

TRIBUNALE DI GROSSETO
Ufficio esecuzioni immobiliari
ELABORATO PERITALE

Proc. n. 142/2023 R.G.EI.

Giudice dell'esecuzione : Ill.ma Dott.ssa Cristina Nicolò

Creditore procedente : Siena NPL 2018 s.r.l.

Creditore intervenuto : Agenzia delle Entrate

Debitore esecutato :

Esperto stimatore : Arch. Gianluca Baciarello

Custode Giudiziario : Avv. Margherita Baffigi

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Gianluca Baciarello, libero professionista regolarmente iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto al n.545, con studio professionale in Follonica via Bicocchi n°103, quale esperto stimatore nella procedura n. 142/2023 R.G.EI su nomina dell'ill.mo Giudice Dott.ssa Cristina Nicolò ha espletato il suo incarico in riferimento ai quesiti contenuti nella modulistica pubblicata sul sito del Tribunale di Grosseto "Compiti dell'esperto stimatore" successivamente riportata in estratto.



TRIBUNALE DI GROSSETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

COMPITI DELL'ESPERTO STIMATORE

Ai Sigg.ri Esperti nominati per le stime di immobili si rappresentano le seguenti indicazioni in tema di svolgimento dell'incarico.

1) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;

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

2) segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);

3) effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;

se l'immobile non risultasse accatastrato, procedere all'accatastramento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

Arch. Baciarello Gianluca

58022 Follonica (GR) - via Bicocchi n°103 cell.392 2795206

E-MAIL: gianlubacia@gmail.com PEC: gianluca.baciarello@archiworldpec.it

P. IVA 01530950532 \ C.F. BCRGLC83T02E202Z

verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi; descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni incidenti sulla esclusiva proprietà debitrici sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali i dette porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello stato quo ante;

segnalare se l'identificativo catastale eventualmente include ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultano eventualmente finiti sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonoma identificazione catastale;

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle

nati immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

4) predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievole (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

5) acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute 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;

indicare l'ubicazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illegittimità sia stata sanata o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi, fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

6) predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del D.lgs. 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lgs. 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositata presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

7) descrivere, 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, accessioni e indicando la cartina millimetrata contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

8) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Esenziale;

dire, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Esenziale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compendiatamente 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) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

10) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o sui civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o

risatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

11) determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compita indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune deduzioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

Arch. Baciarello Gianluca

58022 Follonica (GR) - via Bicocchi n°103 cell.392 2795206

E-MAIL: gianlubacia@gmail.com PEC: gianluca.baciarello@archiworldpec.it

P. IVA 01530950532 C.F. BCRGLC83T02E202Z

RISPOSTE AL QUESITO "Compiti dell'esperto stimatore"

Per quanto al punto 1) "Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (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);

fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;

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

Nel merito si procede alla formalizzazione delle seguenti verifiche:

- Per quanto alla Verifica "completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (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)"

Nel merito si è riscontrato :

Quale completezza della Documentazione Agli atti depositati presso il Tribunale di Grosseto si riscontra la presenza della "Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n.302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002)" datata 29/12/2023, (vedi all.A) DI CUI SE NE PRENDE ATTO QUALE ATTESTAZIONE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI.

Verificate per il lasso temporale dal 14/12/2023 al 18/03/2025 come di seguito riportato in dettaglio:

- ✓ In data 23/11/2024 "Quale aggiornamento delle Visure Catastali" il sottoscritto scrivente ha effettuato VISURA (vedi allegato B) dalla quale risulta la corrispondenza ai dati identificativi riportati nel certificato notarile.
 - ✓ In data 03/12/2024 e 18/03/2025 "quale risultanze dei Registri Immobiliari" il sottoscritto scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie (vedi allegato C) NON sono emerse eventuali ulteriori formalità relative al bene pignorato.
 - Per quanto alla Verifica "fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato"
- Nel merito si è provveduto :
- ✓ In data 12/02/2025 tramite apposita PEC ho formalizzato al custode la consegna della planimetria catastale dell'immobile pignorato costituita da TRE SCHEDE :
 - Quella contraddistinta con il n. 1 rappresenta la corografia scala 1:500 dove è esclusivamente rappresentata la uiv nella sua interezza.
 - Quella contraddistinta con il n. 2 rappresenta la distribuzione interna in scala 1:200 del Piano Terra

Arch. Baciarello Gianluca

58022 Follonica (GR) - via Bicocchi n°103 cell.392 2795206

E-MAIL: gianlubacia@gmail.com PEC: gianluca.baciarello@archivworldpec.it

P IV4 01530950532 C F BCRGLC83T02E202Z

- Quella contraddistinta con il n. 3 rappresenta la distribuzione interna in scala 1:200 del Piano Primo

- **Per quanto alla Verifica "accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini)"**

Nel merito si è riscontrato :

- ✓ **Nell'atto di pignoramento** la "Descrizione attuale del bene" viene effettuata solamente con i dati catastali "Foglio 22, Part. 891, sub. 24 cat. C\3".
 - Detto bene attualmente risulta posto in Follonica via della Elettronica con accessi carrabili, civici nn.81 e 87, oltre gli accessi del fronte dell'edificio dalla particella 891 sub. 2 gravata da servitù di passo carrabile con civico n. 95.
 - L'unità immobiliare, sviluppa al piano terreno e piano primo mezzanino (catastalmente piano primo).
 - NON risulta dotata di "Interni".
 - I dati catastali della unità immobiliare, riportati nella rispettiva visura, risultano essere : Foglio 22 Part. 891 sub. 24 Zona censuaria 1 Categoria C\3 Classe 1 Consistenza 597 mq. Superficie Catastale Totale 689 mq. Rendita euro 1.788,28 Indirizzo via dell'Elettronica n.9 Piano T-1.
 - La unità immobiliare risulta confinante con le proprietà contraddistinte catastalmente come di seguito elencato :
 - Fronte ovest proprietà Comunale "via della Elettronica civici nn.81 e 87".
 - Fronte particella n.891 sub.2 (area urbana con servitù di passo carrabile dal civico 95);
 - Fronte in aderenza con proprietà censita particella n.887.
 - Fronte in aderenza proprietà censite particella n.890 , 891 sub.3 e n.892
 - Piano sovrastante unità immobiliare proprietà censite particella 891 subalterni 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 23,

- **Per quanto alla Verifica "... e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: ai punti a) - b) - c)"**

Nel merito si è provveduto :

- ✓ **per quanto al punto a)** "se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione"
 - I dati indicati in pignoramento hanno identificato l'immobile catastalmente e consentono la sua univoca identificazione come riscontrato ai punti precedenti.
- ✓ **per quanto al punto b)** "se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene"
 - I dati indicati in pignoramento hanno identificato l'immobile catastalmente e consentono la sua univoca identificazione come riscontrato ai punti precedenti.

Arch. Baciarello Gianluca

58022 Follonica (GR) - via Bicocchi n°103 cell.392 2795206

E-MAIL: gianlubacia@gmail.com PEC: gianluca.baciarello@archiworldpec.it

P. IVA 01530950532 \ C.F. BCRGLC83T02E202Z

- ✓ *per quanto al punto c) "se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato"*
 - I dati indicati in pignoramento **"Corrispondono agli attuali"**.

Per quanto al punto 2) *"segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultravventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);"*

Nel merito si rileva quanto segue:

- ✓ **Dalla visione della documentazione presentata agli atti del Tribunale di Grosseto NON risultano eventuali carenze.**

All'interno della certificazione notarile si rilevano riferimenti di atti di provenienza ultravventennali (all.A).

Per quanto al punto 3) *"effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;*

se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;

segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento dell'unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

Si è provveduto:

- **Per quanto alla richiesta** *"effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;"*

Sono state effettuate visure catastali aggiornate nelle quali è stato riscontrato:

- civico n.9, anziché n.81 e 87 (*aggiornabili con istanza di rettifica alla Agenzia delle Entrate*)
- nell'elaborato planimetrico la corte esclusiva interclusa risulta indicata con il sub. 4 anziché 24 (*rettificabile mediante depositando pratica "docfa" di variazione di altra consistenza catastale*).

