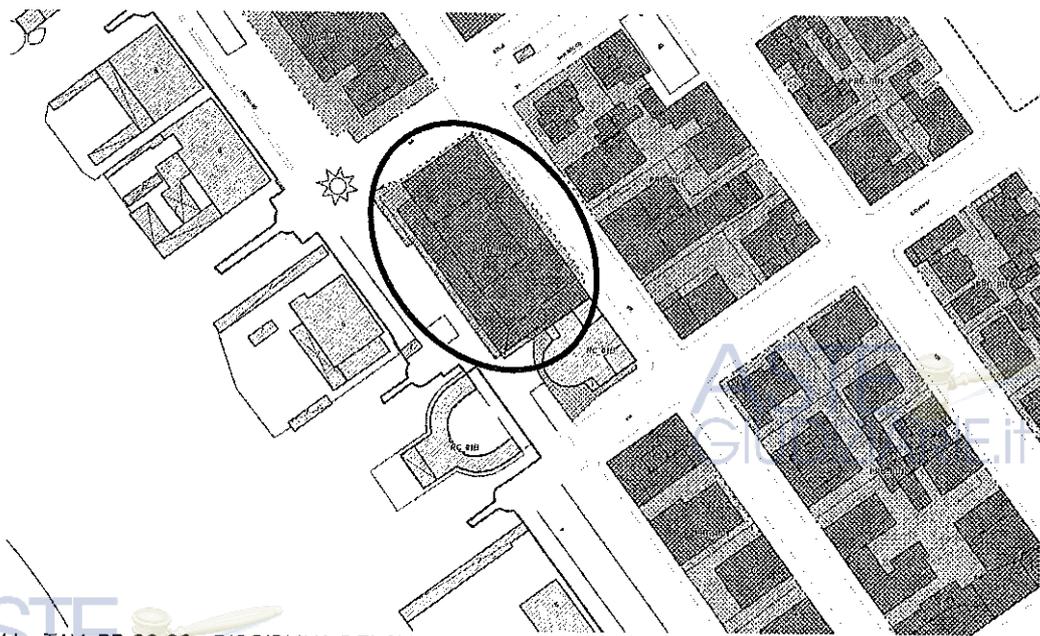
Identificativi catastali: (F. 104, part. 100, sub. 255)

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, comparando la planimetria catastale dell'unità immobiliare con lo stato di fatto si rileva che nella planimetria catastale è riportato sostanzialmente lo stato di fatto dei luoghi, pertanto non si valuta necessario provvedere alla variazione della planimetria catastale.

**RISPOSTA AL 5° QUESITO:**

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

**5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA NELLO STRUMENTO URBANISTICO**



R.U. : TAV, PR-02-03 - DISCIPLINA DEL TERRITORIO APERTO, DEGLI INSEDIAMENTI E CLASSIFICAZIONE DEL RELATIVO PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE



Per quanto riguarda la normativa Urbanistica secondo **Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Grosseto** approvato con D.C.C. n. 115 del 21.12.2015 e aggiornato con D.G.C n. 319 del 23.03.2017 gli immobili in oggetto ricadono all'interno del **Limite del centro abitato di Marina di Grosseto** e nello specifico il fabbricato fa parte della **Pianificazione residua di PRG: Piani attuativi e/o progetti unitari e/o strumenti urbanistici di cui all'Art 171, comma 1, delle NTA - classe 6** in cui sono ammesse destinazioni d'uso compatibili con quelle rilevate ai sensi dell'art.171 delle NTA.

Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima insistono **Vincoli Paesaggistici** ai sensi del D.Lgs. n.42 del 22.01.2004 art. 136 (notevole interesse pubblico DM 105\_1958) e art. 142 (territori costieri\_ Litorale sabbioso dell'Ombrone). e insiste **Vincolo Idrogeologico** ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923.

(Vedi Allegato 4\_Regolamento urbanistico e vincoli)

#### RISPOSTA AL 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 art. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e art.40, comma 6° della L.28 febbraio 1985 n.47;*

#### 6.1 REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito degli accertamenti effettuati fino alla data 23.03.2022 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 delle unità immobiliari e del fabbricato in cui le stesse sono inserite:

1) **Pratica Edilizia n.2003/2273**– Concessione n.490 in data 16/12/2003 per la "Demolizione con ricostruzione ed ampliamento dell'Hotel Mediterraneo", in Via XXIV Maggio/Via Cadorna, Frazione Marina di Grosseto nel Comune di Grosseto, presentata da [REDACTED]

2) **Pratica Edilizia n.2003/2273** – Concessione n.136 in data 05/05/2004 per la



"Realizzazione del Piano interrato esclusivamente quale corsia d'accesso ai garages", in Via XXIV Maggio/Via Cadorna, Frazione Marina di Grosseto nel Comune di Grosseto, presentata da [REDACTED]

3) Pratica Edilizia n.2004/2335 presentata in data 12/08/2004 – Concessione n.69 in data 07.04.2005 per la "Variante alla P.E. 2003/2273", in Via XXIV Maggio, Frazione Marina di Grosseto nel Comune di Grosseto, presentata da [REDACTED]

4) Pratica Edilizia n.2006/131 – Concessione n.89 in data 31/05/2006 per "Variante alla P.E. 2003/2273 per la realizzazione di un organismo edilizio con destinazione mista: residenziale e turistico-alberghiera RTA", in Via XXIV Maggio, Frazione Marina di Grosseto nel Comune di Grosseto, presentata da [REDACTED]

