

TRIBUNALE DI GROSSETO

Sezione Civile

Procedura di Esecuzione Immobiliare n°169/2018 R.G.E.I.

Promossa da:

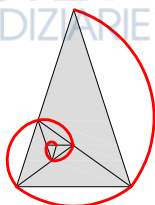


Giudice Delegato D.ssa Cristina NICOLO'

RELAZIONE TECNICA DI STIMA AGGIORNAMENTO

Orbetello, lì 02 febbraio 2026

Il C.T.U.
Fabrizio BESSI geometra



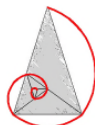
Studiobessi

STUDIO TECNICO - Fabrizio Bessi geometra - Via R. Piro, 11/13 - 58015 Orbetello (GR)
Tel. 0564/867.391 Fax 0564/850.749 - C.F.: BSS FRZ 67L30 G088C - P.IVA 00974780538 - [E-Mail: fabessi@tiscali.it](mailto:fabessi@tiscali.it)

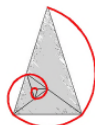
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE

PARAGRAFO		Pag.
	Premessa - Quesiti	1
01.	1° Quesito	3
02.	2° Quesito	8
02.a)	La località – La zona	8
02.b)	Descrizione sommaria ed ubicazione degli immobili	9
02.c)	Consistenza – Dati ed indici metrici degli immobili	13
02.d)	Caratteristiche degli immobili	20
03.	3° Quesito	30
04.	4° Quesito	31
04.a)	Situazione catastale – Coerenze	31
04.b)	Congruità catastale	33
05.	5° Quesito	34
06.	6° Quesito	35
07.	7° Quesito	37
07.a)	Lotto di vendita	37
08.	8° Quesito	38
09.	9° Quesito	38
10.	10° Quesito	40
11.	11° Quesito	40
12.	12° Quesito	41
12.a)	Il criterio di stima che verrà adottato	41
12.b)	Motivazioni – Valutazioni	43
13.	Valore degli immobili	44
14.	Formazione dei lotti di vendita	45

**ALLEGATI**

Doc. 1	Istanza Agenzia delle Entrate
Doc. 1-a	Istanza accesso agli atti Comune di Gavorrano
Doc. 2	Verbale di sopralluogo
Doc. 3	Visura catastale IMMOBILE 1
Doc. 4	Planimetria catastale IMMOBILE 1
Doc. 5	Visura catastale IMMOBILE 2
Doc. 6	Planimetria catastale IMMOBILE 2
Doc. 7	Visura catastale IMMOBILE 3
Doc. 8	Planimetria catastale IMMOBILE 3
Doc. 9	Visura catastale IMMOBILE 4
Doc. 10	Planimetria catastale IMMOBILE 4
Doc. 11	Visura catastale IMMOBILE 5
Doc. 12	Planimetria catastale IMMOBILE 5
Doc. 13	Visura catastale IMMOBILE 6
Doc. 14	Planimetria catastale IMMOBILE 6
Doc. 15	Visura catastale IMMOBILE 7
Doc. 16	Planimetria catastale IMMOBILE 7
Doc. 17	Visura catastale IMMOBILE 8
Doc. 18	Planimetria catastale IMMOBILE 8
Doc. 19	Estratto di mappa catastale località Potassa
Doc. 20	Estratto di mappa catastale località Filare
Doc. 21	Elaborato planimetrico località Potassa



Doc. 22	Rilievo diretto IMMOBILE 1
Doc. 23	Rilievo diretto IMMOBILE 3
Doc. 24	Rilievo diretto IMMOBILE 4
Doc. 25	Rilievo diretto IMMOBILE 7
Doc. 26	Rilievo diretto IMMOBILE 8
Doc. 27	D.I.A. n. 201/07
Doc. 28	P.E. 34/08
Doc. 29	Abitabilità n. 27/09
Doc. 29bis	D.I.A. prot. 858 del 27.05.2005
Doc. 30	C.I.L.A. n. 137/2016
Doc. 31	Stralcio cartografico e N.T.A. Piano Operativo – loc. Potassa
Doc. 32	Stralcio cartografico e N.T.A. Piano Operativo – loc. Filare
Doc. 33	Risposta Agenzia delle Entrate
Doc. 34	Contratto di locazione "Taverna degli Etruschi"
Doc. 35	Contratto di comodato del 15.05.2008 [REDACTED]
Doc. 36	Contratto di Comodato del 01/08/2018 [REDACTED]
Doc. 37	Contratto di locazione [REDACTED]
Doc. 38	Contratto di comodato del 20.05.2019 [REDACTED]
Doc. 39	Modifica/integrazione al contratto di comodato del 20.05.2019
Doc. 40	Att [REDACTED] rep. 4506 del 21/012/1991
Doc. 41	Atto [REDACTED] rep. 78716/16843 del 20/10/2006
Doc. 42	Att [REDACTED] rep. 30301/12919 del 14/12/2006
Doc. 43	Att [REDACTED] ep. 60213/9371 del 04/04/2007
Doc. 44	Documentazione fotografica



PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Fabrizio Bessi, libero professionista, con studio in Orbetello, Via R. Piro 11/13, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Grosseto al n° 733, nonché Valutatore Immobiliare iscritto al Registro delle persone certificate Inarchek con il n. 0313/2019 e iscritto all'Albo dei periti del Tribunale di Grosseto, all'udienza del girone 08 dicembre 2025 veniva invitato dal Giudice dell'Esecuzione D.ssa Cristina NICOLO' del Tribunale di Grosseto, in merito alla Procedura Giudiziaria n. 169/2018 R.G.E.I., a rispondere al seguente quesito: *"dica l'esperto se le caratteristiche del compendio di cui alla perizia di stima depositata in atti corrispondano alle caratteristiche attuali del compendio ovvero se nelle more e per fattori esterni, quali ad esempio, il mero decorso del tempo vi siano state delle modifiche tali ad incidere sul valore"*.

Il Giudice fissava per la risposta al quesito posto allo scrivente termine fino al **04 febbraio 2026**, nonché fissava la data del **04 marzo 2026 ore 9,00** per prossima l'udienza.

Lo scrivente contattava il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] per l'accesso alle u.i. oggetto della procedura.

In data 02 gennaio 2026 lo scrivente con richiesta a mezzo PEC all'Agenzia delle Entrate chiedeva l'esistenza di eventuali atti privati, contratti di locazione e comodati (Vds doc. 1); in data 07 gennaio 2026 e stesso mezzo lo scrivente inoltrava al Comune di Gavorrano istanza di accesso agli atti (Vds doc. 1/a).

Gli accessi alle u.i. in questione sono avvenuti il giorno 08 gennaio 2026 alle ore 9,00 per tramite della [REDACTED], giusto verbale di sopralluogo (Vds doc. 2).

Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono poi proseguite in date successive.

* * * * *

Per maggior chiarezza di lettura si riassumono gli elaborati peritali prodotti dallo scrivente:

- ✓ 10 marzo 2021 trasmissione elaborato peritale avente come oggetto gli IMMOBILI 1, 2, 5, 6, 7 e 8.
- ✓ 12 novembre 2021 trasmissione elaborato calcolo indennità occupazione IMMOBILE 8.
- ✓ 06 dicembre 2021 trasmissione elaborato peritale avente come oggetto gli IMMOBILI 3 e 4.

Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

- ✓ 09 dicembre 2021 trasmissione integrazione all'elaborato peritale del 10 marzo 2021, avente come oggetto l'esistenza di una fossa Imhoff, nella quale confluiscono gli scarichi delle acque reflue di tutte le u.i. facenti parte del fabbricato di cui anche gli IMMOBILI 1, 3 e 4.
- ✓ 16 marzo 2022 trasmissione formazione nuovi lotti.

La presente relazione tecnica, oltre che ad aggiornare le documentazione nonché il valore delle u.i., riassumerà tutti gli elaborati prodotti dallo scrivente, il tutto per una migliore lettura.

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

IMMOBILE 1. Negozio sito in Comune di Gavorrano (GR), loc. Potassa, Via Arno, civico 5, PT, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano al Foglio 61, particella 30, sub 20,25,27 e 28, PT, categoria C/1, mq 109,00, rendita € 793,74. ([Vds doc. 3 e 4 visura e plan. catastale](#))

IMMOBILE 2. Autorimessa sita in Comune di Gavorrano (GR), loc. Potassa, Via Arno, civico 5, PT, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano al Foglio 61, particella 30, sub 22, categoria C/6, PT, mq 98,00, rendita € 177,14. ([Vds doc. 5 e 6 visura e plan. catastale](#))

IMMOBILE 3. Appartamento di civile abitazione sito in Comune di Gavorrano, loc. Potassa, Via Arno, civico 5, P2, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano, al Fg 61, p.lla 30, sub 31, cat. A/2, vani 3,5, piano 2, rendita € 271,14; ([Vds doc. 7 e 8 visura e plan. catastale](#))

IMMOBILE 4. Appartamento di civile abitazione sito in Comune di Gavorrano, loc. Potassa, Via Arno, civico 5, PT-2-3, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano, al Fg 61, p.lla 30, sub 23 e sub 32, cat. A/2, vani 4,5, piano T-2-3, rendita € 348,61; ([Vds doc. 9 e 10 visura e plan. catastale](#))

IMMOBILE 5. Autorimessa sita in Comune di Gavorrano (GR), loc. Potassa, Via Arno, civico 5, PT, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano al Foglio 61, particella 30, sub 21, categoria C/6, PT, mq 140,00, rendita € 253,06; ([Vds doc. 11 e 12 visura e plan. catastale](#))

IMMOBILE 6. Autorimessa sita in Comune di Gavorrano (GR), loc. Potassa, Via Arno, civico 5, PT, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano al Foglio 61, particella 30, sub 29, categoria C/6, PT, mq 30,00, rendita € 54,23. ([Vds doc. 13 e 14 visura e plan. catastale](#))

IMMOBILE 7. Negozio sito in Comune di Gavorrano (GR), loc. Filare, Via Pascoli, civico 47, PT, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano al Foglio 109, particella 288, sub 17, categoria C/1, mq 75,00, rendita catastale € 546,15; ([Vds doc. 15 e 16 visura e plan. catastale](#))

Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

IMMOBILE 8. Negozio sito in Comune di Gavorrano (GR), loc. Filare, Via Pascoli, civico 49, PT, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano al Foglio 109, particella 288, sub 18, categoria C/1, classe 2, mq 23,00, rendita catastale € 196,00. (Vds doc. 17 e 18 visura e plan. catastale)

1° QUESITO.

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

A seguito di verifica della documentazione esistente agli atti è stata riscontrata la mancanza delle planimetrie catastali degli immobili oggetto di stima, rappresentanti la consistenza e la distribuzione interna. A fronte di ciò il sottoscritto ha provveduto ad acquisire oltre tale documentazione anche le visure catastali aggiornata e gli estratti di mappa. (Vds doc. n. 19 e 20).

Dall'atto di pignoramento immobiliare Repertorio 2346 del 25 settembre 2018, Pubblico Ufficiale di Grosseto, Registro Particolare 9481, Registro Generale 13274, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] e contro [REDACTED]

[REDACTED] nonchè dalle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici pubblici competenti, esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri dell'Ufficio del Territorio di Grosseto, si rileva che le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva sono:

beni di [REDACTED] per la piena ed intera proprietà:

- 1) Negozio sito in Comune di Gavorrano (GR), loc. Potassa, Via Arno, civico 5, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano al Foglio 61, particella 30, sub 20,25,27 e 28, PT, categoria C/1, mq 109,00, rendita € 793,74.
- 2) Autorimessa sita in Comune di Gavorrano (GR), loc. Potassa, Via Arno, civico 5, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano al Foglio 61, particella 30, sub 22, categoria C/6, PT, mq 98,00, rendita € 177,14.



Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

- 3) Appartamento di civile abitazione sito in Comune di Gavorrano, loc. Potassa, Via Arno, civico 5, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano, al Fg 61, p.lla 30, sub 31, cat. A/2, vani 3,5, piano 2, rendita € 271,14;
- 4) Appartamento di civile abitazione sito in Comune di Gavorrano, loc. Potassa, Via Arno, civico 5, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano, al Fg 61, p.lla 30, sub 23 e sub 32, cat. A/2, vani 4,5, piano T-2-3, rendita € 348,61;
- 5) Autorimessa sita in Comune di Gavorrano (GR), loc. Potassa, Via Arno, civico 5, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano al Foglio 61, particella 30, sub 21, categoria C/6, PT, mq 140,00, rendita € 253,06;
- 6) Autorimessa sita in Comune di Gavorrano (GR), loc. Potassa, Via Arno, civico 5, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano al Foglio 61, particella 30, sub 29, categoria C/6, PT, mq 30,00, rendita € 54,23.

Tutte le predette unità immobiliari catastalmente sono ubicate in località Santa Margherita 12-Potassa, comune di Gavorrano, GR.

Beni di [REDACTED] per la piena ed intera proprietà:

- 7) Negozio sito in Comune di Gavorrano (GR), loc. Filare, Via Pascoli, civico 47, PT, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano al Foglio 109, particella 288, sub 17, categoria C/1, mq 75,00, rendita catastale € 546,15;
- 8) Negozio sito in Comune di Gavorrano (GR), loc. Filare, Via Pascoli, civico 49, PT, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano al Foglio 109, particella 288, sub 18, categoria C/1, classe 2, mq 23,00, rendita catastale € 196,00.

Beni di [REDACTED] per la piena ed intera proprietà:

- 9) Appartamento ad uso civile abitazione posto in Comune di Gavorrano loc. Potassa, alla Via Arno, civico 5, PS1-T-1, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano, al Fg 61, p.lla 30 sub 33, cat. A/2, vani 7,5, rendita € 581,01.

Con nota del 19 novembre 2019 il G.d.E., a seguito comunicazione di rinuncia agli atti di espropriazione immobiliare della società [REDACTED] dichiarava l'estinzione del procedimento esecutivo nei confronti della Sig.ra [REDACTED] e la conseguente liberazione del bene sopra indicato.

Dalle certificazioni risultanti agli atti ed in considerazioni anche delle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici competenti, esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri



Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

dell'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, relativamente all'immobile de quo oggetto di stima, sono emerse le formalità a favore e contro di seguito riportate aggiornate al 23 gennaio 2026:

OGGETTO:

Comune : **GAVORRANO**

CATASTO FABBRICATI

Foglio : **109**

P.lla **288 sub 17** (Cat. C/1 di mq 75) dal 25/02/2008
già P.lla 288 sub 15-16 (Cat. C/1 di mq 93)
già P.lla 288 sub 9-11-10-12

P.lla **288 sub 18** (Cat. C/1 di mq 23) dal 25/02/2008
già P.lla 288 sub 15-16 (Cat. C/1 di mq 93)
già P.lla 288 sub 9-11-10-12

PROPRIETARIO :

- [REDACTED] proprietà per 1/1

GRAVAMI :

ISCRIZIONI

ISCRIZIONE del 24/06/2021 - Registro Particolare 1432 Registro Generale 10457

Pubblico ufficiale SANFELICE GIANCARLO Repertorio 94835 del 19/06/2001

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale € 67.139,40 - Totale € 134.278,79

Favore : [REDACTED]

Contro : [REDACTED]

Immobili : CF F.109 P.lla 288 sub 15

CF F.109 P.lla 288 sub 16

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1354 del 2001

ISCRIZIONE del 14/04/2009 - Registro Particolare 951 Registro Generale 5385

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 34064/15452 del 09/04/2009

IPOTECA VOLON CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale € 100.000,00 - Totale € 200.000,00

Favore : [REDACTED]

Contro : [REDACTED]

Immobili : CF F.109 P.lla 288 sub 17

CF F.109 P.lla 288 sub 18

ISCRIZIONE del 06/07/2001 - Registro Particolare 1354 Registro Generale 9009

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 94835 del 19/06/2001

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

SCADUTA

Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 1432 del 24/06/2021 (RINNOVAZIONE)

TRASCRIZIONI

TRASCRIZIONE del 02/10/2018 - Registro Particolare 9481 Registro Generale 13274

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2346 del 25/09/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Contro :

Favore :

Immobili : CF F.109 P.Ila 288 sub 17

CF F.109 P.Ila 288 sub 18

Documenti successivi correlati :

annotazione n. 208 del 06/02/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) NCEU F.61 P.Ila 30 sub 33 Cat. A/2

NON INTERESSA GLI IMMOBILI IN OGGETTO

PROVENIENZA

TRASCRIZIONE d [REDACTED] gistro Particolare 1025 Registro Generale 1136

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 4506 del 21/12/1991

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA (doc. 40 all.)

Contro : [REDACTED] nata a Gavorrano il 14/05/1910

[REDACTED] o a Gavorrano il 23/04/1933

Favore : [REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni

Immobili : CF F.109 P.Ila 288 sub 11-9, per la quota di 1/1

CF F.109 P.Ila 288 sub 12-10, per la quota di 1/1

OGGETTO:

Comune : **GAVORRANO**

CATASTO FABBRICATI

Foglio : **61**

P.Ila **30 sub 20-25-27-28** (Cat. C/1 di mq 109) dal 14/01/2008
già P.Ila 30 sub 6-9-13-7-11-17-19, già sub 1-2-3-4

P.Ila **30 sub 22** (Cat. C/6 di mq 98) dal 10/07/2012
già P.Ila 30 sub 6-9-13-7-11-17-19, già sub 1-2-3-4

P.Ila **30 sub 21** (Cat. C/6 di mq 140) dal 14/01/2008
già P.Ila 30 sub 6-9-13-7-11-17-19, già sub 1-2-3-4

P.Ila **30 sub 29** (Cat. C/6 di mq 30) dal 14/01/2008
già P.Ila 30 sub 6-9-13-7-11-17-19, già sub 1-2-3-4

P.Ila **30 sub 23-32** (Cat. A/4 di vani 4,5) dal 14/01/2008
già P.Ila 30 sub 6-9-13-7-11-17-19, già sub 1-2-3-4

P.Ila **30 sub 31** (Cat. A/2 di vani 3,5) dal 14/01/2008
già P.Ila 30 sub 6-9-13-7-11-17-19, già sub 1-2-3-4

Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

PROPRIETARIA :

- [REDACTED] nata a Taranto il 14/03/1956 proprietà per 1/1 in regime di separazione

GRAVAMI :

ISCRIZIONI

ISCRIZIONE del 16/12/2006 - Registro Particolare 4530 Registro Generale 21257

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 30302/12920 del 14/12/2006

IPOTECA VOLON CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale € 120.000,00 - Totale € 240.000,00

Favore :

Contro :

Immobili : CF F.61 P.IIa 30 sub 13

CF F.61 P.IIa 30 sub 9

CF F.61 P.IIa 30 sub 6

ISCRIZIONE del 25/01/2010 - Registro Particolare 194 Registro Generale 1167

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 35112/16185 del 21/01/2010

IPOTECA VOLON CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale € 150.000,00 - Totale € 300.000,00

Favore :

Contro :

Immobili : [REDACTED] 08/1951 (debitore non datore)

CF F.61 P.IIa 30 sub 21

TRASCRIZIONI

TRASCRIZIONE del 02/10/2018 - Registro Particolare 9481 Registro Generale 13274

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2346 del 25/09/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Contro :

Favore :

Immobili : CF F.61 P.IIa 30 sub 20-25-27-28

CF F.61 P.IIa 30 sub 22

CF F.61 P.IIa 30 sub 21

CF F.61 P.IIa 30 sub 29

Documenti successivi correlati :

annotazione n. 208 del 06/02/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) NCEU F.61 P.IIa 30 sub 33 Cat. A/2

NON INTERESSA GLI IMMOBILI IN OGGETTO

PROVENIENZA

TRASCRIZIONE del 08/11/2006 - Registro Particolare 11998 Registro Generale 18709

Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 78716/16843 del 20/10/2006
ATTO TRA VIVI – (doc. 41 all.)
Contro : [redacted] Aulla il 24/03/1971
Favore : [redacted] coniugata in regime di separazione dei beni
Immobili : CF F.61 P.IIa 30 sub 7 – 11 Cat. C/2 di mq 224, per la quota di 1/1

TRASCRIZIONE del 16/12/2006 - Registro Particolare 13361 Registro Generale 21256
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 30301/12919 del 14/12/2006
ATTO TRA VIVI (doc. 42 all.)
Contro : [redacted] nato a Bolzano il 20/09/1969
Follonica il 16/03/1970
Favore : [redacted] coniugata in regime di separazione dei beni
Immobili : CF F.61 P.IIa 30 sub 13-9-6 Cat. A/2 di vani 8, per la quota di 1/1

TRASCRIZIONE del 12/07/2007 - Registro Particolare 7059 Registro Generale 12160
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 60213/9371 del 04/07/2007
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA (doc. 43 all.)
Contro : [redacted]
Favore : [redacted]
Immobili : [redacted]

2° QUESITO:

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

2.A) LA LOCALITÀ – LA ZONA

Gli immobili meglio descritti al § ELENCO IMMOBILI, nonchè identificati per miglior facilità di lettura con i numeri **1, 2, 3, 4, 5** e **6**, risultano ubicati in via Arno, civico 5, loc. Potassa, Gavorrano, provincia di Grosseto e fanno tutti parte di un compendio immobiliare di maggior consistenza, comprendente altri immobili, composto da un fabbricato sviluppato su quattro livelli fuori terra ed uno interrato, accessibile direttamente dalla Via Arno, attorniato da un'area adibita in parte a posti auto scoperti privati, in parte a corte esclusiva ed in parte a corte comune.

Il compendio immobiliare suddetto, risulta adiacente lo svincolo stradale (rotatoria) sulla ex SS1 Aurelia e dista pochi chilometri dal paese di Gavorrano, borgo ricco di storia, infatti basti ricordare che la prima attestazione documentaria del castello risale al 1164 e nonostante la veneranda età oggi conserva ancora il tipico aspetto del borgo medievale con la cinta muraria e parti delle torri e dei bastioni ancora ben visibili.

Gavorrano fu feudo dei Conti di Mangona e poi dei Conti Pannocchieschi. Sono legate proprio a queste famiglie signorili le vicende del borgo e del suo territorio, in particolare quella, tragica, narrata da Dante nella Divina Commedia della morte di Pia De' Tolomei uccisa dal marito Nello Pannocchieschi.

Gavorrano è oggi un noto centro delle Colline Metallifere grossetane ed è stato uno dei distretti minerari più rilevanti d'Europa per l'estrazione della pirite. L'attività mineraria, iniziata nel XIX secolo, ha lasciato sul territorio importanti resti di pozzi oggi recuperati e valorizzati grazie al progetto del Parco Minerario Naturalistico la cui porta di accesso è situata all'entrata del paese.

Gli immobili descritti al § ELENCO IMMOBILI, nonchè identificati per miglior facilità di lettura con i numeri **7** e **8**, risultano ubicati in via Pascoli, rispettivamente al civico 47 (bar) e al civico 49 (edicola), loc. Filare, Gavorrano, provincia di Grosseto e fanno parte di un fabbricato di maggior consistenza sviluppato su due livelli fuori terra, accessibile direttamente dalla Via Pascoli.

La località di Filare, frazione del Comune di Gavorrano, dista poco più di tre Km dal borgo di Gavorrano e risulta essere composta da fabbricati aventi destinazioni urbanistiche che variano dalla residenza al commerciale.

2.B) DESCRIZIONE SOMMARIA ED UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

IMMOBILI 1-2-3-4-5-6

Gli **immobili 1, 2, 3, 4, 5, e 6**, risultano ubicati in in via Arno, civico 5, loc. Potassa, vicinale la loc. S. Margherita, Gavorrano, provincia di Grosseto e l'accesso al lotto su cui insistono le u.i. oggetto di stima avviene a mezzo di un unico ingresso ([Vds doc. 21 el. planimetrico](#)).