Arch. Baciarello Gianluca

58022 Follonica (GR) - via Bicocchi n°103 cell.392 2795206

E-MAIL: gianlubacia@gmail.com PEC: gianluca.baciarello@archiworldpec.it

P. IV/4 01530950532 \ C F RCRCI C83T07F2077

Per quanto alla richiesta *“se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione”*

- Qualora necessario può essere rettificabile mediante depositando pratica “docfa” di variazione con eventuale adeguamento della planimetria.

- **Per quanto alla richiesta** *“verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante”*

- La corrispondenza tra la planimetria catastale e la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza (“Atto di divisione del 01/12/2005 Numero Repertorio 57764/8338 Notaio trascritto il 16/12/2005 n.21590/12965 atto riguardante terreni su cui è stato costruito il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare”, All.B) NON può essere effettuata poiché nel titolo di provenienza NON esiste “Descrizione dell'unità immobiliare”
- Tra la ultima planimetria catastale agli atti della Agenzia delle Entrate con dichiarazione protocollo n. GR0003496 del 16/01/2014 e lo stato attuale si riscontrano le seguenti incongruenze:

PIANO TERRENO

- attualmente vi sono due porzioni di Officina “uso Archivio”;
- la corte esclusiva interclusa risulta attualmente coperta con relative opere;
- attualmente non risulta l'infilso interno adiacente alla entrata principale, in corrispondenza del civico n.87;
- lieve minore altezza dei locali in corrispondenza alla entrata principale attualmente pari a ml.2,76 anziché 2,70ml.;
- finestra interna non rappresentata accanto alla porta del locale denominato nel P.di C. C\05\38 “sala attesa”, (locale non denominato catastalmente);
- finestra interna non rappresentata del w.c. adiacente alla suddetta “sala attesa”;
- presenza di una controparete interna non rappresentata nel “magazzino”;
- presenza di muretto e pilastro nella corte esclusiva Fronte Part.891 sub.2;
- presenza di una porta non rappresentata tra il magazzino e l'archivio;

PIANO MEZZANINO (CATASTALMENTE PIANO PRIMO)

- mancata rappresentazione di una finestra interna non rappresentata nel ripostiglio dal quale si accede dalle scale della officina del piano terra;
- incremento della Superficie Coperta “utilizzo corte esclusiva interclusa”;
- incremento della Superficie Utile “Utilizzo copertura locale “porzione Officina uso Archivio”.

- Le incongruenze ricadano tutte sulla esclusiva proprietà debitoria.
- NON ci sono soluzioni tecniche da evidenziare in quanto le incongruenze NON possono essere autonome e funzionali, ma sono legittimabili catastalmente semplicemente tramite variazione catastale e conseguentemente NON ci sono lavori e costi di separazione e o ripristino dello status quo ante”

Per quanto alla richiesta *segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa (“infra”) anche*

Arch. Baciarello Gianluca

58022 Follonica (GR) - via Bicocchi n°103 cell.392 2795206

E-MAIL: gianlubacia@gmail.com PEC: gianluca.baciarello@archiworldpec.it

P. IVA 01530950532 \ C.F. BCRGLC83T02E202Z

porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali

- L'identificativo catastale NON include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate e conseguentemente non necessitano di frazionamenti di nessun genere.

Per quanto alla richiesta procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento dell'unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi

- Le "difformità" sopra elencate necessitano di pratiche edilizie per la regolarizzazione, conseguentemente non può essere effettuato l'aggiornamento catastale della unità immobiliare.

Per quanto al punto 4) predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); “

Stante quanto riportato nel Certificato ipo-catastale datato 29/12/2023 a firma del Notaio Dott.ssa [] e dalle ispezioni ipotecarie (all.C) si riscontrano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative al bene pignorato.

“- **ISCRIZIONE NN.7795/1510 del 30/05/2008 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 29/05/2008 Numero di repertorio 32738/14614 Notaio [] Sede FOLLONICA (GR) A favore di BANCA TOSCANA S.P.A. Sede FIRENZE Codice fiscale 05272250480 contro [] Sede FOLLONICA (GR) Codice fiscale [] capitale €.500.000,00 Totale 1.000.000,00 Durata 15 anni.

Grava su Follonica Foglio 22 Particella 889 Subalterno 2 graffate Foglio 22 Particella 891 Subalterno 4.

- **TRASCRIZIONE NN. 19655/15144 del 14/12/2023** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 21/11/2023 Numero di repertorio 8647 emesso da UNEP TRIBUNALE DI GROSSETO Sede GROSSETO

A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 14535321005 (Richiedente: STUDIO LEGALE FACCENDI VIA ORIANA FALLACI 17 GROSSETO)

contro [] Sede FOLLONICA (GR) Codice fiscale []

Grava su Follonica Foglio 22 Particella 891 Sub.24”

Dalla visione delle ISPEZIONI IPOTECARIE effettuate in data 03/12/2024 inerenti la unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale contraddistinta catastalmente con Foglio 22 Particella 891 sub. 24 (ex 889 sub 2 graffata 891 sub 4) e quelle effettuate in data 18/03/2025 a nome della società “ [] e “ []

successive alla data della certificazione notarile 29/12/2023, non si riscontrano ulteriori “formalita” (non cancellate) inerenti alla unità immobiliare in oggetto (All.C).

Per quanto al punto 5) acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili

Arch. Baciarello Gianluca

58022 Follonica (GR) - via Bicocchi n°103 cell.392 2795206

E-MAIL: gianlubacia@gmail.com PEC: gianluca.baciarello@archivworldpec.it

P. IVA 01530950532 \ C.F. BCRGLC83T02E202Z

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;

indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

indicare 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, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.; “

Nel merito si rileva quanto segue:

- Sono state acquisite tutte le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta individuazione del bene (**all.D**).
- Considerato che l'atto di pignoramento non contempla terreni, e visto il quesito ove, qualora non depositato, viene richiesto di acquisire il certificato di destinazione urbanistica “(solo per i terreni)”, conseguentemente non si acquisisce il certificato di destinazione urbanistica.
- L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è la seguente :
 - Lo strumento Urbanistico “Vigente dal 01/03/2024” risulta essere il Piano Strutturale che inquadra l'edificio oggetto di elaborato peritale nella U.T.O.E. 5 – ARTIGIANATO E INDUSTRIA.

Nel Regolamento urbanistico (scaduto) nella tav. 1 “inquadramento generale” l'edificio fa parte degli “Art. 134 – IA- isolati produttivi” e nella tav.2 “Disciplina dei suoli e degli insediamenti” lo stesso fa parte dei “Art. 139 – TA- tessuti con funzioni prevalentemente produttiva”.

- Il sottoscritto CTU ha formalizzato alla Amministrazione Comunale di Follonica istanza di “Accesso agli Atti” per avere copia di quanto “oggetto di causa” e mi è stato consegnato quanto riscontrabile nell'**allegato E**).
 - La unità immobiliare, che fa parte di un fabbricato, è stata oggetto delle seguenti pratiche edilizie:
 - Permesso di costruire n. C\05\38 del 12/05/2005 e relativa comunicazione di variante di consistenza finale prot. n. 0015312 del 17/07/2007 (inerente al Foglio 22 Part. 889-891).
 - Attestazione di agibilità n°63 del 07 numero 0018764 del 21-08-2007.
 - Dalla comparazione degli elaborati grafici del Permesso di Costruire n. C\05\38 del 12/05/2005 e relativa comunicazione di variante di consistenza finale prot. n. 0015312 del 17/07/2007 e lo stato di fatto si rileva la presenza di “**abusi**” che necessitano della regolarizzazione edilizia mediante apposite Pratiche di Sanatoria.
- “I presunti abusi”** si possono inquadrare come “incongruenze interne ed esterne tra cui, di maggiore rilevanza, una porzione di Corte esclusiva Interclusa nella particella 891 subalterno 24

Arch. Baciarello Gianluca

58022 Follonica (GR) - via Bicocchi n°103 cell.392 2795206

E-MAIL: gianlubacia@gmail.com PEC: gianluca.baciarello@archiworldpec.it

P. IVA 01530950532 \ C.F. BCRGLC83T02E202Z

"costituente S.C." (come graficamente rappresentato nell'elaborato grafico comparativo tra lo stato autorizzato e lo stato rilevato).