5) Pratica Edilizia n.2006/2565 – Concessione n.50 in data 12/03/2007 per "Variante alla P.E.2003/2273 per opere interne ed esterne", in Via XXIV Maggio/Via Cadorna, Frazione Marina di Grosseto nel Comune di Grosseto, presentata da [REDACTED]

6) Pratica Edilizia n.2008/1024 – Concessione n.127 in data 21/05/2008 per "Permesso a costruire in definitiva consistenza" alla concessione n.490 del 16.12.2003 alla P.E.2003/2273", presentata da [REDACTED]

7) Pratica Edilizia n.2008/2779 – D.I.A. onerosa in data 18/12/2008 per "Modifiche interne e diversa distribuzione del volume" presentata da [REDACTED] a firma del tecnico abilitato [REDACTED]

8) Pratica Edilizia n.2009/451 – D.I.A. in Variante alla P.E.2008/2779 in data 05/03/2009 per "Modifiche interne" presentata da [REDACTED] a firma del tecnico abilitato [REDACTED]

Per quanto sopra riportato si certifica che le unità immobiliari oggetto di pignoramento e il fabbricato in cui esse sono inserite non sono realizzate abusivamente.



## 6.1.2 ABITABILITÀ

Relativamente a:

- IMMOBILE N.1 – fondo commerciale

Indirizzo: Via XXIV Maggio n70 e 70/a , piano terra

Identificativi catastali: (F. 104, part. 100, sub. 116)

- IMMOBILE N.2 – fondo commerciale

Indirizzo: Via XXIV Maggio n.68/c, piano terra

Identificativi catastali: (F. 104, part. 100, sub. 117)

- IMMOBILE N.3 – fondo commerciale

Indirizzo: Via XXIV Maggio n.68/b, piano terra

Identificativi catastali: (F. 104, part. 100, sub. 118)

- IMMOBILE N.4 – fondo commerciale

Indirizzo: Via XXIV Maggio n.68/a, piano terra

Identificativi catastali: (F. 104, part. 100, sub. 272)

Reperito Certificato di Abitabilità e d'Uso n.145/2011 presentato da [REDACTED] in qualità di amministratore di [REDACTED] in data 23.06.2011, protocollo n.73578, "abitabilità a completamento (5 fondi commerciali)".

Relativamente a:

- IMMOBILE N.5 – unità in corso di definizione

Indirizzo: Via XXIV Maggio, piano terra

Identificativi catastali: (F. 104, part. 100, sub. 274)

Non reperito certificato di abitabilità relativo al sub. 274.

**Nota bene:**

Reperito Certificato di Abitabilità relativamente al sub. 271. Nel documento si fa riferimento alla P.E. n.2009/451 per mezzo della quale è stato unito il sub. 274 al sub.271. Il Certificato di Abitabilità e d'Uso è il n.09194/2009 presentato da [REDACTED] in qualità di amministratore di [REDACTED] in data 31.03.2009, protocollo n.49802, "abitabilità parziale relativa al fondo n.7 e negozio n.8".

Relativamente a:

- IMMOBILE N.6 – civile abitazione

Indirizzo: Via XXIV Maggio, piano quinto

Identificativi catastali: (F. 104, part. 100, sub. 255)



Reperito Certificato di Abitabilità e d'Uso n.202/2007 presentato da ██████████ in qualità di amministratore di ██████████ in data 14.06.2007, protocollo n.65838, "abitabilità parziale relativa alla parte R.T.A".

## 6.2 CONFORMITÀ URBANISTICA DEI SINGOLI IMMOBILI

### IMMOBILE N.1 – fondo commerciale

Indirizzo: Via XXIV Maggio n70 e 70/a , piano terra

Identificativi catastali: (F. 104, part. 100, sub. 116)

L'immobile oggetto di stima è stato realizzato con PE 2003/2273 (Concessione n.490 in data 16/12/2003) e successive varianti N° 2004/2335, 2006/131, 2006/2565. La P.E. 2008/1024 è l'ultimo "Permesso a costruire in definitiva consistenza". E' stata rinvenuta dichiarazione di agibilità con prot. 73578 del 23.06.2011 REG. N° 2011/145.

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, comparando la planimetria dell'ultimo stato concessionato con lo stato di fatto si rileva che nella planimetria è riportato sostanzialmente lo stato di fatto dei luoghi.

### IMMOBILE N.2 – fondo commerciale

Indirizzo: Via XXIV Maggio n.68/c, piano terra

Identificativi catastali: (F. 104, part. 100, sub. 117)

L'immobile oggetto di stima è stato realizzato con PE 2003/2273 (Concessione n.490 in data 16/12/2003) e successive varianti N° 2004/2335, 2006/131, 2006/2565. . La P.E. 2008/1024 è l'ultimo "Permesso a costruire in definitiva consistenza". E' stata rinvenuta dichiarazione di agibilità con prot. 73578 del 23.06.2011 REG. N° 2011/145.

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, comparando la planimetria dell'ultimo stato concessionato con lo stato di fatto si rileva che nella planimetria è riportato sostanzialmente lo stato di fatto dei luoghi.