L'**immobile** identificato con il n. **1**, risulta interamente sviluppato al piano terra.

L'**immobile** identificato con il n. **3** risulta interamente sviluppato al piano secondo, mentre l'**immobile** identificato con il n. **4** risulta sviluppato al piano secondo, con un accessorio indiretto al PT (ripostiglio), una soffitta al piano terzo e corte esclusiva al PT.

Gli **immobili 1, 3 e 4** fanno parte di un fabbricato di maggior consistenza elevato su quattro piani fuori terra ed uno interrato, la cui sagoma risulta avere forma di parallelepipedo a base rettangolare, costruito negli anni 1950.

La struttura portante della costruzione è in muratura mista sasso e laterizio, i solai di interpiano risultano essere in latero cemento, la copertura è a falde inclinate sempre in latero cemento, con manto di copertura in tegole marsigliesi; le pareti perimetrali risultano intonacate e tinteggiate ad eccezione del piano terra che in parte risulta essere in muratura a sasso faccia vista,



Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

con ricorsi in mattoni pieni. Sul prospetto sud sono presenti due balconi incassati all'interno della sagoma della costruzione, con muretti laterali in cemento armato e ringhiera in ferro a disegno semplice verniciata, mentre sul prospetto est risulta un portico con struttura in legno (avente profondità di circa ml 3,20), composta da travi e correnti a sezione rettangolare, su cui appoggia la copertura costituita da foglio di truciolo con sopra manto di copertura in fogli di pvc con tema tegole marsigliesi. Una parte del portico risulta tamponata con muretti in laterizio, con sovrastanti infissi in legno e vetro, costituendo così una veranda (volumetria) comunicante con la cucina del ristorante. La restante parte risulta chiusa con parapetto alto circa cm 100 in legno, con sovrastante tende a chiusura in pvc scorrevoli, con porta di accesso.

In aderenza al prospetto nord troviamo due piccole tettoie, costituite da struttura in ferro e copertura ad una falda con fogli di lamiera grecata. Una di queste tettoie ripara una cisterna di acqua in pvc e un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria, il tutto a servizio del ristorante. Troviamo altresì una grande canna fumaria sempre a servizio della cucina del ristorante. Risulta anche una struttura, quale casotto di modestissime dimensioni in pvc, posta quasi in aderenza al prospetto nord a servizio dell'attività ristorativa.

Sul prospetto sud invece troviamo l'ingresso del vano scale che consente l'accesso alle unità immobiliari residenziali facenti parte del fabbricato tra cui all'**immobile 3** e all'**immobile 4**.

La scala esterna di accesso al vano scale risulta essere rivestita in travertino così come la riquadratura delle aperture esterne sui prospetti. Gli infissi esterni, ad una o due ante, sono in pvc e vetro con avvolgibili in pvc e zanzariere.

I canali di gronda e i discendenti sono in rame. Le unità immobiliari facenti parte del fabbricato risultano allacciate all'acquedotto comunale, all'Enel e ad un sistema smaltimento acque reflue privato, quale fossa imhoff (così riferiva in sede di primo sopralluogo il [REDACTED] ricadente verosimilmente sulla p.la p.la 30 sub 22 (quale **immobile 2**). Trattasi di una fossa tipo Imhoff con sub-irrigazione, completamente interrata, il tutto coperta da una folta vegetazione e quindi poco visibile. A seguito di pulizia risulta visibile il tappo della fossa, mentre non è stato possibile accertare la posizione della sub-irrigazione interrata (Vds integrazione del 07 dicembre 2021 a stima del 10 marzo 2021).

Il piano terra del fabbricato risulta per circa la metà costituito dall'**immobile 1**, oggetto della presente relazione.



Le condizioni di manutenzione esterne del fabbricato nel suo insieme sono buone, in quanto non necessita di interventi di straordinaria manutenzione; si riscontra, in alcuni punti, nella stanza con ingresso sul prospetto sud, ammaloramento della tinteggiatura e sottostante intonaco.

Il fabbricato ricade all'interno di un lotto, delimitato con recinzione a maglia sciolta e pali in ferro in più parti ammalorata, nonché risulta attorniato da un'ampia area che risulta suddivisa catastalmente (ma non materialmente) in varie particelle aventi destinazioni quali: corti esclusive, posti auto scoperti e la restante parte corte comune.

Tre delle suddette particelle (e precisamente la n. 30 sub 20, sub 25 e sub 28), quali corti esclusive, fanno parte della consistenza dell'**immobile 1** e tre delle restanti particelle hanno destinazione catastale "posto auto scoperto" e sono gli **immobili** contraddistinti con i n. **2, 5 e 6** (Vds doc. 21 el. planimetrico).

Le rimanenti due porzioni di aree sono corti esclusive di due abitazioni, sempre facenti parte della consistenza del fabbricato, ma non oggetto di esecuzione immobiliare.

I limiti della consistenza dell'**immobile 2** sul posto non risultano materializzati; mentre per l'**immobile 5** si presume che sia materializzato solo il lato est da un piccolo cordolo in cemento armato che fuoriesce dal terreno di circa 5-10 cm.

L'**immobile 6** risulta essere costituito da una struttura in legno, aperta su tutti i lati, composta da pali infissi nel suolo che sorreggono della travi con sopra di correnti lamellari, entrambi in legno, su cui appoggia la copertura formata da fogli di lamiera grecata; tale struttura risulta posta nel mezzo ad altre due tettoie aventi stesse caratteristiche.

A seguito di ristrutturazione edilizia del fabbricato (DIA 201/07, Vds doc. 27 e successivo stato di effettiva consistenza finale Pratica n. 34/08 del 26 agosto 2008, prot. 11760 Vds doc. 28) risulta che ai fini della L. 122/89:

- ✓ l'**immobile 2**, quale posti auto scoperti, PT, risulta pertinenza delle u.i. identificate catastalmente al Fg 61, p.la 30 sub 23 e 32 graffate tra loro, quale abitazione sita al P2 e P3 (prop. [REDACTED], nonché dell'u.i. identificata al Fg 61, p.la 30 sub 33, quale abitazione sita al PS1-T-1 [REDACTED])
- ✓ l'**immobile 5**, quali posti auto scoperti, PT, risulta pertinenza dell'u.i. identificata catastalmente al Fg 61, p.la 30 sub 20, 25, 27, 28, quale fondo commerciale sito al PT (prop. [REDACTED]);



Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

- ✓ **l'immobile 6**, quali posti auto scoperti, PT, risulta pertinenza dell'u.i. identificata catastalmente al Fg 61, p.lla 30 sub 31, quale abitazione sita al P2 (prop. [REDACTED]).

Si ritiene che sia legittimo trasferire i posti auto separati dalle u.i. residenziali in virtù di art. 42 sexies, comma 2, L. 1150/42 e ss.mm.ii. che recita " *Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse. (comma aggiunto dall'[articolo 12, comma 9, della legge n. 246 del 2005](#))*."

Trattasi di un fabbricato le cui condizioni di manutenzione esterne sono buone, in quanto non necessita di interventi di ordinaria-straordinaria manutenzione.

IMMOBILI 7-8

Gli immobili identificati con i numeri **7** e **8** risultano ubicati in via Pascoli, rispettivamente al civico 47 (bar) e al civico 49 (edicola), loc. Filare, Gavorrano, provincia di Grosseto; entrambi sono sviluppati al piano terra ed hanno destinazione commerciale; risultano far parte di un fabbricato di maggior consistenza elevato su due piani fuori terra e situato in Via Pascoli, proprio fronte strada, dove al P1 troviamo residenze.

La struttura portante del fabbricato risulta essere in muratura mista, ovvero pietra e laterizio, mentre la copertura, costituita da solai in latero-cemento, è costituita per circa la metà della superficie del fabbricato da padiglioni, mentre la restante parte a due falde inclinate; il manto di copertura è in tegole marsigliesi.

I solai di interpiano sono in latero cemento, le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate con colore bianco, con una balza di intonaco a buccia di arancia avente altezza circa ml 0,80; i discendenti e i canali di gronda sono in rame.

Sul prospetto sud del fabbricato, prospiciente Via Pascoli, sono presenti dei balconi con parapetto realizzato con laterizi frangisole, mentre sul prospetto ovest sono anche qui presenti dei balconi, ma con parapetto in ringhiera a disegno semplice in ferro verniciato.

Sempre sul prospetto sud, ovvero quello da cui si accede alle unità commerciali poste al piano terra oggetto della presente relazione, insistono delle tende da sole retrattili colore bordeaux, nonché le insegne degli esercizi commerciali e una unità esterna pompa di calore.

Gli infissi esterni, ad una o due ante, sono in legno al piano primo, mentre al piano terra sono in alluminio e pvc; le aperture del PT sono protette con grate in ferro a disegno semplice, nonché rifinite con soglie in travertino spessore cm 3.

Sul prospetto ovest che affaccia sulla corte esclusiva del bar troviamo delle canalette in pvc, nonché una schermatura in alluminio a forma di parallelepipedo che protegge due pompe di calore e un gruppo frigo, il tutto a servizio dell'attività del bar.

La suddetta corte risulta pavimentata con mattonelle in gres dimensioni 30/30, colore grigio chiaro, nonché delimitata da un muretto con sovrastante una recinzione a rete in ferro, sorretta da paletti in ferro, il tutto schermato da siepe con vegetazione autoctona. L'accesso alla corte avviene da Via Pascoli a mezzo di un cancellino in legno ad un'anta, nonché dal locale adibito a bar.

Sul prospetto est risulta una scala in muratura, rivestita in cotto, con parapetto in muratura, che consente l'accesso al P1. Sempre sul prospetto est, sotto il portico, quale piccola corte esclusiva del locale adibito a bar, troviamo alloggiato un serbatoio esterno in pvc, di circa lt 2500, il motore e i filtri della cappa della cucina, che fissata alla parete arriva fin sopra il tetto.

Le unità immobiliari facenti parte del fabbricato risultano allacciate all'acquedotto comunale, alla fognatura comunale e all'Enel.

Trattasi di un fabbricato le cui condizione di manutenzione esterne sono buone, in quanto non necessita di interventi di ordinaria-straordinaria manutenzione; la facciata est, dove risultano gli ingressi agli IMMOBILI 7 e 8, in alcuni punti (tra cui il balcone) sono presenti ammaloramenti degli intonaci.

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

IMMOBILE 1

Trattasi di una unità immobiliare sita interamente al Piano Terra, avente destinazione commerciale, ad oggi adibita ad attività di ristorazione e composta da sala ristorante, cucina con anti bagno e bagno posti entrambi ad un livello superiore, disimpegno, anti bagno e bagno avventori, ripostiglio, sala bar, locale indipendente destinato alla vendita di prodotti gastronomici, con accesso autonomo. A corredo di tutto troviamo un portico chiuso sul fronte est realizzato senza titolo edilizio e tre porzioni di corte esclusive ubicate sul lotto, di cui una in aderenza al muro perimetrale dell'u.i. in questione. Risulta altresì un ampliamento della cucina, quale veranda, ottenuto chiudendo una porzione del portico, realizzato senza titolo edilizio, nonché due tettoie in ferro in aderenza al prospetto nord, realizzate anche queste senza titolo edilizio.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:



Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

SVILUPPO

IMMOBILE 1	LOCALE	SUPERFICIE NETTA MQ
Locale commerciale PT - ristorante	• Sala bar	16,17
	• negozio	16,59
	• bagno	2,89
	• anti bagno	2,63
	• disimpegno	3,50
	• ripostiglio	4,29
	• sala ristorante	42,66
	• cucina	17,28
	• anti bagno	2,47
	• bagno	0,79
	TOTALE	109,27

L'unità immobiliare oggetto di stima, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano al Fg 61, p.la 30 sub 20, 25, 27 e 28 (graffati tra loro), costituita da LOCALE COMMERCIALE SITUATO AL PIANO TERRA CON TRE PORZIONI DI CORTE ESCLUSIVA, ha una SUPERFICIE COMMERCIALE (quale consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti, delle sup. utili dei balconi, portici, cantine, delle corti esclusive, ecc, quest'ultimi ragguagliati con coefficienti di ragguaglio) di **mq 168,00 arr.ti** così calcolata:

descrizione	Superficie	Coeff. Ragg.	Sup. comm.le
Locale commerciale	mq 145,51	pari a 1	= mq 145,51
Corte sub 20, sub 25, sub 28	mq 536,74		
	mq 145,51	pari a 10/100	= mq 14,55
mq 536,74-mq 145,51=	mq 391,25	pari a 2/100	= mq 7,83
		TOTALE	Mq 167,89

Le misure dell'unità immobiliare sono state ricavate a seguito di rilievo diretto (Vedi doc. 22), mentre quelle delle corti sono state lette sull'elaborato planimetrico catastale (Vedi doc. 21).