- Dato che **"l'illecito"** ed i **presunti abusi** NON sono stati oggetto di accertamenti da parte della A.C., la proprietà NON ha formalizzato alla A.C. istanze di Sanatoria.
- In merito alla possibilità di sanare "l'illecito", stante le seguenti condizioni oggettive per poter rispondere compiutamente al quesito posto nel merito, trattandosi di presunti abusi facciamo riscontrare quanto segue :
 - ✓ NON è stato possibile accertare date di realizzazione delle svariate differenze riscontrate tra lo stato autorizzato, censito e rilevato.

Conseguentemente per quanto sopra riscontrato NON risulta possibile valutare oggettivamente la eventuale suscettibilità di sanatoria e relativi costi ed oneri.

Tuttavia visionando gli strumenti urbanistico-edilizi nell'arco temporale della possibile realizzazione degli "illeciti" si ritiene soggettivamente per quanto possibile che le incongruenze riscontrate, così come graficamente rappresentate nell'elaborato grafico comparativo tra lo stato autorizzato e lo stato rilevato, siano suscettibili di sanatoria ad eccezione dell'"incremento di superficie coperta" e relative opere (come sentita l'A.C.).

Ritenendo comunque che al Giudice occorra dei valori di riferimento anche se soggettivi del CTU si procede per la determinazione dei **"costi e oneri per le sanatorie e/o l'eliminazione degli abusi"**:

- Si è proceduto a far valutare a ditta di comprovata esperienza che esercita in loco da oltre 20 anni attività edilizia, il costo dei ripristini da effettuare per riportare lo stato attuale, come da stato autorizzato. Da detta valutazione è emerso un costo che si aggira a circa **euro 6.950,00 + oneri fiscali. (vedi all.F)**
- Per quanto attiene agli altri "presunti abusi" **suscettibili di sanatoria con una unica pratica** si valuta un costo complessivo tra sanzioni, spese tecniche e variazione catastale pari a circa **euro 9.500,00 oltre IVA.**

Si precisa che tale importo tiene conto della quantificazione del costo delle pratiche per la sanatoria strutturale, essendo state riscontrate delle difformità rispetto agli elaborati depositati presso l'Ufficio Direzione ambiente ed energia Settore Sismica sede di Grosseto (**vedi all.G**). Mentre non possono essere quantificate le opere di adeguamento previste dalla pratica di sanatoria sismica fino alla redazione della stessa con regolare deposito.

Si rilevano discrasie nella tabella del rapporto aereoilluminante dell'elaborato grafico della variazione di consistenza finale. L'illuminazione del locale officina si ritiene che possa essere integrata/sostituita con ulteriore illuminazione artificiale anche in ragione delle attività che verranno svolte in futuro; pertanto al momento non è possibile stabilire né la tipologia di intervento né i relativi costi.

Per quanto al punto 6) predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

Arch. Baciarello Gianluca
58022 Follonica (GR) - via Bicchieri n°103 cell.392 2795206
E-MAIL: gianlubacia@gmail.com PEC: gianluca.baciarello@archiworldpec.it
P. IVA 01530950532 \ C.F. BCRGLC83T02E202Z

Nel merito si attesta quanto segue:

- Visto che l'immobile risulta sprovvisto di impianto di riscaldamento,
- visto che l'immobile è classificato nella categoria catastale C\3 "laboratori per arti e mestieri",
- Sentito altresì L'ufficio Siert Regione Toscana,
- Visto e considerato il punto b) della Appendice A del Decreto Interministeriale 26/06/2015:

"Sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica i seguenti casi:"...

b) edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati o raffrescati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili (art. 3, c. 3, lett. b) del decreto legislativo) ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione;

- Tenendo presente anche quanto indicato nelle FAQ del Ministero dello Sviluppo Economico:

"...per gli edifici adibiti ad attività industriali, artigianali e assimilabili, l'obbligo di attestazione della prestazione energetica può limitarsi alle sole porzioni di essi adibite a uffici e assimilabili ai fini della permanenza di persone, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, sempre che le residue porzioni siano escluse dall'obbligo ai sensi di quanto sopra indicato."

- Verificato sulla base di sopralluoghi cognitivi che l'immobile con destinazione catastale "Laboratorio per Arti e Mestieri" e Destinazione Urbanistica U.T.O.E. 5 "artigianato e industria" utilizzato parzialmente come "Officina dell'...

risulta **NON** soggetto all'obbligo di Attestato di prestazione energetica.

In virtù delle ricerche effettuate non risultano Attestati di prestazione energetica depositati.

Per quanto al punto 7) descrivere, 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 indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;"

Nel merito si rileva quanto segue:

- L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Follonica, classificata nel Piano Strutturale vigente "Artigianato e Industria" via della Elettronica, civici 81 e 87, Piano Terra e Primo (Mezzanino) .

- "Caratteristiche interne ed esterne"

- o Porzione di fabbricato la cui consistenza risulta censita alla Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati di Grosseto al Foglio 22 particella 891 subalterno 24 compreso le relative pertinenze costituite dalle corti esclusive, come rappresentato negli elaborati allegati contraddistinti (**all.H-I**) e di seguito riportato in dettaglio:

PERTINENZE FABBRICATO

- Corte esclusiva (fronte via della Elettronica ingressi civici 81 e 87) mq. 249,92
- Corte esclusiva (Fronte particella n.891 sub.2
- "area urbana con servitù di passo carrabile dal civico 95"); mq. 77,86

FABBRICATO PIANO TERRENO (denominazione uso Locali desunta dal P.di C. C\05\38)

- Corte esclusiva (Interclusa nella particella 891 subalterno 24 "**costituente S.C.**") mq. 27,97
- Officina mq. 279,65

Arch. Baciarello Gianluca

58022 Follonica (GR) - via Bicocchi n°103 cell.392 2795206

E-MAIL: gianlubacia@gmail.com PEC: gianluca.baciarello@archiworldpec.it

P. IVA 01530950532 \ C.F. BCRGLC83T02E202Z

- Accettazione (catastalmente rip.)

- Sala attesa

- w.c.

- Porzione di Officina "Uso Archivio"

- Porzione di Officina "Uso Archivio"

- Magazzino

- Collegamento tra locale "Carrozzeria "Uso deposito" e Officina"

- Anti wc.

- Doccia

- Spogliatoio

- w.c.

- Carrozzeria "Uso deposito"

FABBRICATO PIANO MEZZANINO (individuato catastalmente Piano Primo)

- "Soppalco" (individuato catastalmente Ripostiglio)

- "Soppalco" (individuato catastalmente Ripostiglio)

- Incremento S.C. "Utilizzo corte esclusiva interclusa"

- Incremento S.U. "Utilizzo copertura locale "porzione officina uso Archivio"

mq. 4,39

mq. 5,84

mq. 2,48

mq. 14,75

mq. 13,14

mq. 31,76

mq. 4,37

mq. 1,82

mq. 1,17

mq. 5,56

mq. 1,73

mq. 146,70

mq. 60,78

mq. 28,48

mq. 27,96

mq. 14,92

- "Confini e dati Catastali attuali"

- o I dati catastali della unità immobiliare, riportati nella rispettiva visura, risultano essere : Foglio 22 Part. 891 sub. 24 Zona censuaria 1 Categoria C\3 Classe 1 Consistenza 597 mq. Superficie Catastale Totale 689 mq. Rendita euro 1.788,28 Indirizzo via dell'Elettronica n.9 Piano T-1.

- o La unità immobiliare risulta confinante con le proprietà contraddistinte catastalmente come di seguito elencato :

- Fronte ovest proprietà Comunale "via della Elettronica civici nn.81 e 87".
- Fronte particella n.891 sub.2 (area urbana con servitù di passo carrabile dal civico 95)
- Fronte in aderenza con proprietà censita particella n.887.
- Fronte in aderenza proprietà censite particella n.890 , 891 sub.3 e n.892
- Piano sovrastante unità immobiliare proprietà censite particella 891 subalterni 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 23,

- "Caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico"

- o La caratura millesimale della unità immobiliare in oggetto, a me inviata dall'Amministratrice pro-tempore sig.ra , è la seguente:

- Millesimi di proprietà generale FABBRICATO : 294,68
- Millesimi di proprietà generale STRADA : 183,98
- Millesimi SCALE : 329,92.