### IMMOBILE N.3 – fondo commerciale

Indirizzo: Via XXIV Maggio n.68/b, piano terra

Identificativi catastali: (F. 104, part. 100, sub. 118)

L'immobile oggetto di stima è stato realizzato con PE 2003/2273 (Concessione n.490



in data 16/12/2003) e successive varianti N° 2004/2335, 2006/131, 2006/2565. . La P.E. 2008/1024 è l'ultimo "Permesso a costruire in definitiva consistenza". E' stata rinvenuta dichiarazione di agibilità con prot. 73578 del 23.06.2011 REG. N° 2011/145.

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, comparando la planimetria dell'ultimo stato concessionato con lo stato di fatto si rilevano difformità. Nello specifico si rileva l'apertura di un passaggio alto 2,60 m e larga 1,12 m fra il presente sub. 118 e il sub 272. Essendo tale difformità non legittimata da alcun titolo edilizio, non si ritiene di dover provvedere alla variazione della planimetria catastale, che invece risulta conforme all'ultimo titolo edilizio depositato in comune.

#### **Sanabilità delle difformità**

Qualora i sub. 118 e 272 fossero acquistati dalla stessa proprietà la difformità sopra descritta, trattandosi di interventi assimilati alla categoria "Manutenzione Straordinaria" per modifiche di pareti interne, opere realizzate senza titolo, potrà essere regolarizzata ai sensi dell'art. 136 comma 6 della L.R.T. n.65/2014, mediante deposito di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata per lavori già eseguiti ai sensi dell'art.6 comma 7 del D.P.R. n.380/2001, a firma di professionista abilitato, previo pagamento della sanzione pecuniaria di euro non inferiore a € 1.000,00. Successivamente andrà fatto un aggiornamento della planimetria catastale ed elaborato planimetrico per "fusione" di due u.i.u.. Saranno a carico del richiedente le spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica edilizia e catastale.

Qualora i sub. 118 e 272 NON fossero acquistati dalla stessa proprietà l'apertura fra i due fondi deve essere murata e rimessa in pristino.

**N.B.:** Nell'attribuzione del valore di mercato dell'unità immobiliare si terrà conto delle suddette spese.

#### **IMMOBILE N.4 – fondo commerciale**

**Indirizzo:** Via XXIV Maggio n.68/a, piano terra

**Identificativi catastali:** (F. 104, part. 100, sub. 272)

L'immobile oggetto di stima è stato realizzato con PE 2003/2273 (Concessione n.490 in data 16/12/2003) e successive varianti N° 2004/2335, 2006/131, 2006/2565. . La P.E. 2008/1024 è l'ultimo "Permesso a costruire in definitiva consistenza". E' stata rinvenuta dichiarazione di agibilità con prot. 73578 del 23.06.2011 REG. N° 2011/145.

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, comparando la planimetria dell'ultimo



stato concessionato con lo stato di fatto si rilevano difformità. Nello specifico si rileva l'apertura di un passaggio alto 2,60 m e larga 1,12 m fra il presente sub. 272 e il sub 118. Inoltre si è rilevata una diversa configurazione del locale bagno e antibagno e l'aggiunta di una piccola cabina di prova realizzata con pannelli in cartongesso. Essendo tali difformità non legittimate da alcun titolo edilizio, non si ritiene di dover provvedere alla variazione della planimetria catastale, che invece risulta conforme all'ultimo titolo edilizio depositato in comune.

#### **Sanabilità delle difformità**

Qualora i sub. 118 e 272 fossero acquistati dalla stessa proprietà la difformità del "passaggio" sopra descritta, trattandosi di interventi assimilati alla categoria "Manutenzione Straordinaria" per modifiche di pareti interne, opere realizzate senza titolo, potrà essere regolarizzata ai sensi dell'art. 136 comma 6 della L.R.T. n.65/2014, mediante deposito di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata per lavori già eseguiti ai sensi dell'art.6 comma 7 del D.P.R. n.380/2001, a firma di professionista abilitato, previo pagamento della sanzione pecuniaria di euro non inferiore a € 1.000,00. Successivamente andrà fatto un aggiornamento della planimetria catastale ed elaborato planimetrico per "fusione" di due u.i.u.. Saranno a carico del richiedente le spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica edilizia e catastale.

Qualora i sub. 118 e 272 NON fossero acquistati dalla stessa proprietà l'apertura fra i due fondi deve essere murata e rimessa in pristino.

Per quanto riguarda le modifiche ai tramezzi interni del locale bagno e antibagno e cabina prova, queste sono regolarizzabili con le stesse modalità sopradescritte.

**N.B.:** Nell'attribuzione del valore di mercato dell'unità immobiliare si terrà conto delle suddette spese.

#### **IMMOBILE N.5 – unità in corso di definizione**

**Indirizzo:** Via XXIV Maggio, piano terra

**Identificativi catastali:** (F. 104, part. 100, sub. 274)

L'immobile oggetto di stima è stato realizzato con PE 2003/2273 (Concessione n.490 in data 16/12/2003) e successive varianti N° 2004/2335, 2006/131, 2006/2565. Successivamente è stato oggetto di modifiche tramite la P.E. 2008/2779 (D.I.A. onerosa per modifiche interne) e successiva variante N° 2009/451. Non è stato reperito certificato di abitabilità relativo al sub. 274.



**Nota bene:**

Reperito Certificato di Abitabilità relativamente al sub. 271. Nel documento si fa riferimento alla P.E. n.2009/451 per mezzo della quale è stato unito il sub. 274 al sub.271. Il Certificato di Abitabilità e d'Uso è il n.09194/2009 presentato da [REDACTED] in qualità di amministratore di [REDACTED] in data 31.03.2009, protocollo n.49802, "abitabilità parziale relativa al fondo n.7 e negozio n.8".