Il portico e la tamponatura in muratura di parte del portico, nonché le due tettoie in ferro, essendo opere abusive e non sanabili (come meglio in appresso circostanziate), non sono state prese in considerazione nello sviluppo del calcolo della suddetta superficie commerciale.

Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

IMMOBILE 2

Trattasi di una unità immobiliare sita al PT, quale posti auto scoperti (n. 6), i cui limiti dimensionali non sono materializzati sul posto.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

SVILUPPO

IMMOBILE 2	LOCALE	SUPERFICIE NETTA MQ
Posti auto scoperti n. 6	• Posti auto scoperti n. 6	98,00
	TOTALE	98,00

L'unità immobiliare oggetto di stima, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano al Fg 61, p.lla 30 sub 22, costituita da POSTI AUTO SCOPERTI (N. 6), SITUATA AL PIANO TERRA, ha una SUPERFICIE COMMERCIALE (quale consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti, delle sup. utili dei balconi, portici, cantine, delle corti esclusive, ecc, quest'ultimi ragguagliati con coefficienti di ragguaglio) di **mq 98,00, arr.ti** così calcolata:

descrizione	Superficie	Coeff. Ragg.	Sup. comm.le
Posti auto scoperti n. 6	mq 98,00	pari a 1	= mq 98,00
TOTALE			= mq 98,00

Le misure sono state ricavate dalla visura catastale (Vedi doc. 5).

IMMOBILE 3

Trattasi di una unità immobiliare sviluppata interamente al Piano Secondo, avente destinazione residenziale, composta internamente da un ingresso/disimpegno, una cucina, un servizio igienico e due camere da letto.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

SVILUPPO

IMMOBILE 3	LOCALE	SUPERFICIE NETTA MQ
Appartamento P2	• ingresso/disimpegno	7,59
	• cucina	10,47
	• bagno	6,92
	• camera	15,04
	• camera + rip. attribuito all'imm. 4	21,45

Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

	TOTALE	61,47
--	--------	--------------

L'unità immobiliare oggetto di stima, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano al Fg 61, p.lla 30 sub 31, costituita da APPARTAMENTO RESIDENZIALE SITUATO AL PIANO SECONDO, ha una SUPERFICIE COMMERCIALE (quale consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti, delle sup. utili dei balconi, portici, cantine, delle corti esclusive, ecc, quest'ultimi ragguagliati con coefficienti di ragguaglio) di **mq 81,00 arr.ti** così calcolata:

descrizione	Superficie	Coeff. Ragg.	Sup. comm.le
Appartamento P2	mq 80,59	pari a 1	= mq 80,59
		TOTALE	Mq 80,59

Le misure dell'unità immobiliare sono state ricavate a seguito di rilievo diretto (Vedi doc. 23), mentre quelle delle corti sono state lette sull'elaborato planimetrico catastale (Vedi doc. 21). Non è stata considerata la porzione di vano scorporata abusivamente dall'u.i. e attribuita all'immobile 4, in quanto da ripristinare.

IMMOBILE 4

Trattasi di una unità immobiliare avente destinazione, sviluppata al Piano Secondo e composta internamente da un ingresso/disimpegno, un ampio vano destinato a cucina/pranzo, una camera da letto, un servizio igienico ed un ripostiglio (quale porzione staccata dall'u.i. 3 abusivamente). Completano la consistenza dell'unità immobiliare una soffitta sita al P3 accessibile a mezzo di botola sul soffitto del vano scale condominiale, un terrazzo accessibile dal vano scala condominiale al piano secondo, un piccolo ripostiglio situato nel sottoscala al piano terra ed una corte esclusiva sita al PT.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

SVILUPPO

IMMOBILE 4	LOCALE	SUPERFICIE NETTA MQ
Appartamento PT-2-3	• ingresso/disimpegno	10,08
	• cucina/pranzo	35,36
	• camera	21,73
	• camera	5,15
	TOTALE	72,32

L'unità immobiliare oggetto di stima, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano al Fg 61, p.lla 30 sub 23 e 32 (graffati fra loro), costituita da APPARTAMENTO RESIDENZIALE



Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

SITUATO AL PIANO TERRA, SECONDO E TERZO, ha una SUPERFICIE COMMERCIALE (quale consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti, delle sup. utili dei balconi, portici, cantine, delle corti esclusive, ecc, quest'ultimi ragguagliati con coefficienti di ragguaglio) di **mq 118,00, arr.ti** così calcolata:

descrizione	Superficie	Coeff. Ragg.	Sup. comm.le
Appartamento P2	mq 93,64	pari a 1	= mq 93,64
Soffitta P3	mq 14,67	pari a 1/4	= mq 3,67
Terrazzo P2	mq 8,08	pari a 1/3	= mq 2,69
Ripostiglio PT	mq 2,91	pari a 1/4	= mq 0,73
Corte esclusiva PT	mq 93,64	pari a 10%	= mq 9,36
Corte esclusiva PT	mq (470,00 -93,64) = 376,36	pari a 2%	= mq 7,53
TOTALE			= mq 117,62

Le misure dell'unità immobiliare sono state ricavate a seguito di rilievo diretto (Vedi [doc. 24](#)), mentre quelle delle corti sono state lette sull'elaborato planimetrico catastale (Vedi [doc. 21](#)). Non è stata considerata la porzione di vano scorporata abusivamente dall'**immobile 3** e attribuita all'**immobile 4, in quanto da ripristinare.**

IMMOBILE 5

Trattasi di una unità immobiliare, sita al PT, quale posti auto scoperti (n. 7), i cui limiti dimensionali non sono materializzati sul posto.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

SVILUPPO

IMMOBILE 5	LOCALE	SUPERFICIE NETTA MQ
Posti auto scoperti 7	Posti auto scoperti n. 7	140,00
	TOTALE	140,00

L'unità immobiliare oggetto di stima, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano al Fg 61, p.lla 30 sub 21, costituita da POSTI AUTO SCOPERTI N. 7, SITUATA AL PIANO TERRA, ha una SUPERFICIE COMMERCIALE (quale consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti, delle sup. utili dei balconi, portici, cantine, corti esclusive, ecc, quest'ultimi ragguagliati con coefficienti di ragguaglio) di **mq 140,00, arr.ti** così calcolata:



Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

descrizione	Superficie	Coeff. Ragg.	Sup. comm.le
Posti auto scoperti n. 5	mq 140,00	pari a 1	= mq 140,00
TOTALE			= mq 140,00

Le misure sono state ricavate dalla visura catastale (Vedi [doc. 11](#)).

IMMOBILE 6

Trattasi di una unità immobiliare sita al PT, quale posti auto scoperti n. 2, la cui struttura risulta essere in legno, con pilastri e travi e sovrastante copertura in lamiera in ferro, realizzata senza nessun titolo edilizio, pertanto abusiva e da ripristinare.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

SVILUPPO

IMMOBILE 6	LOCALE	SUPERFICIE NETTA MQ
Posti auto scoperti n. 2	Posti auto scoperti n. 2	30,00
	TOTALE	30,00

L'unità immobiliare oggetto di stima, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano al Fg 61, p.lla 30 sub 29, costituita da POSTI AUTO SCOPERTI N. 2, SITUATA AL PIANO TERRA, ha una SUPERFICIE COMMERCIALE (quale consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti, delle sup. utili dei balconi, portici, cantine, corti esclusive, ecc, quest'ultimi ragguagliati con coefficienti di ragguaglio) di **mq 30,00 arr.ti** così calcolata:

descrizione	Superficie	Coeff. Ragg.	Sup. comm.le
Posti auto scoperti n. 2	mq 30,00	pari a 1	= mq 30,00
TOTALE			= mq 30,00

Le misure sono state ricavate dalla visura catastale (Vedi [doc. 13](#)).

IMMOBILE 7

Trattasi di una unità immobiliare sviluppata interamente al PT, avente destinazione commerciale, dove viene svolta attività di bar, composta da ampia sala, cucina/laboratorio, un ripostiglio, un anti bagno, due bagni ed uno spogliatoio, completano la consistenza dell'unità immobiliare due corti esclusive accessibile una dalla sala bar e l'altra dalla cucina/laboratorio.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

SVILUPPO

IMMOBILE 7	LOCALE	SUPERFICIE NETTA MQ
Locale commerciale - BAR	• Sala bar	56,98
	• cucina	10,88
	• ripostiglio	1,25
	• anti bagno	1,90
	• bagno	1,05
	• bagno	1,42
	• spogliatoio	2,57
	TOTALE	76,05

L'unità immobiliare oggetto di stima, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano al Fg 109, p.la 288 sub 17, costituita da LOCALE COMMERCIALE (BAR), SITUATA AL PIANO TERRA, ha una SUPERFICIE COMMERCIALE (quale consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti, delle sup. utili dei balconi, portici, cantine, corti esclusive, ecc, quest'ultimi ragguagliati con coefficienti di ragguaglio) di **mq 105,00, arr.ti** così calcolata:

descrizione	Superficie	Coeff. Ragg.	Sup. comm.le
Bar	mq 94,83	pari a 1	= mq 94,83
Corti esclusive mq 111,42 + mq 8,75=120,17	mq 94,83	pari a 10/100	= mq 9,48
mq 120,17 - mq 94,83 =	mq 25,34	Pari a 2/100	= mq 0,51
TOTALE			= mq 104,82

Le misure sono state ricavate a seguito di rilievo diretto sull'unità immobiliare in oggetto (Vedi doc. 25), mentre per le corti esclusive sono state lette dalla planimetria catastale (Vedi doc. 16).

IMMOBILE 8

Trattasi di una unità immobiliare sviluppata interamente al Piano Terra, avente destinazione commerciale, dove viene svolta attività di edicola - tabaccheria, composta da unico vano con disimpegno e locale ripostiglio.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

SVILUPPO

IMMOBILE 8	LOCALE	SUPERFICIE NETTA MQ
Locale commerciale - EDICOLA -TABACCHERIA	- vano edicola - tabaccheria - disimpegno - ripostiglio	16,91 1,73 3,24
	TOTALE	21,88

L'unità immobiliare oggetto di stima, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano al Fg 109, p.la 288 sub 18, costituita da LOCALE COMMERCIALE QUALE EDICOLA - TABACCHERIA, SITUATA AL PIANO TERRA, ha una SUPERFICIE COMMERCIALE (quale consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti, delle sup. utili dei balconi, portici, cantine, corti esclusive, ecc, quest'ultimi ragguagliati con coefficienti di ragguaglio) di **mq 29,00, arr.ti** così calcolata:

descrizione	Superficie	Coeff. Ragg.	Sup. comm.le
Locale commerciale	mq 29,03	pari a 1	= mq 29,03
TOTALE			= mq 29,03

Le misure sono state ricavate a seguito di rilievo diretto sull'unità immobiliare in oggetto (Vedi doc. 26).

2.d) CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI IMMOBILE 1

Trattasi di un'unità immobiliare avente destinazione commerciale, sviluppata interamente al piano terra e facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, elevato su quattro piani fuori terra ed uno interrato.

Il locale ad oggi risulta adibito a ristorante, le cui dimensioni sono ottime, così come lo stato di manutenzione.