- o Detta Caratura NON risulta contenuta nel Regolamento di Condominio come confermato dalla Amministratrice del Condominio signora con la e mail di seguito riportata in estratto

P

Buonasera non esiste regolamento condominiale.

gio 12 mar, 16:10 (1 giorno fa) ☆ ☺ ↶ ↷

Arch. Baciarello Gianluca

58022 Follonica (GR) - via Bicocchi n°103 cell.392 2795206

E-MAIL: gianlubacia@gmail.com PEC: gianluca.baciarello@archiworldpec.it

P. IVA 01530950532 \ C.F. BCRGLC83T02E202Z

- Lo stato attuale dell'Impianto Elettrico, nonostante la mancata accensione di alcune luci, "appare funzionante". Agli atti della A.C. è presente quale allegato alla Agibilità del 21-08-2007 la "Dichiarazione di Conformità dell'Impianto Alla Regola D'Arte dell'Impresa) (vedi allegato E).

- Lo stato attuale dell'Impianto Termico risulta "NON essere esistente".

Per quanto al punto 8) *dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere 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: procedere, 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;"

Nel merito si rileva quanto segue:

- Il lotto con la conformazione dello stato attuale, unica unità immobiliare con le proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche (**da regolarizzare in merito alla conformità Edilizia e Catastale**), è da considerarsi "unico lotto e pignorato per l'intera proprietà".

- L'immobile intestato esclusivamente alla società esecutata "

NON risulta pignorato pro quota, come riscontrabile

dai seguenti documenti :

- "Atto di divisione del 01/12/2005 Numero Repertorio 57764/8338 Notaio FOLLONICA (GR) trascritto il 16/12/2005 nn.21590/12965",
- VISURA Catastale del censimento effettuato in virtù di quanto realizzato con il Permesso di Costruire n. C\05\38 del 12/05/2005 e relativa comunicazione di variante di consistenza finale prot. n. 0015312 del 17/07/2007

Per quanto al punto 9) *accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;"

Arch. Baciarello Gianluca

58022 Follonica (GR) - via Bicocchi n°103 cell.392 2795206

E-MAIL: gianlubacia@gmail.com PEC: gianluca.baciarello@archiworldpec.it

P. IVA 01530950532 \ C.F. BCRGLC83T02E202Z

Nel merito si è provveduto :

Per quanto alla richiesta *“accertare se l'immobile è libero o occupato”*

- L'immobile risulta parzialmente occupato, conseguentemente si è provveduto ad effettuare richiesta alla Agenzia delle Entrate **se risultava il relativo contratto di locazione (All.L).**

Per quanto alla richiesta *“acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione;”*

- Dalla Agenzia delle Entrate e' stata acquisita copia del contratto di locazione in essere (All.L).

Per quanto alla richiesta *“qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;”*

- Registrato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento abbiamo il contratto di locazione del 29/07/2022 con scadenza in data 30 giugno 2028, tacitamente rinnovabile senza alcun adempimento di nessuna delle due parti di altri 6 anni (vedi Art.2 del contratto di affitto di seguito riportato in estratto.)

2. La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) con inizio dal giorno 01 luglio 2022 fino al 30 giugno 2028 ed è tacitamente rinnovabile senza alcun adempimento di nessuna delle due parti di altri 6 (sei) anni. E' consentito al Conduttore di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, settimo comma, della L. 392/78 mentre il Locatore potrà non procedere alla rinnovazione del contratto alla prima scadenza solo nella ipotesi di cui all'Art. 29, L. 392/78. Il diniego di rinnovazione del Locatore dovrà comunque essere manifestato con raccomandata A.R. da inoltrarsi almeno 6 mesi prima delle pattuite scadenze.

Per quanto alla richiesta *“ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;”*

- L'immobile risulta occupato parzialmente dalla “

Conseguentemente essendo due società sia il debitore esecutato che l'affittuario, **NON si acquisisce** *“il provvedimento di assegnazione della casa coniugale”*

Per quanto alla richiesta *“segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;”*

- Sono state effettuate ricerche inerenti:

Arch. Baciarello Gianluca

58022 Follonica (GR) - via Bicocchi n°103 cell.392 2795206

E-MAIL: gianlubacia@gmail.com PEC: gianluca.baciarello@archiworldpec.it

P. IVA 01530950532 \ C.F. BCRGLC83T02E202Z

- i siti immobiliari prendendo a riferimento immobili simili o assimilabili collocati in zona analoga, ove si riscontra un importo unitario medio pari a circa 3,27 €/mq. al mese;
- i dati forniti dalla Agenzia delle Entrate Osservatorio del Mercato immobiliare OMI riferiti al tipo di destinazione "Produttiva", tipologia "Capannoni tipici", stato conservativo "normale" (di cui si è preso il valore minimo), ove si riscontra un importo unitario pari a circa 2,4 €/mq. per mese.
Sulla base del contratto di locazione in essere è risultato un importo unitario di circa €/mq. 1,10 al mese che risulta inferiore agli altri due e conseguentemente se ne presuppone l'inadeguatezza del canone attuale.

Per quanto al punto 10) *"indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.,"*

Nel merito si è provveduto :

Per quanto alla richiesta *"indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*

- o Stante la classificazione Urbanistico/Edilizia dell'immobile, NON risulta l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

Per quanto alla richiesta *"accertare 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);*

- o Quale verifica della esistenza *"di vincoli o oneri di natura condominiale"* abbiamo provveduto a formalizzare apposita richiesta alla Amministratrice signora la quale ha risposto con la e.mail di seguito riportata in estratto; dalla quale si evince che alla data del 07/03/2025 viene reclamato un debito di €. 6.300,00 (senza aver fornito nel merito riscontri documentali).



4 me

Buongiorno le spese condominiali ammontano a circa 350 euro annui
Ad oggi il debito totale del proprietario del fondo ammonta ad € 6300,00 euro e non vi sono spese straordinarie deliberate

Amministrazione Condomini
Via Bicoocchi 116
58022 Follonica Gr

pec
ems

ven 7 mar 11:31 (7 giorni fa)

- La stessa Amministratrice asserisce che gli oneri NON corrisposti dal resteranno a carico dell'acquirente.

Arch. Baciarello Gianluca
58022 Follonica (GR) - via Bicoocchi n°103 cell.392 2795206
E-MAIL: gianlubacia@gmail.com PEC: gianluca.baciarello@archiworldpec.it
P. IVA 01530950532 \ C.F. BCRGLC83T02E202Z

Per quanto alla richiesta “rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto”

-Visto l'“Atto di divisione del 01/12/2005 Numero Repertorio 57764/8338 Notaio Sede FOLLONICA (GR) trascritto il 16/12/2005 nn.21590/12965”,

-Vista la certificazione notarile della Dott.ssa

-Vista la visura catastale che contraddistingue l'immobile pignorato,

-Viste le ispezioni ipotecarie,

non risulta l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Per quanto alla richiesta “effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.,”

comma primo: “ Confini e dati Catastali attuali”

- I dati catastali della unità immobiliare, riportati nella rispettiva visura, risultano essere : Foglio 22 Part. 891 sub. 24 Zona censuaria 1 Categoria C\3 Classe 1 Consistenza 597 mq. Superficie Catastale Totale 689 mq. Rendita euro 1.788,28 Indirizzo via dell'Elettronica n.9 Piano T-1.

- La unità immobiliare risulta confinante con le proprietà contraddistinte catastalmente come di seguito elencato :

- Fronte ovest proprietà Comunale “via della Elettronica civici nn.81 e 87”.

- Fronte particella n.891 sub.2 (area urbana con servitù di passo carrabile dal civico 95)

- Fronte in aderenza con proprietà censita particella n.887.

- Fronte in aderenza proprietà censite particella n.890 , 891 sub.3 e n.892

- Piano sovrastante unità immobiliare proprietà censite particella 891 subalterni 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 23.

comma n°8: Stante la certificazione notarile della Dott.ssa , risulta che il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

comma n°9:

- Quale “Informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione ...”

ho provveduto a formalizzare apposita richiesta alla Amministratrice signora

(come già dettagliato al punto 10 secondo paragrafo), la quale ha risposto con la e.mail riportata in estratto al punto 10; da cui si evince che alla data del 07/03/2025 viene reclamato (*senza aver fornito nel merito riscontri documentali*) :

✓ Le spese condominiali ammontano a circa 350 euro annui

✓ Ad oggi (07/03/2025) il debito totale del proprietario del fondo ammonta ad € 6.300,00

✓ NON vi sono spese straordinarie Deliberate

✓ Gli oneri resteranno a carico dell'acquirente

Con la e.mail del 13/03/2025 la medesima Amministratrice asserisce :

- ✓ Per adesso il Condominio NON è intervenuto nella procedura giudiziaria

Arch. Baciarello Gianluca

58022 Follonica (GR) - via Bicocchi n°103 cell.392 2795206

E-MAIL: gianlubacia@gmail.com PEC: gianluca.baciarello@archiworldpec.it

P. IVA 01530950532 \ C.F. BCRGLC83T02E202Z

Pertanto la "Informazione" acquisita NON risulta essere supportata da riscontri documentali che la Amministratrice NON ha prodotto.