Come descritto nel quesito n.2 non è stato possibile accedere al presente sub. 274 perché accessibile solo dal sub. 271 proprietà di soggetti diversi dall'esecutato.

L'ultimo stato legittimo del sub.274 è rappresentato dalla planimetria della TAV. 5 "Stato modificato piano terra" della P.E. 2009/451 (Vedi Allegato 2\_Documentazione urbanistica e vincoli).

**IMMOBILE N.6 – civile abitazione**

Indirizzo: Via XXIV Maggio, piano quinto

Identificativi catastali: (F. 104, part. 100, sub. 255)

L'immobile oggetto di stima è stato realizzato con PE 2003/2273 (Concessione n.490 in data 16/12/2003) e successive varianti N° 2004/2335, 2006/131, 2006/2565. E' stata rinvenuta dichiarazione di agibilità con prot. 65838 del 14.062007 REG. N° 2007/202.

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, comparando la planimetria dell'ultimo stato concessionato con lo stato di fatto si rileva che nella planimetria è riportato sostanzialmente lo stato di fatto dei luoghi.

(Vedi Allegato 2\_Documentazione urbanistica e vincoli)

**RISPOSTA AL 7° QUESITO:**

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

**7.1 POSSIBILITA' DI VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI**

I beni pignorati per le sue caratteristiche e il mercato al quale si rivolgono possono essere divisi in n.6 lotti così costituiti:



LOTTO "1"

IMMOBILE N.1 – fondo commerciale

Indirizzo: Via XXIV Maggio n70 e 70/a , piano terra

Identificativi catastali: (F. 104, part. 100, sub. 116)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

LOTTO "2"

IMMOBILE N.2 – fondo commerciale

Indirizzo: Via XXIV Maggio n.68/c, piano terra

Identificativi catastali: (F. 104, part. 100, sub. 117)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

LOTTO "3"

IMMOBILE N.3 – fondo commerciale

Indirizzo: Via XXIV Maggio n.68/b, piano terra

Identificativi catastali: (F. 104, part. 100, sub. 118)

LOTTO "4"

IMMOBILE N.4 – fondo commerciale

Indirizzo: Via XXIV Maggio n.68/a, piano terra

Identificativi catastali: (F. 104, part. 100, sub. 272)

LOTTO "5"

IMMOBILE N.5 – unità in corso di definizione

Indirizzo: Via XXIV Maggio, piano terra

Identificativi catastali: (F. 104, part. 100, sub. 274)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

LOTTO "6"

IMMOBILE N.6 – civile abitazione

Indirizzo: Via XXIV Maggio, piano quinto

Identificativi catastali: (F. 104, part. 100, sub. 255)

Vista l'attuale suddivisione dei beni sopra elencati non si ritiene necessario identificare dei nuovi confini o procedere a frazionamenti, in quanto urbanisticamente e catastalmente i due lotti risultano già essere autonomi e indipendenti l'uno rispetto all'altro e costituiscono già ad oggi delle unità immobiliari distinte.

**RISPOSTA AL 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*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



*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;*

Le unità immobiliari in oggetto sono censite al Catasto Fabbricati del comune di Grosseto come segue:

#### IMMOBILE 1

**Fondo commerciale** sito in Marina di Grosseto, comune di Grosseto, via XXIV Maggio a piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al Foglio 104, particella 100, sub. 116, categoria C/1, classe 8, consistenza 53 mq, Superficie tot. 60 mq, Rendita 2.928,83 €.

#### IMMOBILE 2

**Fondo commerciale** sito in Marina di Grosseto, comune di Grosseto, via XXIV Maggio a piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al Foglio 104, particella 100, sub. 117, categoria C/1, classe 8, consistenza 62 mq, Superficie tot. 70 mq, Rendita 3.426,18 €.

#### IMMOBILE 3

**Fondo commerciale** sito in Marina di Grosseto, comune di Grosseto, via XXIV Maggio a piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al Foglio 104, particella 100, sub. 118, categoria C/1, classe 8, consistenza 48 mq, Superficie tot. 54 mq, Rendita 2.652,52 €.

#### IMMOBILE 4

**Fondo commerciale** sito in Marina di Grosseto, comune di Grosseto, via XXIV Maggio a piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al Foglio 104, particella 100, sub. 272, categoria C/1, classe 8, consistenza 52 mq, Superficie tot. 60 mq, Rendita 2.873,57 €.

#### IMMOBILE 5

**Unità in corso di definizione** sito in Marina di Grosseto, comune di Grosseto, via XXIV Maggio a piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al Foglio 104, particella 100, sub. 274, categoria F/4.



### IMMOBILE 6

Appartamento per civile abitazione sito in Marina di Grosseto, comune di Grosseto, via XXIV Maggio al piano quinto, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al **Foglio 104, particella 100, sub. 255, categoria A/2**, classe 7, consistenza vani 1,5, Superficie tot. 33 mq, Superficie tot. escluse aree scoperte 30 mq, Rendita 259,52 €.

I beni di cui sopra risultano essere intestati a:

[REDACTED] con sede [REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà.

In forza dell'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 16 settembre 2020 (Repertorio n.1315) trascritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Grosseto in data 02 ottobre 2020 di cui al Registro Generale 11369, Registro Particolare n.8147, le unità immobiliari risultano essere pignorate per la quota di 1/1 della proprietà.