L'accesso all'u.i. avviene attraversando un portico, con struttura in legno chiuso in parte con parapetto sempre in legno e in parte in pvc e vetro, la copertura ad una falda inclinata, che consente di accedere all'ingresso del locale, entrando così in un'ampia sala ristorante, dalla quale andando a destra troviamo una cucina con locale spogliatoio/antibagno e bagno esclusivo, entrambi posti ad un livello superiore e raggiungibili a mezzo di una piccola scala in muratura; attraversando invece la sala ristorante e poi girando a sinistra ci si immette in un disimpegno che permette a destra l'accesso ad un ripostiglio e a sinistra ad un antibagno e relativo bagno, mentre frontalmente si accede ad un vano adibito a sala bar.

Dalla cucina si accede ad un ampliamento ad una veranda chiusa abusivamente ottenuta chiudendo parte del portico, con dei muretti in laterizio con sopra installati degli infissi in vetro e legno.

Completa la consistenza dell'u.i. un vano indipendente, con accesso esclusivo dall'esterno posto sul prospetto sud, utilizzato come vendita prodotti alimentari.

Le pareti della sala ristorante risultano essere in sasso a faccia vista, con ricorsi di mattoni pieni, il pavimento è in gres dimensioni 30/30 colore chiaro così come quello del vano indipendente, tutti i soffitti risultano essere intonacati e tinteggiati come il resto delle pareti.

Il pavimento della cucina risulta essere in gres posato a correre, di dimensioni 25/15 di colore chiaro, mentre i rivestimenti sono in maiolica, di dimensioni 20/20 in colore bianco, posati sino all'altezza di ml 2,20.

La pavimentazione dell'anti bagno e del bagno esclusivo della cucina risulta essere in gres colore chiaro, delle dimensioni 45/14, così come i rivestimenti realizzati con le stesse mattonelle sino all'altezza di ml 2,30.

I sanitari e le rubinetterie sono di tipo commerciale, le cassette del wc risultano esterne.

Nel vano cucina risulta una cappa con canna fumaria in alluminio che esce sul prospetto nord per arrivare fin sopra il tetto.

L'ampliamento della cucina, ottenuto come enunciato in precedenza chiudendo una porzione di portico in legno, risulta avere una pavimentazione in gres dimensioni 32/32; la copertura di quest'ultimo vano risulta essere come quella del portico, ovvero in correnti in legno a sezione rettangolare e sovrastante tavolato in legno truciolato, con sovrastante manto di copertura in fogli di pvc a tema tegola portoghese.

Gli infissi esterni dell'unità immobiliare risultano in PVC, le cui aperture sono rifinite con soglie in travertino spessore cm 3, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato.

L'unità immobiliare risulta dotata di impianto elettrico sotto traccia con placche commerciali, mentre in cucina risulta essere stato realizzato con canalette in pvc esterne.

L'impianto termico è costituito da una stufa a pellet e da uno split entrambi posizionati nella sala ristorante con unità esterna posta in facciata, in prossimità dell'ingresso.

La produzione di acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico posizionato esternamente sul prospetto nord, sotto una tettoia abusiva in aderenza al fabbricato, avente struttura in ferro e copertura in fogli di lamiera grecata, dove risulta ubicata altresì un serbatoio in

Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

pvc esterno per acqua, nonché un'altra piccola tettoia sempre abusiva e un piccolo manufatto in pvc adibito a ripostiglio.

L'unità immobiliare è allacciata all'ENEL, all'acquedotto comunale ed è dotata di impianto TV, risulta altresì allacciata ad una fossa imhoff con sub-irrigazione, dove confluiscono gli scarichi di tutte le u.i. facenti parte del fabbricato, posizionata verosimilmente sulla p.lla 30 sub 22 del Fg 61 quale **immobile 2** ([Vds integrazione del 09 dicembre 2021 a relazione depositata in data 10 marzo 2021](#)).

APPREZZAMENTI GENERALI - Le dimensioni dell'u.i. sono ottime e tutti i vani principali risultano illuminati da luce diretta; la disposizione planimetrica interna è fruibile e razionale. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità al suo interno è molto buono e non necessita di nessun intervento di straordinaria manutenzione. Nella stanza con accesso dal prospetto sud si riscontrano alcuni ammaloramenti della tinteggiatura e degli intonaci.

IMMOBILE 2

Trattasi di un'unità immobiliare sita al PT, avente destinazione catastale di autorimessa, costituita da un'area scoperta a forma trapezoidale, posta frontalmente e distaccata di diversi metri dal prospetto sud del fabbricato.

L'area in questione non risulta delimitata sul posto e il piano di calpestio è in terra battuta con sovrastante breccino. Risulta una fossa imhoff con sub-irrigazione, completamente interrata, dove confluiscono gli scarichi di tutte le u.i. facenti parte del fabbricato ([Vds integrazione del 09 dicembre 2021 a relazione depositata in data 10 marzo 2021](#)). Sull'area ci possono posteggiare circa n. 6 autovetture di medie dimensioni.

APPREZZAMENTI GENERALI - A seguito di ristrutturazione edilizia del fabbricato (DIA 201/07 e successivo stato di effettiva consistenza finale Pratica n. 34/08 del 26 agosto 2008, prot. 11760), l'**immobile 2** risulta pertinenza delle u.i. identificate catastalmente al Fg 61, p.lla 30 sub 23 e 32 graffate tra loro, quale abitazione sita al PT-2-3 (prop. BARBIERI Grazia **immobile 4**), nonché dell'u.i. identificata al Fg 61, p.lla 30 sub 33, quale abitazione sita al PS1-T-1 (prop. [REDACTED]).

[REDACTED] il tutto ai fini della L. 122/89.

IMMOBILE 3

Trattasi di un'unità immobiliare avente destinazione residenziale, sviluppata interamente al piano secondo e facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, elevato su quattro piani fuori terra ed uno interrato.

L'accesso all'u.i. avviene dal portone condominiale, costituito da serramento in legno a due ante, con soprastante finestra, accessibile a mezzo di una rampa di scale, che consente di entrare al vano scale, dove troviamo una scala, posta in aderenza al vano scale, composta da più rampe e pianerottoli.

La scala, composta da pedate in marmo chiaro e da sottogradi sempre in marmo ma di colore scuro (in pan dan con il battiscopa), serve due piani, dove si trovano due u.i. a piano. Sia al P1 che al P2 troviamo un balcone accessibile dal rispettivo pianerottolo.

I pianerottoli tra una rampa e l'altra, così come l'ingresso del vano scale, risultano pavimentati in graniglia scura, mentre i pianerottoli siti a livello degli ingressi alle u.i. sono pavimentati in gres porcellanato, colore chiaro, dimensioni 35/35, posato a rombo. Le pareti del vano scale risultano rifinite con intonaco civile tintecciato.

L'ingresso all'u.i. in questione avviene a mezzo di un portoncino blindato in legno, ad un'anta, che consente di entrare dentro l'appartamento, quest'ultimo pavimentato tutto in gres porcellanato, colore chiaro, dimensioni 35/35, posato a rombo, con battiscopa a tema.

I rivestimenti della cucina si sviluppano per un'altezza di ml 1,60, interessando solo due lati e sono di dimensioni 10/10 colore bianco, mentre i rivestimenti del wc interessano tutte e quattro le pareti per un'altezza di ml 2,00 e sono di colore bianco di dimensioni 20/25.

I sanitari sono di tipo commerciale e sono wc con cassetta di scarico in ceramica esterna, lavabo, bidet e doccia. Anche le rubinetterie sono di tipo commerciale. Nel vano wc risulta il contatore dell'acqua incassato nel muro e protetto con sportello in ferro, nonché un tubo di adduzione acqua proveniente dalla soffitta, dove si trova un serbatoio in pvc di raccolta acqua con autoclave.

Gli infissi esterni dell'unità immobiliare risultano in PVC con vetro camera, le cui aperture sono rifinite con soglie in travertino spessore cm 3, mentre le soglie interne sono in marmo bianco spessore cm 2; risultano zanzariere e avvolgibili in pvc, con cassonetto interno in legno. Gli infissi interni risultano essere porte lisciate, color marrone di legno tamburato.

Le pareti interne, così come i soffitti, risultano rifinite con intonaco civile tintecciato. Risulta impianto idrico ed elettrico sotto traccia, quest'ultimo con placche marca AVE e contatore posizionato nel vano cucina, sulla parete perimetrale. L'impianto termico (riscaldamento e acqua calda sanitaria) risulta alimentata da una caldaia murale da esterno a gpl, collocata sul balcone sito al P2 e accessibile dal pianerottolo comune e facente parte della consistenza dell'appartamento

Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

confinante, quale **immobile 4**, nonché da elementi radianti a muro in alluminio, tipo fondial, mentre nel wc risulta un termo arredo. La caldaia risulta avere lo sfiato a parete e non sul tetto come da norma vigente.

Al piano terra, presumibilmente sulla corte comune identificata come BCNC p.lla 30 sub 24, in prossimità dell'ingresso del fabbricato, risulta un serbatoio gpl interrato, privo della recinzione di delimitazione, che alimenta le caldaie delle u.i. del fabbricato, con i contatori sulla parete esterna del fronte ovest dell'edificio.

Risulta impianto TV e citofono. L'u.i. risulta allacciata all'acquedotto Comunale, all'Enel, nonché ad una fossa imhoff con sub-irrigazione, completamente interrata, dove confluiscono gli scarichi di tutte le u.i. facenti parte del fabbricato, posizionata verosimilmente sulla p.lla 30 sub 22 del Fg 61 quale **immobile 2** ([Vds integrazione del 09 dicembre 2021 a relazione depositata in data 10 marzo 2021](#)).

Per quanto riguarda l'impianto idrico, così riferiva in sede di primo sopralluogo il Sig. [REDACTED] risulta un unico contatore dell'acquedotto pubblico, dal quale poi partono le tubazioni che servono le u.i. dell'edificio ad esclusione del locale ristorante.

APPREZZAMENTI GENERALI - Le dimensioni dell'u.i. sono buone e tutti i vani principali risultano illuminati da luce diretta; la disposizione planimetrica interna è fruibile e razionale. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità al suo interno è buono e non necessita di nessun intervento di ordinaria e/o straordinaria manutenzione.

IMMOBILE 4

Trattasi di un'unità immobiliare avente destinazione residenziale, sviluppata interamente al piano secondo, con un ripostiglio al PT sotto la rampa della scala comune, con soffitta sita al P3 e corte esclusiva sita al PT, il tutto facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, elevato su quattro piani fuori terra ed uno interrato.

L'accesso all'u.i. avviene dal portone condominiale, costituito da serramento in legno a due ante, con soprastante finestra, accessibile a mezzo di una rampa di scale, che consente di entrare al vano scale, dove troviamo una scala, posta in aderenza al vano scale, composta da più rape e pianerottoli.

La scala, composta da pedate in marmo chiaro e da sottogradi sempre in marmo ma di colore scuro (in pan dan con il battiscopa) serve due piani, dove si trovano due u.i. a piano. Sia al P1 che al P2 troviamo un balcone accessibile dal rispettivo pianerottolo.

I pianerottoli tra una rampa e l'altra, così come l'ingresso del vano scale, risultano pavimentati in graniglia scura, mentre i pianerottoli siti a livello degli ingressi alle u.i. risultano pavimentati in gres porcellanato, colore chiaro, dimensioni 35/35, posato a rombo. Le pareti del vano scale risultano rifinite con intonaco civile tinteggiato.

L'ingresso all'u.i. in questione avviene a mezzo di un portoncino blindato in legno, ad un'anta, che consente di entrare dentro l'appartamento, quest'ultimo pavimentato tutto in gres porcellanato, colore chiaro, dimensioni 35/35, posato a rombo, con battiscopa a tema.

I rivestimenti della cucina si sviluppano per un'altezza di ml 2,00, interessando tre lati e sono di dimensioni 10/10 colore bianco, mentre i rivestimenti del wc interessano tutte e quattro le pareti per un'altezza di ml 2,07 e sono anch'essi di colore bianco di dimensioni 20/25, con greca prima dell'ultima fila di mattonelle.