Nonostante le richieste per mail, l'amm. Sig.ra non ha provveduto ad indicare al sottoscritto il debito del proprietario riferito al bene in oggetto degli ultimi due anni.

- Stante le visure ipo-catastali effettuate per dati catastali ed a nome del debitore esecutato NON si rilevano ulteriori procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato di quelli già descritti nella certificazione notarile allegata. (All.C)

Per quanto al punto 11) determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà). "

Nel merito si valuta quanto segue:

CRITERIO DI STIMA E DESCRIZIONE DELLE FONTI

Per ottenere il valore di mercato dell'immobile sono stati reperiti i seguenti dati:

– "i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene;"

Su astalegale.net beni simili o assimilabili situati nella "Zona artigianale" di Follonica ove è risultato il seguente valore:

N.c.p. 6/2018: "€580,00/mq. "valore unitario della porzione di fabbricato" riferito alla superficie lorda;

(non sono stati rintracciati altri immobili simili relativi a vendite forzate in tempi recenti)

– "gli specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia."

Si è reperito l'atto di vendita "Repertorio n.1465 Raccolta n.1244 su un immobile similare o assimilabile da poter considerare da cui si ricava il seguente valore unitario:

"€678,00/mq.

– "indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate"

Le indagini di mercato sono state effettuate presso i portali immobiliari "Casa.it" e "Immobiliare.it" ove all'interno sono inseriti gli annunci provenienti dalle singole agenzie immobiliari. Sono stati reperiti immobili simili o assimilabili nella stessa zona di Follonica estrapolando i rispettivi valori unitari €/mq.:

1. "Casa.it": Capannone in vendita a Follonica, mq. 200, prezzo di vendita €140.000,00.

Arch. Baciarello Gianluca

58022 Follonica (GR) - via Bicoecchi n°103 cell.392 2795206

E-MAIL: gianlubacia@gmail.com PEC: gianluca.baciarello@archiworldpec.it

P. IVA 01530950532 \ C.F. BCRGLC83T02E202Z

€.mq. = 700,00

2. "Casa.it": Capannone in vendita a Follonica= "€.mq. 671,00"

3. "Immobiliare.it": Capannone in vendita a Follonica, mq. 400, prezzo di vendita €360.00,00.

€.mq. = 900,00

Considerati tali valori, a parere dello scrivente, può essere calcolata la media e il risultato ottenuto si ritiene debba essere decurtato di un probabile valore di trattativa pari al 20%.

Valore unitario €.mq.= $700,00 + 671,00 + 900,00 / 3 = \text{€.mq.} 757,00 * 0,80 = \text{€.mq.} 605,60$

-banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile

Sono stati presi a riferimento i valori unitari delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate "OMI" attribuendo un valore tra il minimo e massimo di €/mq. Lordi.

Gli immobili presi in considerazione per comparazione sono in un uno stato conservativo normale come quello attribuibile alla unità immobiliare in oggetto. Si prende a riferimento la tabella di seguito riportata in estratto

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

☐ Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: GROSSETO

Comune: FOLLONICA

Fascia/zona: Periferica/CANNAVOTA

Codice di zona: D4

Micromercato catastale: M.2

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq + mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	390	630	L	2,4	3,5	L
Laboratori	NORMALE	490	860	L	3,2	4,5	L

Il bene in oggetto può essere assimilato alla tipologia "Capannoni tipici", stato conservativo "normale" ed è stato considerato il valore di mercato €.mq minimo tra 390 e 630, ovvero €.mq 390,00, in considerazione del fatto che nella zona in oggetto risulta uno scarso mercato immobiliare e la via in oggetto è secondaria.

Secondo il parere dello scrivente, considerato i valori rilevati, per addivenire all'ottenimento del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato è possibile eseguire una media tra i valori ottenuti moltiplicando la "superficie omogeneizzata" (come di seguito calcolata) per ogni singolo valore unitario €.mq. relativo alle "vendite forzate", "atti pubblici", "agenzie immobiliari" e "OMI".

VALUTAZIONE

Come indicato nel manuale Banca Dati Quotazioni Omi, per quanto concerne la superficie delle corti esclusive scoperte si adotta un coefficiente pari al 10%.

La corte esclusiva Interclusa che attualmente costituisce S.C. (ritenuta NON sanabile) viene computata nel calcolo delle superfici con le altre due corti.

La valutazione immobiliare e quindi il più probabile valore di mercato è derivante dal seguente calcolo:

Superficie lorda p.t.+ p. mezzanino: 673,83 mq. +

Arch. Baciarello Gianluca

58022 Follonica (GR) - via Bicocchi n°103 cell.392 2795206

E-MAIL: gianlubacia@gmail.com PEC: gianluca.baciarello@archiworldpec.it

P. IVA 01530950532 \ C.F. BCRGLC83T02E202Z

Superficie lorda n.3 corti esclusive: 355,75 mq. x 0,10 (10%)=mq.35,58

Superficie totale omogeneizzata = mq. 709,41

–“vendite forzate”: mq. 709,41 * €.\mq. 580,00= €.411.457,80

–“atti pubblici”: mq. 709,41 * €.\mq. 678,00= €. 480.979,98

–“agenzie immobiliari”: mq. 709,41 * €.\mq. 605,60= €. 429.618,696

–“OMI”: mq. 709,41 * €.\mq. 390,00= €. 276.669,90

Valore medio di mercato : €.411.457,80 + €. 480.979,98 + €. 429.618,696+€. 276.669,90 =

€.1.598.726,376 / 4= €. 399.681,594

(Valore medio unitario €.\mq.=563,40)

Successivamente il **valore medio ottenuto**, in applicazione dell' “art. 568, secondo comma c.p.c.”, sarà **ridotto di una percentuale forfettaria valutata al 15%** (inclusendo anche un piccolo margine per eventuali imprevisti) in base:

– agli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale comprensive di spese tecniche;

– ai costi di ripristino dei presunti “abusi”;

– al contratto di locazione in essere su porzione dell'immobile;

– alle spese condominiali insolute asserite dalla Amm. Sig.ra

Valore finale immobile pignorato pari ad €. 399.681,594*0,85 = €. 339.729,35 arrotondata per eccesso a €.340.000,00 diconsì euro trecentoquarantamila\00.

Per quanto richiesto “L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).”

- Il bene pignorato NON può essere una “casa coniugale” essendo Autorizzato con P. di C. n.C/05/38 “per realizzazione 1 capannone artigianale, con destinazioni a magazzino ed uffici...”, Censito catastalmente C\3 (laboratorio di arte e mestieri) e reso Agibile con destinazione d'uso “Officina-carrozzeria-magazzino”, quindi NON a destinazione residenziale.

Alla presente relazione si allegano:

Allegato A – Certificazione notarile dott.ssa

Allegato B – Atto di divisione del 01/12/2005 Numero Repertorio 57764/8338 Notaio

Sede FOLLONICA (GR) trascritto il 16/12/2005 nn.21590/12965 ;

Allegato C- Ispezioni ipotecarie;

Allegato D -Documentazione catastale;

Allegato E- Documentazione edilizio-urbanistica,

Allegato F- Preventivo ditta ;

Allegato G- Documentazione strutturale;

Allegato H- Elaborato grafico;

Allegato I -Documentazione fotografica;

Allegato L- Contratto di locazione;

Arch. Baciarello Gianluca

58022 Follonica (GR) - via Bicocchi n°103 cell.392 2795206

E-MAIL: gianlubacia@gmail.com PEC: gianluca.baciarello@archiworldpec.it

P. IVA 01530950532 \ C.F. BCRGLC83T02E202Z

Follonica, 07/04/2025

L'esperto Stimatore
Arch. Baciarello Gianluca

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Esperto stimatore, riscontrato che non sono pervenute osservazioni al presente "elaborato peritale" inviato per PEC il giorno Venerdì 20/12/2024 al custode giudiziario Avv. Baffigi Margherita, al Creditore procedente Siena NPL 2018 s.r.l. c/o Avv. Giuseppe Faccendi, al Creditore intervenuto Agenzia delle Entrate ed al debitore esecutato

c/o Avv. , procede ad effettuare deposito agli atti del Tribunale di Grosseto dell' "Elaborato peritale" rettificando un mero errore materiale di indicazione delle superfici lorde (mq. 258,16+77,72+29,22) delle corti esclusive pari ad un totale di mq. 365,10 (erroneamente riportato mq. 355,75) e del p.t. + p.mezzanino pari a 673,63mq. (anziché mq.673,83) nel punto 11) che, in virtù degli arrotondamenti, non incidono sul valore finale dell'immobile pignorato.