Come specificato in risposta al 7° Quesito, si ritiene opportuno dividere i beni oggetto di esecuzione in n.6 Lotti ivi descritti.

### **RISPOSTA AL 9° QUESITO:**

*accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante di possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del 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 DISPONIBILITA' DEL BENE**

Il giorno 08/07/2021 la scrivente ha fatto richiesta al *team Gestione Controllo Atti* dell'Agenzia delle Entrate, di eventuali atti di locazione registrati in corso di validità; l'Agenzia delle Entrate rispondeva il 05/11/2021 dichiarando l'inesistenza di contratti di locazione in corso di validità aventi per oggetto gli immobili della procedura. Per cui tutti gli immobili oggetto della presente procedura sono da considerarsi LIBERI.



**RISPOSTA AL 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;*

**10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE**

I beni *de quo* non rientrano tra i casi previsti dal quesito n. 10.

**RISPOSTA AL 11° QUESITO:**

***indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o 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** Al momento della stesura della presente relazione, GRAVANO sugli immobili oggetto di stima *vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità.*

Nello specifico il fabbricato è oggetto di **vincoli paesaggistici** ai sensi del D.Lgs. n.42 del 22.01.2004 art. 136 (notevole interesse pubblico DM 105\_1958) e art. 142 (territori costieri\_ Litorale sabbioso dell'Ombrone). e insiste Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923. Inoltre l'IMMOBILE 6 – Appartamento per civile abitazione (F. 104, part. 100, sub. 255) fa parte dell'RTA Mediterraneo ed è soggetto al regolamento dell'RTA che si allega.

**11.2**

Al momento della stesura della presente relazione il condominio non ha comunicato al custode l'esistenza di oneri condominiali non pagati a carico dell'esecutato, per cui si deduce che NON GRAVANO sugli immobili oggetto di stima *oneri di natura condominiale.*

**11.3**

Al momento della stesura della presente relazione NON GRAVANO sugli immobili oggetto di stima *diritti demaniali o usi civici.*

**RISPOSTA AL 12° QUESITO :**

***determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di*



conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)

## 12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Nella consapevolezza di fornire stima nell'ambito di una esecuzione immobiliare, si ritiene opportuno determinare il valore, alla data odierna, dei beni in perizia tramite "procedimento sintetico comparativo" operando così come di seguito indicato:

- **individuazione**, tramite consultazione dei valori dell'Agenzia delle Entrate ed indagini di mercato, del valore medio attuale per unità di misura (mq) di immobili equiparabili per tipologia a quelli in oggetto, situati nella medesima zona e risultanti all'attualità in perfette condizioni manutentive;
- **correzione** del valore di riferimento individuato in funzione delle condizioni oggettive rilevate in sito quali l'ubicazione, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive e tipologiche del fabbricato, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche interne ed esterne, lo stato locativo, i servizi e la situazione del mercato corrente;
- **determinazione** valore immobili in esecuzione come sommatoria dei prodotti tra valore/mq e dimensione superficaria rilevata.

## 12.2 STIMA

### LOTTO "1"

IMMOBILE N.1 – fondo commerciale

Indirizzo: Via XXIV Maggio n70 e 70/a , piano terra

Identificativi catastali: (F. 104, part. 100, sub. 116)

Valore attuale medio di mercato rilevato per immobili equiparabili per tipologia e localizzazione a quello in oggetto valori compresi tra € 1.400,00 e € 2.700,00 al metro quadro di superficie commerciale



Considerando che:

- Lo stato manutentivo dei Lotti;
- Lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;
- 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%;

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

**IMMOBILI A DESTINAZIONE COMMERCIALE € 2.150,00 al mq lordo.**

#### LOTTO "2"

IMMOBILE N.2 – fondo commerciale

Indirizzo: Via XXIV Maggio n.68/c, piano terra

Identificativi catastali: (F. 104, part. 100, sub. 117)

Valore attuale medio di mercato rilevato per immobili equiparabili per tipologia e localizzazione a quello in oggetto valori compresi tra € 1.400,00 e € 2.700,00 al metro quadro di superficie commerciale

Considerando che:

- Lo stato manutentivo dei Lotti;
- Lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;
- 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%;

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

**IMMOBILI A DESTINAZIONE COMMERCIALE € 2.150,00 al mq lordo.**



**LOTTO "3"**

IMMOBILE N.3 – fondo commerciale

Indirizzo: Via XXIV Maggio n.68/b, piano terra

Identificativi catastali: (F. 104, part. 100, sub. 118)



Valore attuale medio di mercato rilevato per immobili equiparabili per tipologia e localizzazione a quello in oggetto valori compresi tra € 1.400,00 e € 2.700,00 al metro quadro di superficie commerciale



Considerando che:

- Lo stato manutentivo dei Lotti;
- Le difformità riscontrate in fase di sopralluogo;
- Lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;
- 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%;

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

**IMMOBILI A DESTINAZIONE COMMERCIALE € 2.100,00 al mq lordo.**

**LOTTO "4"**

IMMOBILE N.4 – fondo commerciale

Indirizzo: Via XXIV Maggio n.68/a, piano terra

Identificativi catastali: (F. 104, part. 100, sub. 272)

Valore attuale medio di mercato rilevato per immobili equiparabili per tipologia e localizzazione a quello in oggetto valori compresi tra € 1.400,00 e € 2.700,00 al metro quadro di superficie commerciale



Considerando che:

- Lo stato manutentivo dei Lotti;



- Le difformità riscontrate in fase di sopralluogo;
- Lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;
- 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%;

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

**IMMOBILI A DESTINAZIONE COMMERCIALE € 2.100,00 al mq lordo.**

#### LOTTO "5"

**IMMOBILE N.5 – unità in corso di definizione**

**Indirizzo: Via XXIV Maggio, piano terra**

**Identificativi catastali: (F. 104, part. 100, sub. 274)**

**Valore attuale medio di mercato** rilevato per immobili equiparabili per tipologia e localizzazione a quello in oggetto valori compresi tra € 1.900,00 e € 2.350,00 al metro quadro di superficie commerciale.