I sanitari sono di tipo commerciale e sono wc con cassetta di scarico tipo geberit incassata, lavabo, bidet e doccia. Anche le rubinetterie sono di tipo commerciale.

Gli infissi esterni dell'unità immobiliare risultano in PVC con vetro camera, le cui aperture sono rifinite con soglie in travertino spessore cm 3, mentre le soglie interne sono in marmo bianco spessore cm 2; risultano zanzariere e avvolgibili in pvc, con cassonetto interno in legno. Gli infissi interni risultano essere porte lisciate, color marrone di legno tamburato.

Le pareti interne, così come i soffitti, risultano rifiniti con intonaco civile tinteggiato. Risulta impianto idrico alimentato da un serbatoio in pvc di raccolta acqua con autoclave ubicato nella soffitta, nonché impianto elettrico sotto traccia, quest'ultimo con placche color rame e contatore posizionato nel vano cucina, sulla parete perimetrale. L'impianto termico (riscaldamento e acqua calda sanitaria) risulta composto da una caldaia murale da esterno alimentata a gpl, collocata sul balcone sito al P2 e accessibile dal pianerottolo comune, nonché da elementi radianti a muro in alluminio, tipo fondial. La caldaia risulta avere lo sfiato a parete e non sul tetto come da norma vigente.

Al piano terra, presumibilmente sulla corte comune identificata come BCNC p.la 30 sub 24, risulta un serbatoio gpl interrato, privo della recinzione di delimitazione, che alimenta le caldaie delle u.i. dell'edificio, con i contatori sulla parete esterna del fronte ovest dell'edificio.

Nel corridoio risulta una stufa a pellet con sfiato fin sulla copertura.

Il ripostiglio sito al PT, con accesso dal vano scale comune, risulta ubicato sotto la rampa della scala, ha modestissime dimensioni e l'accesso avviene a mezzo di una porta in legno

Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

tamburato; risulta pavimentato con le stesse graniglie del vano scale, le pareti e il soffitto risultano rifinite con intonaco civile e tinteggiate.

La soffitta, accessibile a mezzo di una botola sul soffitto posta sopra il pianerottolo comune, utilizzando una scala in ferro a pioli, risulta occupare la proiezione delle murature perimetrali del fabbricato. La porzione facente parte della consistenza dell'immobile 4 ricade sul corridoio/ingresso e bagno dell'appartamento sottostante ed è costituita da un unico vano stretto e lungo, comunicante con il resto della soffitta. Le pareti risultano in parte sbruffate con intonacato e in parte no, il soffitto risulta privo di intonaco. Risultano due piccole aperture, poste sui lati corti opposti, prive di infissi. Il piano di calpestio risulta a rustico, privo di massetto e pavimento.

Troviamo un impianto elettrico non a norma che alimenta due autoclave posti a servizio di altrettanti serbatoi in pvc per la raccolta dell'acqua potabile a servizio degli immobili 3 e 4 sottostanti.

Risulta altresì passante fin sopra il tetto, lo scarico della stufa dell'immobile 4.

Troviamo impianto TV e citofono. L'u.i. risulta allacciata all'acquedotto Comunale, all'Enel, nonché ad una fossa imhoff con sub-irrigazione, completamente interrata, dove confluiscono gli scarichi di tutte le u.i. facenti parte del fabbricato, posizionata verosimilmente sulla p.lla 30 sub 22 del Fg 61 quale **immobile 2** ([Vds integrazione del 09 dicembre 2021 a relazione depositata in data 10 marzo 2021](#)). Per quanto riguarda l'impianto idrico, così riferiva il Sig. Michele RUGGERO, risulta un unico contatore dell'acquedotto pubblico, dal quale poi partono le tubazioni che servono le u.i. dell'edificio ad esclusione del locale ristorante.

APPREZZAMENTI GENERALI - Le dimensioni dell'u.i. sono buone e tutti i vani principali risultano illuminati da luce diretta; la disposizione planimetrica interna è fruibile e razionale. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità al suo interno è buono e non necessita di nessun intervento di ordinaria e/o straordinaria manutenzione; mentre la soffitta necessita di interventi di ordinaria manutenzione.

IMMOBILE 5

Trattasi di un'unità immobiliare sita al PT avente destinazione catastale di autorimessa, costituita da un'area scoperta a forma trapezoidale, posta frontalmente e distaccata di diversi metri dal prospetto est del fabbricato.

L'area in questione non risulta delimitata sul posto da nessun confine materiale, ad eccezione di un cordolo in cemento armato uscente dal terreno di circa 10-15 cm, che sembrerebbe essere il confine ovest dell'area.

Il piano di calpestio è in terra battuta con sovrastante breccino. Non risulta nessun tipo di impianto. Sull'area ci possono posteggiare circa n. 7 autovetture di medie dimensioni.

APPREZZAMENTI GENERALI - A seguito di ristrutturazione edilizia del fabbricato (DIA 201/07 e successivo stato di effettiva consistenza finale Pratica n. 34/08 del 26 agosto 2008, prot. 11760), risulta pertinenza dell'u.i. identificata catastalmente al Fg 61, p.lla 30 sub 20, 25, 27, 28 (**immobile 1**), quale fondo commerciale sito al PT.

IMMOBILE 6

Trattasi di un'unità immobiliare sita al PT avente destinazione catastale autorimessa, costituita da un'area a forma rettangolare su cui insiste una struttura in legno, le cui colonne sono vecchie traverse dei binari ferroviari, con travi costituiti da correnti lamellari a sezione rettangolare che sorreggono la copertura in fogli di lamiera grecata. Risulta posta in aderenza al confine nord del lotto e distaccata di diversi metri dal fabbricato. Il piano di calpestio è costituito da in parte da massetto in cls armato e in parte da terra battuta con sovrastante breccino. Non risulta nessun tipo di impianto. Sotto la struttura ci possono posteggiare n. 2 autovetture di medie dimensioni.

APPREZZAMENTI GENERALI - A seguito di ristrutturazione edilizia del fabbricato (DIA 201/07 e successivo stato di effettiva consistenza finale Pratica n. 34/08 del 26 agosto 2008, prot. 11760), risulta pertinenza dell'u.i. identificata catastalmente al Fg 61, p.lla 30 sub 31 (prop. BARBIERI Grazia), quale abitazione sita al P2.

IMMOBILE 7

Trattasi di un'unità immobiliare avente destinazione commerciale, attualmente adibita ad attività di bar, sviluppata interamente al piano terra, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, con a corredo due corti esclusive, di cui una posta in aderenza su due lati dell'u.i. e precisamente costituita in parte da una striscia di marciapiede larga circa 80 cm parallela al lato sud del fabbricato che consente l'accesso ad entrambi gli **immobili 7 e 8** e la restante parte da un'ampia area antistante il lato ovest della costruzione accessibile dal locale bar, l'altra corte esclusiva è posta sotto il portico sul prospetto est, accessibile dal locale cucina/laboratorio.

L'accesso principale dell'**immobile 7** avviene direttamente da Via Pascoli, al civico 47, internamente risulta composto da ampia sala bar, locale laboratorio/cucina posto ad una quota +

Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

0,44 ml rispetto al resto del locale, ripostiglio, anti bagno da cui si accede al servizio igienico per gli avventori ed ad uno spogliatoio da cui quest'ultimo si accede al bagno esclusivo dei titolari/dipendenti.

La pavimentazione dell'intero locale risulta essere in gres colore chiaro delle dimensioni 30/30 posato a rombo, con fuga colore grigio, con lo zoccolino a tema, ad eccezione di quello del laboratorio/cucina che è in gres delle dimensioni 33/33, mentre il rivestimento di quest'ultimo è stato posato fino all'altezza di ml 2,00 con mattonelle dimensioni 20/20 di colore chiaro.

I rivestimenti dei servizi igienici sono in maiolica delle dimensioni 33/25 in colore chiaro con greca posata prima dell'ultima fila, aventi altezza di ml 2.15. I sanitari e le rubinetterie sono di tipo commerciale, con cassette dei wc esterne.

Le soglie interne delle finestre sono in travertino spessore cm 2. Gli infissi esterni sono a una e/o due ante, in alluminio con grate in ferro. Gli infissi interni sono parte in pvc a soffietto, altri in legno tamburato.

Le pareti di tutti i vani dell'unità immobiliare risultano intonacate e tinteggiate, nella sala bar risultano dei controsoffitti calanti in cartongesso con illuminazione a faretti.

Per quanto concerne l'impianto elettrico si fa presente che nel locale bar risulta essere sotto traccia con frutti e placche marca VIMAR di tipo commerciale, mentre nel locale laboratorio/cucina è stato realizzato fuori traccia con canalette in pvc con quadro a vista.

Nel locale laboratorio/cucina vi è una cappa con canna fumaria in alluminio che esce all'esterno, passando sulla facciata est per andare a sfociare sulla copertura dell'edificio. Il motore e i filtri della cappa sono posizionati sotto il portico, presente sul prospetto est del fabbricato, quale corte esclusiva del locale, dove risulta altresì un serbatoio in pvc di lt 2500 per acqua.

L'impianto di riscaldamento è costituito da pompe di calore con unità esterna di cui una posizionata sulla corte esclusiva grande e l'altra sulla porta del laboratorio, che alimentano 4 split interni. Risulta inoltre un'altra pompa di calore esterna sopra la parete del laboratorio prospettante sotto il portico. Nel locale risulta inoltre impianto TV.

Per la produzione di acqua calda sanitaria si fa presente che nel locale laboratorio/cucina è presente uno scaldabagno elettrico.

L'ampia corte esclusiva posta sul lato ovest risulta accessibile dall'interno del bar a mezzo di una porta con grata in alluminio anodizzato, risulta delimitata da muretto con soprastante recinzione a maglia sciolta e paletti in ferro, mitigata da una siepe; l'accesso dalla via pubblica

Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

avviene a mezzo di un cancellino pedonale in legno fissato al fabbricato con chiusura a battente su una spalletta in ferro.

La pavimentazione della corte esclusiva è in gres di colore grigio delle dimensioni 30/30.

L'immobile è dotato di allaccio all'acquedotto comunale, alla fognatura nonché all'Enel.

APPREZZAMENTI GENERALI - Le dimensioni dell'u.i. sono molto buone e tutti i vani principali risultano illuminati da luce diretta; la disposizione planimetrica interna è fruibile e razionale. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità al suo interno è buono, in quanto non necessita di interventi di straordinaria manutenzione.

IMMOBILE 8

Trattasi di un'unità immobiliare avente destinazione commerciale, dove viene svolta l'attività di edicola e di tabaccheria, situata al piano terra e facente parte di un fabbricato di maggior consistenza elevato su due piani fuori terra e situato in Via Pascoli, al civico 49.

Il locale commerciale risulta di modestissime dimensioni ed è accessibile direttamente da Via Pascoli attraversando la corte esclusiva dell'**immobile 7** confinante, in quanto posta parallela al lato sud del fabbricato per una striscia larga circa cm 80.

L'u.i. risulta ubicata ad una quota inferiore di circa - 0,24 ml rispetto alla quota del marciapiede, infatti sono presenti due scalini, rivestiti con soglia in pietra.

La consistenza del locale risulta composta da un unico vano, oltre ad un piccolo disimpegno che consente l'accesso al ripostiglio.

La porta di ingresso risulta in alluminio a due ante; internamente, entrando sulla sinistra troviamo la parete confinante con l'**immobile 7**, dove risultano due porte con infissi, chiuse che consentono l'ingresso al locale bar.

La pavimentazione è in gres delle dimensioni 30/30, di colore grigio chiaro, posato a rombo con fuga grigia.

Il ripostiglio risulta rivestito su tutti e quattro i lati per un'altezza di ml 2 con mattonelle delle dimensioni 15/22, di colore chiaro.

La parete del vano principale, confinante con il bar di cui all'**immobile 7**, è rivestita a tutt'altezza in legno. Nel vano principale risulta una cielo calante in cartongesso con faretti.