Lo stesso è possibile constatarlo per la voce n.5 del preventivo della ditta ove per mero errore materiale è stato indicata la quantità di 9mq. anziché di circa mq.19,00 (più aggetto) che però, nonostante vari il preventivo, ma visto il margine di riduzione considerato per eventuali imprevisti, non incide sul valore finale dell'immobile pignorato.

Inoltre per una maggiore precisione e completezza si integra e sostituisce integralmente il paragrafo del punto 1) inerente la descrizione attuale del bene con "Detto bene attualmente risulta posto in Follonica via della Elettronica con accessi carrabili, civici nn.81 e 87, oltre gli accessi del fronte dell'edificio dalla particella 891 sub. 2 gravata da servitù di passo carrabile con civico n. 95 e con ulteriore accesso dalla part.889 sub.1, part.891 sub1 e part. 891 sub.3 con civico n°59 di via dell'Elettronica, gravato da servitù di passo carrabile"; si integrano e correggono gli Allegati H (con relative superfici) ed I.

Alla presente relazione si allegano:

Allegato A – Certificazione notarile dott.ssa

Allegato B – Atto di divisione del 01/12/2005 Numero Repertorio 57764/8338 Notaio Sede FOLLONICA (GR) trascritto il 16/12/2005 nn.21590/12965 ;

Allegato C- Ispezioni ipotecarie;

Allegato D -Documentazione catastale;

Allegato E- Documentazione edilizio-urbanistica;

Allegato F- Preventivo ditta

Allegato G- Documentazione strutturale;

Allegato H- Elaborato grafico;

Allegato I -Documentazione fotografica;

Allegato L- Contratto di locazione;

Allegato M – Verbale primo accesso

Follonica, 30/04/2025

L'esperto Stimatore
Arch. Baciarello Gianluca

Arch. Baciarello Gianluca

58022 Follonica (GR) - via Bicocchi n°103 cell.392 2795206

E-MAIL: gianlubacia@gmail.com PEC: gianluca.baciarello@archiworldpec.it

P. IVA 01530950532 \ C.F. BCRGLC83T02E202Z



TRIBUNALE DI GROSSETO
Ufficio esecuzioni immobiliari
RELAZIONE INTEGRATIVA

Proc. n. 142/2023 R.G.EI.

Giudice dell'esecuzione : Ill.ma Dott.ssa Cristina Nicolò

Creditore procedente : Siena NPL 2018 s.r.l.

Creditore intervenuto : Agenzia delle Entrate

Debitore esecutato:

Esperto stimatore : Arch. Gianluca Baciarello

Custode Giudiziario : Avv. Margherita Baffigi

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Gianluca Baciarello, libero professionista regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto al n.545, con studio professionale in Follonica via Bicocchi n°103, quale esperto stimatore nella procedura n. 142/2023 R.G.EI su nomina dell'ill.mo Giudice Dott.ssa Cristina Nicolò ha espletato il suo incarico in riferimento al seguente quesito integrativo (All.N):

"...osservato infine doversi invitare l'esperto stimatore a depositare relazione integrativa avente ad oggetto la stima del compendio come libero;..."

RISPOSTA AL QUESITO:

"...osservato infine doversi invitare l'esperto stimatore a depositare relazione integrativa avente ad oggetto la stima del compendio come libero;..."

Nel merito si riferisce quanto segue.

In riferimento alla valutazione indicata nel precedente elaborato peritale datato 30/04/2025 depositato agli atti del Tribunale di Grosseto *"Valore finale immobile pignorato pari ad €. 399.681,594*0,85 = €. 339.729,35 arrotondata per eccesso a €.340.000,00 diconsi euro trecentoquarantamila\00"* scaturito dal valore medio di mercato ridotto della percentuale in riduzione stimata del 15% (vedi elaborato peritale datato 30/04/2025), si valuta il *"compendio"* come libero da contratto di locazione, seppur parziale, che deve necessariamente tenere conto dei seguenti fattori:

- degli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale comprensive di spese tecniche,
- dei costi di ripristino dei presunti "abusi",
- delle spese condominiali insolute asserite dalla Amm. Sig.ra

i quali complessivamente comportano una decurtazione stimata del 7% (compreso eventuale margine per imprevisti) del valore medio di mercato dell'immobile pignorato, stante la valutazione della percentuale di decurtazione riferita al contratto di locazione in essere su porzione dello stesso immobile stimata pari all'8%.

Arch. Baciarello Gianluca

58022 Follonica (GR) - via Bicocchi n°103 cell.392 2795206

E-MAIL: gianlubacia@gmail.com PEC: gianluca.baciarello@archinworldpec.it

P. IVA 01530950532 \ C.F. BCRGLC83T02E202Z

In considerazione di quanto sopra si applica quindi la decurtazione del 7% del valore medio di mercato dell'immobile pignorato, così come di seguito calcolato:

valore "del compendio come libero": € 399.681,594 * 0,93 (-7%)= € 371.703,88 arrotondata per difetto a € 370.000,00 diconsì euro trecentosettantamila\00.

Si confermano le conclusioni riportate nel precedente elaborato peritale datato 30/04/2025 e si precisa che tutte le cifre indicate in ambedue le relazioni sono al netto di i.v.a. se dovuta e di ogni altro onere di legge.

Si precisa inoltre che per quanto attiene alla sanatoria strutturale le sanzioni non possono essere attualmente definite.

Alla presente relazione integrativa si allega:

Allegato N – Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione D.ssa Cristina Nicolo'.