Considerando che:

- Lo stato manutentivo dei Lotti;
- L'accorpamento di fatto del subalterno in questione ad un locale residenziale (parte dell' RTA) già proprietà di soggetti diversi dall'esecutato;
- La destinazione di Residenza Turistico Alberghiera del compendio immobiliare;
- Lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;
- 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%;



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

IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE € 1.900,00 al mq lordo.

LOTTO "6"

IMMOBILE N.6 – civile abitazione

Indirizzo: Via XXIV Maggio, piano quinto

Identificativi catastali: (F. 104, part. 100, sub. 255)

Valore attuale medio di mercato rilevato per immobili equiparabili per tipologia e localizzazione a quello in oggetto valori compresi tra € 1.900,00 e € 2.350,00 al metro quadro di superficie commerciale.

Considerando che:

- Lo stato manutentivo dei Lotti;
- Le difformità riscontrate in fase di sopralluogo;
- La destinazione di Residenza Turistico Alberghiera del compendio immobiliare;
- Lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;
- 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%;

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

IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE € 2.000,00 al mq lordo.



### 12.3 VALORE DEGLI IMMOBILI



#### LOTTO "1"

IMMOBILE N.1 – fondo commerciale

Indirizzo: Via XXIV Maggio n70 e 70/a , piano terra

Identificativi catastali: (F. 104, part. 100, sub. 116)

SUPERFICIE COMMERCIALE mq F. 104, part. 100, sub. 116	€/mq	VALORE €
62,50 mq	2.150,00 €	134.375,00 €

Valore che si arrotonda in 134.000,00 € (centotrentaquattromila euro)

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

#### LOTTO "2"

IMMOBILE N.2 – fondo commerciale

Indirizzo: Via XXIV Maggio n.68/c, piano terra

Identificativi catastali: (F. 104, part. 100, sub. 117)

SUPERFICIE COMMERCIALE mq F. 104, part. 100, sub. 117	€/mq	VALORE €
72,90 mq	2.150,00 €	156.735,00 €

Valore che si arrotonda in 157.000,00 € (centocinquantasettemila euro)

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

#### LOTTO "3"

IMMOBILE N.3 – fondo commerciale

Indirizzo: Via XXIV Maggio n.68/b, piano terra

Identificativi catastali: (F. 104, part. 100, sub. 118)

SUPERFICIE COMMERCIALE mq F. 104, part. 100, sub. 118	€/mq	VALORE €
57,50 mq	2.100,00 €	120.750,00 €

Valore che si arrotonda in 121.000,00 € (centoventunomila euro)

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



**LOTTO "4"**

IMMOBILE N.4 – fondo commerciale

Indirizzo: Via XXIV Maggio n.68/a, piano terra

Identificativi catastali: (F. 104, part. 100, sub. 272)



SUPERFICIE COMMERCIALE mq	€/mq	VALORE €
F. 104, part. 100, sub. 272		
62,80 mq	2.100,00 €	131.880,00 €

Valore che si arrotonda in 132.000,00 € (centotrentaduemila euro)

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

**LOTTO "5"**

IMMOBILE N.5 – unità in corso di definizione

Indirizzo: Via XXIV Maggio, piano terra

Identificativi catastali: (F. 104, part. 100, sub. 274)

SUPERFICIE COMMERCIALE mq	€/mq	VALORE €
F. 104, part. 100, sub. 274		
4,80 mq	1.900,00 €	9.120,00 €

Valore che si arrotonda in 9.000,00 € (novemila euro)

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

**LOTTO "6"**

IMMOBILE N.6 – civile abitazione

Indirizzo: Via XXIV Maggio, piano quinto

Identificativi catastali: (F. 104, part. 100, sub. 255)

SUPERFICIE COMMERCIALE mq	€/mq	VALORE €
F. 104, part. 100, sub. 255		
33,17 mq	2.000,00 €	66.340,00 €

Valore che si arrotonda in 66.500,00 € (sessantaseimilacinquecento euro)

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



## 12.4 FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

### LOTTO "1"

Piena proprietà di porzione di fabbricato denominato "Ex Hotel Mediterraneo" ristrutturato recentemente (2003/2009), sito in via XXIV Maggio n.70, a Marina di Grosseto, nel comune di Grosseto (GR). L'u.i.u. è costituita da un **fondo commerciale** posto al piano terra. L'unità immobiliare accessibile dalla via pedonale e consta di un locale unico di vendita corredato da un servizio igienico e antibagno per complessivi 54,90 mq calpestabili e altezza utile terna di 3,04 m.