E' presente impianto elettrico sotto traccia con placche e frutti datate.

L'impianto termico è costituito da una pompa di calore caldo/freddo con uno split interno e unità esterna fissata sulla facciata principale a destra della porta d'ingresso.

Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

L'impianto idrico alimenta esclusivamente un piccolo lavabo posto nel ripostiglio.

Non risulta impianto TV.

L'unità immobiliare risulta allacciata all'acquedotto comunale, all'utenza elettrica ed alla fognatura comunale.

APPREZZAMENTI GENERALI - Le dimensioni sono modestissime, al punto di limitare lo svolgimento di altre attività commerciali.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità al suo interno è normale, ad eccezione della parete est dove sono presenti segni di ammaloramento della tinteggiatura e degli intonaci.

Per quanto riguarda gli impianti, quindi in merito agli adempimenti previsti dal D.M. n. 37 del 22 gennaio 2008 e ss.mm.ii., nonché dal D.L. 192/2005, modificato dal D.L. n. 311/2006 e ss.mm.ii., si rimanda integralmente alla consulenza tecnica dell'Ing. Claudio PANNOZZO, il quale ha redatto anche gli APE, di cui in appresso si riportano le ricevute di trasmissione:

IMMOBILE 1: ricevuta di trasmissione al sistema informativo SIERT Regione Toscana del 22 marzo 2021, ID 0000299150;

IMMOBILE 3: ricevuta di trasmissione al sistema informativo SIERT Regione Toscana del 08 febbraio 2022, ID 0000443551;

IMMOBILE 4: ricevuta di trasmissione al sistema informativo SIERT Regione Toscana del 08 febbraio 2022, ID 0000443573;

IMMOBILE 7: ricevuta di trasmissione al sistema informativo SIERT Regione Toscana del 22 marzo 2021, ID 0000299106;

IMMOBILE 8: ricevuta di trasmissione al sistema informativo SIERT Regione Toscana del 22 marzo 2021, ID 0000299124;

3° QUESITO:

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

I dati indicati nell'atto di pignoramento immobiliare numero 2346 del 25 settembre 2018, Pubblico Ufficiale di Grosseto, Registro Particolare 9481, Registro Generale 13274 a favore di



Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

contro

individuano gli immobili

correttamente e consente la loro univoca identificazione.

4° QUESITO.

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

4.A) SITUAZIONE CATASTALE – COERENZE

IMMOBILE 1

Unità immobiliare avente destinazione d'uso commerciale, posta al PT, sita nel Comune di Gavorrano, Via Arno, civico 5, censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Grosseto-Territorio, Catasto Fabbricati del medesimo Comune, al Fg 61, particella 30, sub 20, 25, 27 e 28 (graffate fra loro), categoria C/1, classe 1, consistenza mq 109, sup. catastale mq 252,00, rendita € 793,74 (Vds [visura catastale e plan. Catastale doc. 3 e 4, estratto di mappa doc. 19](#)).

▲ **COERENZE** L'U.I. confina con corte comune su due lati, vano scale comune, salvo se altri.

IMMOBILE 2

Unità immobiliare avente destinazione d'uso di autorimessa, sita nel Comune di Gavorrano, Via Arno, civico 5, censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Grosseto-Territorio, Catasto Fabbricati del medesimo Comune, al Fg 61, particella 30, sub 22, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 98, sup. catastale mq 98,00, rendita € 177,14 (Vds [visura catastale e plan. Catastale doc. 5 e 6, estratto di mappa doc. 19](#)).

▲ **COERENZE** L'U.I. confina con corte comune, prop. BARBIERI su due lati, salvo se altri.

IMMOBILE 3

Unità immobiliare avente destinazione d'uso residenziale, posta al P2, sita nel Comune di Gavorrano, Via Arno, civico 5, censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Grosseto-Territorio, Catasto Fabbricati del medesimo Comune, al Fg 61, particella 30, sub 31, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 3,5, sup. catastale mq 82, superficie catastale escluse le aree scoperte mq 82, rendita € 271,14 (Vds [visura catastale e plan. Catastale doc. 7 e 8, estratto di mappa doc. 19](#)), il tutto intestato a:

✓ [redacted] prop. 1/1 regime sep.
dei beni.

▲ **COERENZE** L'U.I. confina con vano scale condominiale, prop. [redacted] affaccio su corte comune, salvo se altri.

Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

IMMOBILE 4

Unità immobiliare avente destinazione d'uso residenziale, posta al piano terra, secondo e soffitta, sita nel Comune di Gavorrano, Via Arno, civico 5, censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Grosseto-Territorio, Catasto Fabbricati del medesimo Comune, al Fg 61, particella 30, sub 23 e sub 32 (graffate fra loro), categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4,5, sup. catastale mq 116,:

✓ superficie catastale escluse le aree scoperte mq 99, rendita € 348,61 (Vds visura catastale e plan.

Catastale doc. 9 e 10, estratto di mappa doc. 19)., il tutto intestato a [REDACTED]

[REDACTED] prop. 1/1 regime sep. dei beni.

▲ **COERENZE** L'U.I. confina con vano scale condominiale, prop. [REDACTED] affaccio su corte comune, salvo se altri.

IMMOBILE 5

Unità immobiliare avente destinazione d'uso di autorimessa, sita nel Comune di Gavorrano, Via Arno, civico 5, censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Grosseto-Territorio, Catasto Fabbricati del medesimo Comune, al Fg 61, particella 30, sub 21, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 140, sup. catastale mq 141,00, rendita € 253,06 (Vds visura catastale e plan. Catastale doc. 11 e 12, estratto di mappa doc. 19).

▲ **COERENZE** L'U.I. confina con corte comune, prop. [REDACTED] due lati, salvo se altri.

IMMOBILE 6

Unità immobiliare avente destinazione d'uso di autorimessa, sita nel Comune di Gavorrano, Via Arno, civico 5, censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Grosseto-Territorio, Catasto Fabbricati del medesimo Comune, al Fg 61, particella 30, sub 29, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 30, sup. catastale mq 30,00, rendita € 54,23 (Vds visura catastale e plan. Catastale doc. 13 e 14, estratto di mappa doc. 19).

▲ **COERENZE** L'U.I. confina con corte comune, prop. [REDACTED] su due lati, salvo se altri.

Gli **immobili 1, 2, 5 e 6** risultano intestati a:

- [REDACTED] prop. per 1/1 in regime di separazione dei beni.

IMMOBILE 7

Unità immobiliare avente destinazione d'uso commerciale, posta al PT, sita nel Comune di Gavorrano, loc. Filare, Via Pascoli, civico 47, censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Grosseto-Territorio, Catasto Fabbricati del medesimo Comune, al Fg 109, particella 288, sub 17,

Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

categoria C/1, classe 1, consistenza mq 75, sup. catastale mq 116,00, rendita catastale € 546,15 (Vds visura catastale e plan. Catastale doc. 15 e 16, estratto di mappa doc. 19).

▲ **COERENZE** L'U.I. confina Via Pascoli, altra proprietà, prop. [REDACTED] salvo se altri.

IMMOBILE 8

Unità immobiliare avente destinazione d'uso commerciale, posta al PT, sita nel Comune di Gavorrano, loc. Filare, Via Pascoli, civico 49, censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Grosseto-Territorio, Catasto Fabbricati del medesimo Comune, al Fg 109, particella 288, sub 18, categoria C/1, classe 2, consistenza mq 23, sup. catastale mq 27,00, rendita catastale € 196,00 (Vds visura catastale e plan. Catastale doc. 17 e 18, estratto di mappa doc. 19).

▲ **COERENZE** L'U.I. confina prop. [REDACTED] su due lati, altra proprietà, salvo se altri.

Gli **immobili 7 e 8** risultano intestati a:

- [REDACTED] prop. [REDACTED] per 1000/1000.

4.B) CONGRUITÀ CATASTALE

IMMOBILE 1

Non sussiste rispondenza in quanto non risulta rappresentato il frazionamento del vano situato nell'angolo del fabbricato, necessita aggiornamento planimetria catastale. Inoltre non risulta rappresentato: il porticato chiuso, trasformazione di parte del portico mediante chiusura in veranda accessibile dalla cucina, la due tettoie in aderenza al fabbricato sul lato nord, dal momento che trattasi di opere edilizie abusive da ripristinare, si ritiene di non dover aggiornare la planimetria catastale. (Vds planimetria catastale doc. 4).

IMMOBILE 2

Sussiste rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e quanto rappresentato sulla planimetria catastale depositata agli atti (Vds planimetria catastale doc. 6).

IMMOBILE 3

Non sussiste rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e quanto rappresentato sulla planimetria catastale depositata agli atti (Vds planimetria catastale doc. 8) in quanto di fatto risulta ridotta la superficie della camera confinante con l'**immobile 4**, poiché è stato ricavato un ripostiglio e dato a servizio dell'**immobile 4**. Il ripristino della situazione edilizia-urbanistica-catastale legittima, consistente nel riassegnare la piccola porzione di stanza all'immobile 3, oggi facente parte della



Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

consistenza dell'immobile 4, risulta molto meno oneroso che procedere con la sanatoria edilizia e aggiornamento catastale. Pertanto si ritiene di non dover aggiornare la planimetria catastale.

IMMOBILE 4

Non sussiste rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e quanto rappresentato sulla planimetria catastale depositata agli atti (Vds [planimetria catastale doc. 10](#)) in quanto non risulta rappresentato il ripostiglio accessibile sulla sinistra entrando nell'u.i., ricavato inglobando una porzione di vano dell'unità adiacente, quale **immobile 3**. Il ripristino della situazione edilizia-urbanistica-catastale legittima, consistente nel riassegnare la piccola porzione di stanza all'immobile 3, risulta molto meno oneroso che procedere con la sanatoria edilizia e aggiornamento catastale. Pertanto si ritiene di non dover aggiornare la planimetria catastale.

IMMOBILE 5

Sussiste rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e quanto rappresentato sulla planimetria catastale depositata agli atti (Vds [planimetria catastale doc. 12](#)).

IMMOBILE 6

Non sussiste rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e quanto rappresentato sulla planimetria catastale depositata agli atti, in quanto non risulta censita la tettoia (Vds [planimetria catastale doc. 14](#)). Dal momento che trattasi di un'opera edilizia abusiva da ripristinare, si ritiene di non dover aggiornare la planimetria catastale.

IMMOBILE 7

Non sussiste rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e quanto rappresentato sulla planimetria catastale depositata agli atti, in quanto non risulta rappresentata corretta la distribuzione interna dei vani (Vds [planimetria catastale doc. 16](#)). Necessita aggiornamento planimetria catastale. Costo pratica del professionista comprensiva di deposito € 370,00 oltre oneri accessori.

IMMOBILE 8

Sussiste rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e quanto rappresentato sulla planimetria catastale depositata agli atti. (Vds [planimetria catastale doc. 18](#)).

5° QUESITO:

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Nel vigente Piano Operativo (P.O.) gli **IMMOBILI 1, 2, 3, 4, 5, 6**, sono ricompresi all'interno delle aree coltivate della pianura e pedecollinari, art. 59 NTA del Piano Operativo (Vds [doc. 31 stralcio P.O. e NTA](#)).



Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia (art. 13 P.O.), nonché interventi pertinenziali (art. 16 P.O.).

Nel vigente Piano Operativo gli **IMMOBILI 7 e 8** sono ricompresi in Area ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato Disciplina Tcc4 - Tessuto a funzioni e tipologie miste regolamentato dall'art. 31 delle NTA (Vds doc. 32 stralcio P.O. e NTA).

6° QUESITO:

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n°47. Effettui ogni necessario accertamento, anche presso i pubblici uffici, per assolvere l'obbligo di relazione di cui al D.M. 22 Gennaio 2008 n°37 e quello previsto dal D.L. n°192/2005, modificato dal D.L. n°311/2006.