Follonica, 11/09/2025

L'esperto Stimatore
Arch. Baciarello Gianluca

Arch. Baciarello Gianluca

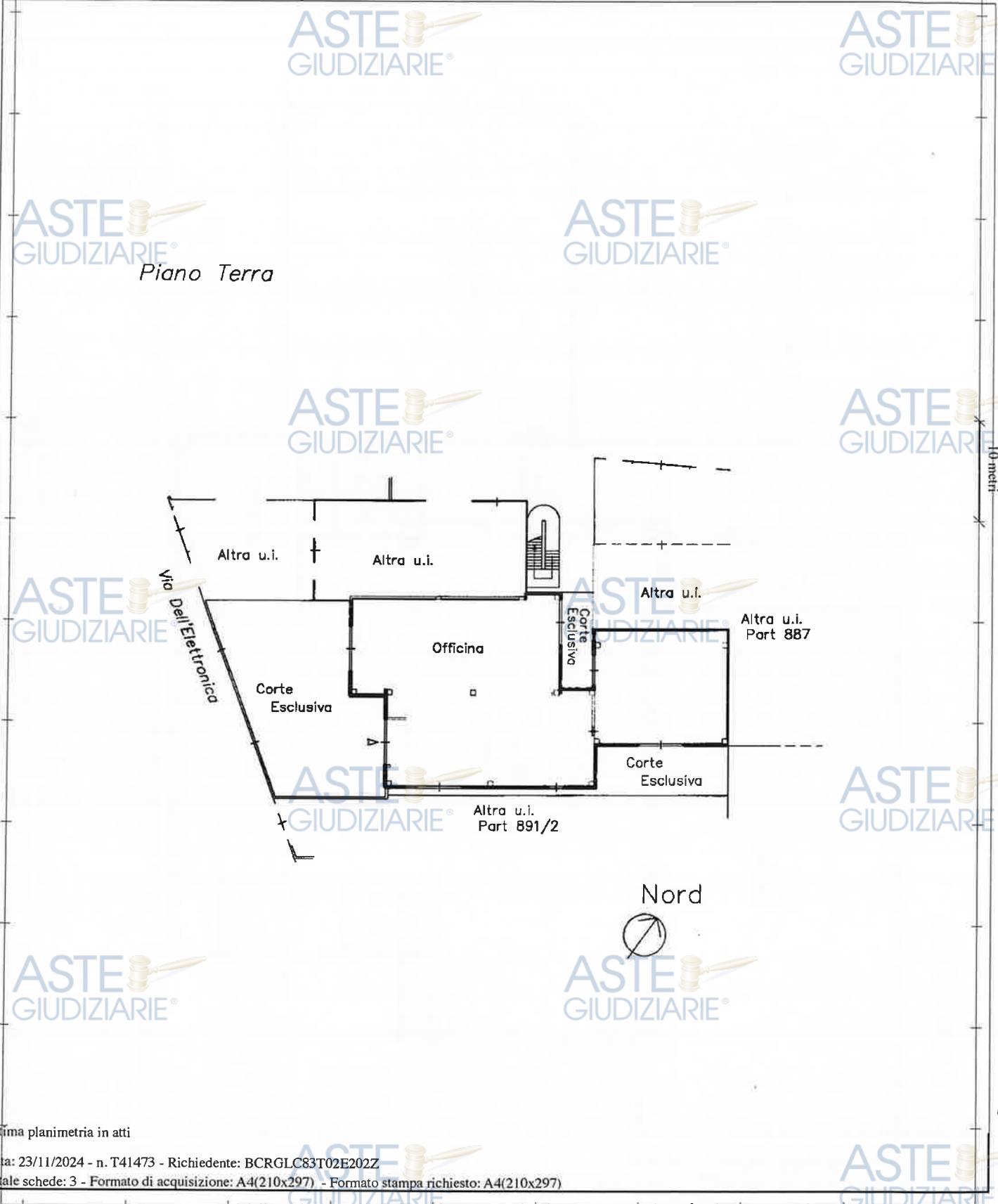
58022 Follonica (GR) - via Bicocchi n°103 cell.392 2795206

E-MAIL: gianlubacia@gmail.com PEC: gianluca.baciarello@archiworldpec.it

P. IVA 01530950532 \ C.F. BCRGLC83T02E202Z

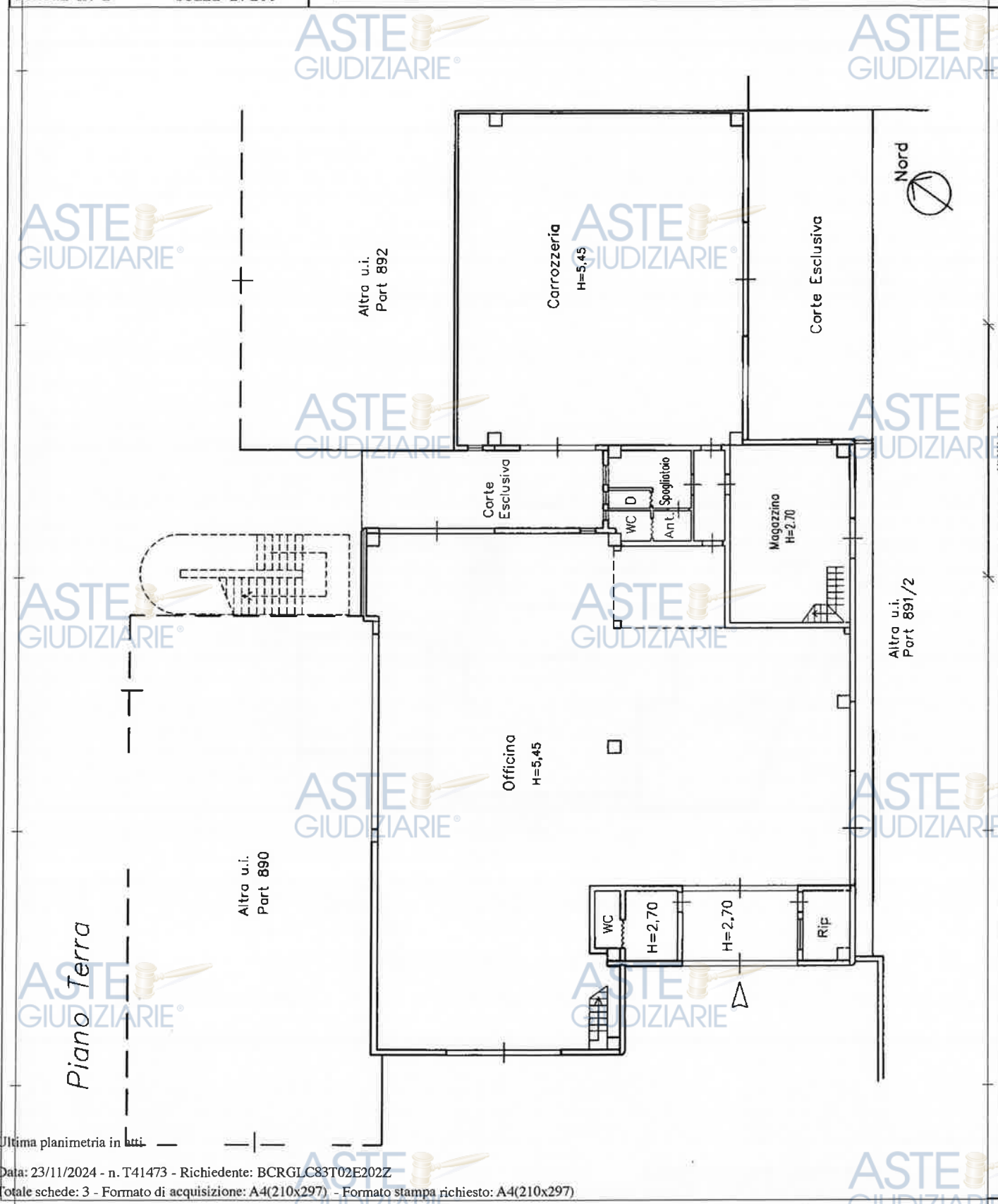
Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Grosseto	Dichiarazione protocollo n. GR0003496 del 16/01/2014	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Follonica	
	Via Dell' Elettronica	civ. 9
Identificativi Catastali:		Compilata da:
Sezione:		Iscritto all'albo:
Foglio: 22		Geometri
Particella: 891		Prov. Grosseto
Subalterno: 24		N. 692

Scheda n. 1 Scala 1:500



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/11/2024 - Comune di FOLLONICA (D656) - < Foglio 22 - Particella 891 - Subalterno 24 ->
VIA DELL' ELETTRONICA n. 9 Piano T-1