L'u.i.u. è identificata al catasto fabbricati del comune di Grosseto al Foglio 104, particella 100, sub. 1116 e confina con Via XXIV Maggio, F. 104, part. 100, sub. 115 (altra u.i.u.), con F. 104, part. 100, sub.34 (rampa scale) e con camminamento pedonale comune.

Fabbricato ristrutturato in virtù della PE 2003/2273 e successive varianti. Certificato di Abitabilità e d'Uso n.145/2011 presentato in data 23.06.2011, protocollo n.73578, "abitabilità a completamento (5 fondi commerciali)".

Il bene di cui sopra risulta essere intestato ad [REDACTED] con sede a [REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà.

- **N.B.:** Alla data di stesura della presente memoria gli immobili in oggetto **risultano essere gravati da vincoli paesaggistici e ambientali.** Vedere *p.to 11.1.*

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

**PREZZO BASE LOTTO "1":**

**€. 134.000,00 €**

**(centotrentaquattromila euro)**

### LOTTO "2"

Piena proprietà di porzione di fabbricato denominato "Ex Hotel Mediterraneo" ristrutturato recentemente (2003/2009), sito in via XXIV Maggio n.68/b, a Marina di Grosseto, nel comune di Grosseto (GR). L'u.i.u. è costituita da un **fondo commerciale** posto al piano terra. L'unità immobiliare accessibile dalla via pedonale e consta di un locale unico di vendita corredato da un servizio igienico e antibagno per complessivi 50,0 mq calpestabili e altezza utile terna di 3,03 m.

L'u.i.u. è identificata al catasto fabbricati del comune di Grosseto al Foglio 104, particella 100, sub. 118 e confina con Via XXIV Maggio, F. 104, part. 100, sub. 118



(altra u.i.u) e con camminamento pedonale comune.

Fabbricato ristrutturato in virtù della PE 2003/2273 e successive varianti. Certificato di Abitabilità e d'Uso n.145/2011 presentato in data 23.06.2011, protocollo n.73578, "abitabilità a completamento (5 fondi commerciali)".

Il bene di cui sopra risulta essere intestato ad [REDACTED] con sede a [REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà.

➤ **N.B.:** Alla data di stesura della presente memoria gli immobili in oggetto **risultano essere gravati da vincoli paesaggistici e ambientali. Vedere p.to 11.1.**

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

**PREZZO BASE LOTTO "2":**  
**€. 157.000,00 €**  
**(centocinquantasettemila euro)**

### LOTTO "3"

**Piena proprietà di porzione di fabbricato** denominato "Ex Hotel Mediterraneo" ristrutturato recentemente (2003/2009), sito in via XXIV Maggio n.68/c, a Marina di Grosseto, nel comune di Grosseto (GR). L'u.i.u. è costituita da un **fondo commerciale** posto al piano terra. L'unità immobiliare accessibile dalla via pedonale e consta di un locale unico di vendita corredato da un servizio igienico e antibagno per complessivi 63,80 mq calpestabili e altezza utile terna di 3,03 m.

L'u.i.u. è identificata al catasto fabbricati del comune di Grosseto al Foglio 104, particella 100, sub. 118 e confina con Via XXIV Maggio, F. 104, part. 100, sub. 117 (altra u.i.u), con camminamento pedonale comune. e con F. 104, part. 100, sub. 272 (altra u.i.u).

Fabbricato ristrutturato in virtù della PE 2003/2273 e successive varianti. Certificato di Abitabilità e d'Uso n.145/2011 presentato in data 23.06.2011, protocollo n.73578, "abitabilità a completamento (5 fondi commerciali)".

Il bene di cui sopra risulta essere intestato ad [REDACTED], con sede a [REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà.

➤ **N.B.:** Alla data di stesura della presente memoria gli immobili in oggetto



risultano essere gravati da vincoli paesaggistici e ambientali. Vedere p.to 11.1.

- N.B.: Alla data di stesura della presente memoria gli immobili in oggetto **non risultano conformi** all'ultimo stato legittimo ed alla planimetria catastale. Vedere p.to 6.2 Conformità urbanistica dei singoli immobili.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

	PREZZO BASE LOTTO "3":
	€ 121.000,00 €
	(centoventunomila euro)

#### LOTTO "4"

Piena proprietà di porzione di fabbricato denominato "Ex Hotel Mediterraneo" ristrutturato recentemente (2003/2009), sito in via XXIV Maggio n.68/a, a Marina di Grosseto, nel comune di Grosseto (GR). L'u.i.u. è costituita da un **fondo commerciale** posto al piano terra. L'unità immobiliare accessibile dalla via pedonale e consta di un locale unico di vendita corredato da un servizio igienico e antibagno per complessivi 55,00 mq calpestabili e altezza utile terna di 3,03 m.

L'u.i.u. è identificata al catasto fabbricati del comune di Grosseto al Foglio 104, particella 100, sub. 272 e confina con Via XXIV Maggio, F. 104, part. 100, sub. 118 (altra u.i.u.) e con camminamento pedonale comune.

Fabbricato ristrutturato in virtù della PE 2003/2273 e successive varianti. Certificato di Abitabilità e d'Uso n.145/2011 presentato in data 23.06.2011, protocollo n.73578, "abitabilità a completamento (5 fondi commerciali)".

Il bene di cui sopra risulta essere intestato ad [REDACTED], con sede a [REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà.