Scala 1:200



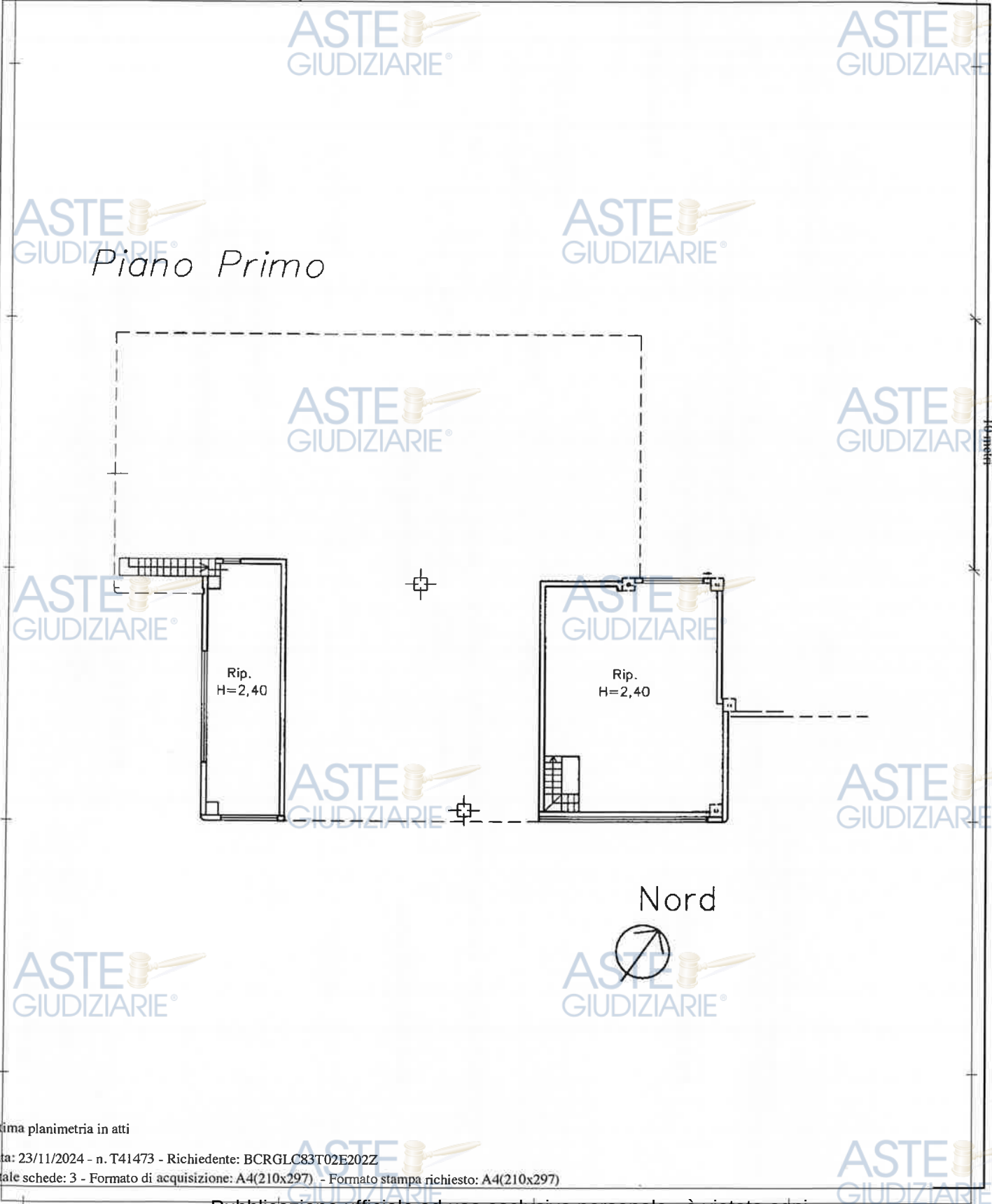
Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/11/2024 - Comune di FOLLONICA(D656) - < Foglio 22 - Particella 89) - Subalterno 24 ->
VIA DELL' ELETTRONICA n. 9 Fiano T-1

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Grosseto	Dichiarazione protocollo n. GR0003496 del 16/01/2014	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Follonica	
	Via Dell' Elettronica	civ. 9
Identificativi Catastali:		Compilata da:
Sezione:		Isritto all'albo:
Foglio: 22		Geometri
Particella: 891		Prov. Grosseto
Subalterno: 24		N. 692

Scheda n. 3 Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 23/11/2024 - n. T41473 - Richiedente: BCRGLC83T02E202Z

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 23/11/2024

Data: 23/11/2024 Ora: 10.58.09
Visura n : T41527 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FOLLONICA (Codice:D656) Provincia di GROSSETO
Catasto Fabbricati	Foglio: 22 Particella: 891 Sub.: 24

1	sede in FOLLONICA (GR)		(1) Proprietà 1/1
---	------------------------	--	-------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.		DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1			22	891	24	1		C/3	1	597 m²	Totale: 689 m²	Euro 1.788,28	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.		
Indirizzo		VIA DELL' ELETTRONICA n. 9 Piano T-1													
Notifica								Partita				Mod.58			
Annotazioni		-classamento e rendita validati													

Mappai Terreni Correlati
Codice Comune D656 - Foglio 22 - Particella 891

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/12/2014

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		22	891	24	1		C/3	1	597 m²		Euro 1.788,28	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/12/2014 Pratica n. GR0098236 in atti dal 05/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 31797.1/2014)
Indirizzo	VIA DELL'ELETTRONICA n. 9 Piano T-1											
Notifica												
Annessioni												

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 23/11/2024

Annotazioni	-classamento e rendita validati
-------------	---------------------------------

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune D656 - Foglio 22 - Particella 891

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/01/2014

N.		DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
Sezione Urbana		Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita				
1		22	891	24	1		C/3	1	597 m²		Euro 1.788,28	FRAZIONAMENTO del 16/01/2014 Pratica n. GR0003496 in atti dal 16/01/2014 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 958.1/2014)			
Indirizzo															
VIA DELL' ELETTRONICA n. 9 Piano T-1															
Notifica						Partita				Mod.58					
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)													

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

Situazione degli intestati dal 16/01/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA			
FRAZIONAMENTO del 16/01/2014 Pratica n. GR0003496 in atti dal 16/01/2014 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 958.1/2014)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 16/08/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		22	889 891	2 4	1		C/3	1	610 m²		Euro 1.827,22	COSTITUZIONE del 16/08/2007 Pratica n. GR0160777 in atti dal 16/08/2007 COSTITUZIONE (n. 2281.1/2007)
Indirizzo												
VIA DELL' ELETTRONICA n. 5,9 Piano T-1												

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 23/11/2024

Data: 23/11/2024 Ora: 10.58.09
Visura n.: T41527 Pag: 3

Notifica		Partita	Mod.58
Annotazioni	-classamento e rendita validati		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:
Situazione degli intestati dal 16/08/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COSTITUZIONE del 16/08/2007 Pratica n. GR0160777 in atti dal 16/08/2007 COSTITUZIONE (n. 2281.1/2007)		
	(1) Proprietà I/1 fino al 16/01/2014		

Visura telematica
Tributi speciali: Euro 0,90
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

ELABORATO PLANIMETRICO
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

 Compilato da:
 Pe
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Grosseto N. 692

Comune di Follonica

Protocollo n. GR0003496 del 16/01/2014

Sezione: Foglio: 22

Particella: 891

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

Piano Terra

Part 906

Part 889/1

Part 889/3

Part 891
sub 1Part 891
sub 3

Part 892

Part 887

Part 890

Via Dell'Elettronica

24

24

Part 891/24

4

Part 887

Part 891/24

Part 891/2

Part 242

Piano Primo

24

24

*Piano Secondo*Part 891
sub 3

15

15

13

3

14

21

Part 887

5

10

23

16

17

18

19

19

23

16

17

18

Nord

Ultima planimetria in atti

Data: 23/11/2024 - n. T41631 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune FOLLONICA		Sezione	Foglio 22	Particella 889	Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via dell'elettronica	3	T			BCNC-VIABILITA'-COM. AI SUB.4-13-14-15-16-17-18-19-22-21 PART.891 E SUB 2 PART.889
2						SOPPRESSO
3	via dell' elettronica	5	T			AREA URBANA DI MQ. 166

Comune		Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
FOLLONICA			22	891		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via dell'elettronica	3	T			BCNC-CORTE VIABILITA' COMUNE AI SUB 2 PART 889 E AI SUB 4-13-14-15-16-17-18-19-22-21 PART 891
2	via dell'elettronica	11	T			AREA URBANA DI MQ. 268
3	via dell'elettronica	3	T-2			BCNC-CORTE-SCALA-INGRESSO COMUNE AI SUB 4-13-14-15-16-17-18-19-22-21 PART 891
4	via dell'elettronica					SOPPRESSO
5	via dell'elettronica	3	2			BCNC-DISIMPEGNO-INGRESSO COMUNE AI SUB.14-15-16-17-18 PART 891
10	via dell'elettronica	3	2			BCNC-DISIMPEGNO - INGRESSO COMUNE AI SUB 19-22-21 PART 891
13	VIA DELL'ELETTRONICA	3	2			UFFICIO
14	VIA DELL'ELETTRONICA	3	2			UFFICIO
15	VIA DELL'ELETTRONICA	3	2			UFFICIO
16	VIA DELL'ELETTRONICA	3	2			UFFICIO
17	VIA DELL'ELETTRONICA	3	2			UFFICIO
18	VIA DELL'ELETTRONICA	3	2			UFFICIO
19	VIA DELL'ELETTRONICA	3	2			UFFICIO
21	VIA DELL'ELETTRONICA	3	2			UFFICIO
23	via dell' elettronica	3	2			UFFICIO
24	via dell' elettronica	9	T-1			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI

Visura telematica

N=-42700

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Comune: (GR) FOLLONICA
Foglio: 22

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T157235/2025

18-Mar-2025 10:54:5

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Direzione Provinciale di Grosseto Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore

Vis. tel.

E=-44400

1 Particella: 891