- N.B.: Alla data di stesura della presente memoria gli immobili in oggetto **risultano essere gravati da vincoli paesaggistici e ambientali**. Vedere p.to 11.1.
- N.B.: Alla data di stesura della presente memoria gli immobili in oggetto **non risultano conformi** all'ultimo stato legittimo ed alla planimetria catastale. Vedere p.to 6.2 Conformità urbanistica dei singoli immobili.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.



PREZZO BASE LOTTO "4":

€. 132.000,00 €

(centotrentaduemila euro)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### LOTTO "5"

Piena proprietà di porzione di fabbricato denominato "Ex Hotel Mediterraneo" ristrutturato recentemente (2003/2009), sito in via XXIV Maggio, a Marina di Grosseto, nel comune di Grosseto (GR). L'u.i.u. è costituita da unità in corso di definizione posta al piano terra. L'unità immobiliare accessibile esclusivamente dal sub. 271 al quale risulta accorpata e consta di un vano di circa 3,85 mq calpestabili. L'u.i.u. è identificata al catasto fabbricati del comune di Grosseto al Foglio 104, particella 100, sub. 274 e confina con vano ascensore, F. 104, part. 100, sub. 35 (rampa scala E), con F. 104, part. 100, sub. 273 (altra u.i.u) e con F. 104, part. 100, sub. 271.

Fabbricato ristrutturato in virtù della PE 2003/2273 e successive varianti, poi ha subito modifiche interne mediante PE 2008/2779 e successiva variante. Certificato di Abitabilità e d'Uso non reperito per l'u.i.u. in oggetto ma reperito per l'u.i.u al sub. 271 di cui fa parte (Certificato di Abitabilità e d'Uso è il n.09194/2009 presentato in data 31.03.2009, protocollo n.49802, "abitabilità parziale relativa al fondo n.7 e negozio n.8").

Il bene di cui sopra risulta essere intestato ad [REDACTED] con sede a [REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà.

- **N.B.:** Alla data di stesura della presente memoria gli immobili in oggetto **risultano essere gravati da vincoli paesaggistici e ambientali.** Vedere *p.to 11.1.*
- **N.B.:** Gli immobili in oggetto **non sono stati visionabili.** Vedere *p.to 2.1 Descrizione degli immobili pignorati.*
- **N.B.:** Alla data di stesura della presente memoria **il presente sub. non presenta planimetria catastale ma solo elaborato planimetrico** perchè unita in corso di definizione F/4. Vedere *p.to 4.1 Situazione catastale coerenze.*
- **N.B.:** Alla data di stesura della presente memoria **il presente sub. risulta accorpato al sub.271** (proprietà di soggetti diversi dall'esecutato) mediante la P.E.



2009/451. Vedere p.to 6.2 Conformità urbanistica dei singoli immobili.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

PREZZO BASE LOTTO "5":

€ 9.000,00 €

(novemila euro)

#### LOTTO "6"

Piena proprietà di porzione di fabbricato denominato "Ex Hotel Mediterraneo" ristrutturato recentemente (2003/2009), sito in via XXIV Maggio, a Marina di Grosseto, nel comune di Grosseto (GR). L'u.i.u. è costituita da civile abitazione posta al piano quinto che fa parte dell'RTA Mediterraneo. L'appartamento è accessibile dal ballatoio interno che conduce agli appartamenti dell'RTA. L'unità immobiliare consta di un monocale con angolo cottura che ha accesso ad un terrazzo e da un locale igienico-sanitario. L'u.i.u. presenta una superficie utile calpestabile pari a circa 26,20 mq mentre il terrazzo ha una superficie calpestabile di circa 7,90 mq. L'altezza utile interna è pari a circa 2,70 m per il monocale e circa 2,40 m per il servizio igienico. L'appartamento è identificato al catasto fabbricati del comune di Grosseto al Foglio 104, particella 100, sub. 255 e confina con Via XXIV Maggio, F. 104, part. 100, sub. 256 (altra u.i.u.), con camminamento pedonale comune e con F. 104, part. 100, sub. 254 (altra u.i.u.).

Fabbricato ristrutturato in virtù della PE 2003/2273 e successive varianti. Certificato di Abitabilità e d'Uso n.202/2007 presentato in data 14.06.2007, protocollo n.65838, "abitabilità parziale relativa alla parte R.T.A".

Il bene di cui sopra risulta essere intestato ad [REDACTED] con sede a [REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà.

- N.B.: Alla data di stesura della presente memoria gli immobili in oggetto risultano essere gravati da vincoli paesaggistici e ambientali. Vedere p.to 11.1.
- N.B.: l'appartamento è parte dell' RTA Mediterraneo e come tale è sottoposto al regolamento che s i allega. Vedere Allegato 6 \_ Regolamento di gestione RTA anno 2022.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.



PREZZO BASE LOTTO "6":  
€. 66.500,00 €  
(sessantaseimilacinquecento euro)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

La presente relazione, che si compone di n.ro 52 pagine dattiloscritte e n.ro 7 Allegati.

Grosseto, 23/03/2022

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'esperto estimatore  
Dott. Arch. Francesca MAZZINI.

#### ELENCO ALLEGATI:

- Allegato 1 \_ Documentazione catastale
- Allegato 2 \_ Documentazione urbanistica/tecnica
- Allegato 3 \_ Documentazione fotografica
- Allegato 4 \_ Regolamento urbanistico e vincoli
- Allegato 5 \_ Ispezioni ipotecarie
- Allegato 6 \_ Regolamento di gestione RTA anno 2022
- Allegato 7 \_ Verbali di sopralluogo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