A seguito richiesta di accesso agli atti al Comune di Gavorrano a mezzo PEC (Vds doc. 02) del 19 gennaio 2021 (ricerca effettuabile solo dopo aver eseguito il sopralluogo), l'ufficio tecnico ha fornito allo scrivente i seguenti titoli edilizi:

IMMOBILI 1-2-3-4-5-6

- ✓ DIA 201/07, (Vds doc. 27).
- ✓ Stato di effettiva consistenza finale a DIA 201/07, Pratica n. 34/08 del 26 agosto 2008, prot. 11760 (Vds doc. 28).
- ✓ Attestazione di abitabilità-agibilità n. 27/2009, alla DIA 201/07 (Vds doc. 29).

IMMOBILI 7-8

- ✓ DIA prot. 8580 del 27 maggio 2005, opere di straordinaria manutenzione (Vds doc. 29b).
- ✓ CILA n. 137 del giorno 08.11.2016, quale frazionamento di due u.i. (Vds doc. 30).

Confrontando l'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio legittimo, quale stato di effettiva consistenza finale a DIA 201/07, Pratica n. 34/08 del 26 agosto 2008, prot. 11760, si riscontrano le seguenti difformità:

IMMOBILE 1.

- 1) Realizzazione di portico abusivo (fino a ml 2,00 dalla parete del fabbricato), nonché costituzione di superficie edificabile e volume edificabile (la parte eccedente i ml 2,00 misurata sempre dal filo del fabbricato);
- 2) Tamponatura di porzione di portico, con costituzione di superficie edificabile e volume edificabile, chiusura della restante parte con parapetto in legno e tende in pvc e porzioni di vetro.



Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

- 3) Frazionamento di un vano autonomo, costituendo così una nuova u.i..
- 4) Realizzazione di due tettoie in ferro in aderenza al fabbricato, poste sul prospetto nord, a protezione di serbatoio dell'acqua e di un boiler, nonché installazione di piccolo manufatto adibito a ripostiglio.
- 5) Non risulta autorizzazione allo scarico del sistema smaltimento acque reflue comune anche agli IMMOBILI 3 e 4.

IMMOBILI 2 e 5.

Risultano conformi all'ultimo titolo legittimo.

IMMOBILE 6.

- 6) Realizzazione di tettoia con struttura in legno con copertura in fogli di lamiera, con sottostante platea in cls, a copertura di due posti auto.

Le difformità sopra circostanziate ed identificate con i punti 1), 2), 3), 4) (**immobile 1**) e 6) (**immobile 6**) non risultano sanabili, pertanto trattasi di opere abusive che dovranno essere demolite e ripristinato lo stato autorizzato.

Si presume che il costo per la demolizione e il ripristino dello stato legittimo delle opere identificate con i n° 1), 2), 3) e 4) (**immobile 1**) ammonti a circa € 7.000,00, oltre IVA, mentre per la demolizione e il ripristino dello stato legittimo dell'opera abusiva identificata con il n° 6) (**immobile 6**) ammonti a circa € 1.000,00, oltre IVA. Inoltre non risulta l'autorizzazione allo scarico della fossa imhoff, il cui costo della pratica ammonta a circa € 1.000,00 oltre IVA e CNPG come per legge.

IMMOBILE 3-4. È stato realizzato un tramezzo in cartongesso che ha costituito un piccolo vano (ripostiglio), sottratto dalla consistenza dell'**immobile** e accorpato all'**immobile 4**, cambiando così le consistenze di entrambi gli immobili. Il ripristino della situazione edilizia-urbanistica-catastale legittima, consistente nel riassegnare la piccola porzione di stanza all'immobile 3, oggi facente parte della consistenza dell'immobile 4, risulta molto meno oneroso che procedere con la sanatoria edilizia e aggiornamento catastale, pertanto si ritiene di dover procedere con il ripristino dello stato legittimo, il cui costo ammonta a circa € 2.000,00 oltre IVA.

Inoltre non risulta l'autorizzazione allo scarico della fossa imhoff; il costo della pratica è stato inserito all'IMMOBILE 1.

Confrontando lo stato attuale con l'elaborato grafico allegato alla CILA n. 137 del giorno 08.11.2016, si riscontra quanto segue:

Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

IMMOBILE 7.

7) Risulta una diversa distribuzione interna dei vani.

Trattasi di opere realizzate in difformità al titolo edilizio abilitativo, raffigurabili come difformità non sostanziali, pertanto sanabili ai sensi dell'art. 136 comma 6, LRT 65/14 e ss.mm.ii (CILA in sanatoria), previa corresponsione della sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00.

Il costo del professionista per la redazione della CILA in sanatoria ammonta a € 1.000,00 oltre oneri accessori.

IMMOBILE 8.

8) Risulta essere stato trasformato il wc in ripostiglio.

Trattasi di opera realizzata in difformità al titolo edilizio abilitativo, non sanabile, quindi dovrà essere ripristinato lo stato legittimo autorizzato.

Si presume che il costo per il ripristino del wc, quale dello stato legittimo, ammonti a circa € 600,00,00, oltre IVA.

7° QUESITO:

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

In merito all'opportunità della vendita in uno o più lotti, il sottoscritto C.T.U., data la conformazione delle unità immobiliari, constatata la destinazione urbanistica, nonché in ossequio a quanto stabilito dall'Ill.mo Giudice nell'udienza del giorno 09 marzo 2022 (Vds Formazione dei lotti di vendita depositata in data 16 marzo 2022) costituisce i seguenti lotti:

7.A)

n°1 LOTTO di vendita costituito da unità immobiliare commerciale (**immobile 1**) sviluppata interamente al Piano Terra, con a corredo tre porzioni di corti esclusive, nonché un'area scoperta sita al Piano Terra, adibita a posti auto n. 7 (**immobile 5**), il tutto sito in Via Arno, civico 5, loc. Potassa, Comune di Gavorrano, GR.

n°2 LOTTO di vendita costituito da unità immobiliare commerciale (**immobile 7**), oggi bar, sviluppata interamente al Piano Terra, il tutto sito in Via Pascoli, civico 47, loc. Filare, Comune di Gavorrano, GR.

n°3 LOTTO di vendita costituito da unità immobiliare commerciale (**immobile 8**), oggi edicola, sviluppata interamente al Piano Terra, il tutto sito in Via Pascoli, civico 49, loc. Filare, Comune di Gavorrano, GR



n°4 LOTTO di vendita costituito da unità immobiliare residenziale (**immobile 3**) sviluppata interamente al Piano Secondo, nonché da un'area scoperta, costituita da unità immobiliare, quale posti auto scoperti n. 6 (**immobile 2**), sviluppata interamente al Piano Terra, il tutto sito in Via Arno, civico 5, loc. Potassa, Comune di Gavorrano, GR.

n°5 LOTTO di vendita. costituito da unità immobiliare residenziale (**immobile 4**), sviluppata al Piano Secondo, con terrazzo accessibile dal vano scala condominiale al piano secondo, un ripostiglio al Piano Terra, una soffitta al Piano Terzo e corte esclusiva al Piano Terra, nonché da un'area scoperta costituito da unità immobiliare quale posti auto scoperti n. 2 (**immobile 6**), sviluppata interamente al Piano Terra, il tutto sito in Via Arno, civico 5, loc. Potassa, Comune di Gavorrano, GR.

QUESITO 8:

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

Gli **immobili 1, 2, 3, 4, 5 e 6** sono tutti pignorati per l'intero e più precisamente per la quota di 1/1 intestata a BARBIERI Grazia.

Gli **immobili 7 e 8** sono tutti pignorati per l'intero e più precisamente per la quota di 1/1 intestata [REDACTED] deceduto in data [REDACTED] ad oggi non risulta presentata denuncia di successione.

Data la conformazione delle unità immobiliari, si asserisce che i beni pignorati possano essere venduti in più lotti, come riportato al § 07..

QUESITO 9:

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

A seguito istanza inoltrata all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Grosseto a mezzo PEC in data 02 gennaio 2026, l'Ufficio in data 26 gennaio 2026 ha risposto a mezzo PEC (Vds doc. 33) dichiarando l'esistenza dei contratti in appresso citati.

IMMOBILE 1

➤ **Contratto di locazione** commerciale a nome di [REDACTED] registrato telematicamente a Grosseto, il 20 novembre 2019, al n. 5185 serie 3T; il conduttore è [REDACTED] con sede in [REDACTED]

l'importo del canone annuale è pari a € 8.400,00 (€ 700,00 mensili); la durata del contratto è anni 6 a partire dal **01 dicembre 2019**, con scadenza il 30 novembre 2025 (Vds doc. 34). Il suddetto contratto è stato stipulato successivamente alla notifica dell'atto di pignoramento del 25 settembre 2018. In data 17 giugno 2025 il Custode D.ssa Patrizia CASSISA trasmetteva alla suddetta società, tramite pec, disdetta. All'udienza del giorno 08 ottobre 2025 il G.E. autorizzava la [REDACTED] all'occupazione temporanea del fondo identificato come IMMOBILE 1, dietro versamento di una indennità di occupazione pari a € 700,00 mensili.

➤ **Contratto di comodato**, atto n. 4292 serie 3, del 05 giugno 2008 (Vds doc. 35), con il quale la Sig.ra [REDACTED] concedeva ad uso gratuito e a tempo indeterminato l'immobile identificato al Catasto Fabbricati al Fg 61, p.lla 30 sub 26 (che non si riferisce all'immobile 1) e sub 27, al Sig. [REDACTED] (**deceduto in data 13 agosto 2025**); l'u.i. viene così descritta: "fabbricato ad uso magazzino posto in Comune di Gavorrano (GR), frazione Potassa, Via Arno 5".

➤ **Contratto di comodato**, atto 2035, serie 3, del 02 agosto 2018 (Vds doc. 36), con il quale la Sig.ra [REDACTED] concedeva ad uso gratuito e a tempo indeterminato l'immobile identificato con al Catasto Fabbricati al Fg 61, p.lla 30 sub 20, catg C/1 al Sig. [REDACTED] (**deceduto in data 13 agosto 2025**); l'u.i. viene così descritta: "porzione di fabbricato ad uso commerciale posto in Comune di Gavorrano".

IMMOBILE 7

➤ **Contratto di locazione** commerciale a nome di [REDACTED] registrato a Grosseto, il 10 gennaio 2008, al n. 218 serie 3; il conduttore è [REDACTED] Scarlino, GR, [REDACTED] l'importo [REDACTED] (€ 700,00 mensili); la durata del contratto è anni 6 a partire dal **01 gennaio 2008**, con scadenza il 31 dicembre 2013, poi **31 dicembre 2019**, infine prorogato in data 29 dicembre 2020 (quindi successivamente alla notifica dell'atto di pignoramento) al 31 dicembre 2025 (Vds doc. 37). A seguito



Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

di cessione di azienda era subentrata la società [REDACTED]. Il rappresentante della società [REDACTED] avvisato dal Custode tramite raccomandata dell'esistenza del pignoramento, comunicava tramite PEC la **risoluzione anticipata del contratto**, liberando il locale.

➤ L'**IMMOBILE 8** risulta occupato dalla Sig.ra [REDACTED] quale figlia del Sig. [REDACTED] ([REDACTED]), in virtù di **un contratto di comodato registrato a Grosseto il 20/05/2019, al n. 1296 serie 3'** (doc. 38 all.). Il suddetto comodato è stato oggetto di una modifica ad integrazione, **registrato atto n. 659, serie 3, del 16 marzo 2022**, con il quale il Sig. [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED] trasformavano la durata da illimitata a data certa 19 maggio 2035 (doc. 39 all.).

A seguito conferito incarico del G.E. nell'udienza del 06 settembre 2021, lo scrivente in data 12 novembre 2021 trasmetteva determinazione indennità di occupazione relativa all'**immobile 8**, quantificata in €/mese 250,00.

➤ Gli **IMMOBILI 2, 3, 4, 5, 6 e 7** risultano liberi.

QUESITO 10:

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

Si rimanda al § 9) in merito all'occupazione degli immobili.

QUESITO 11:

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

- ✓ Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, non gravano sugli immobili oggetto di stima vincoli alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità puntiformi.
- ✓ Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, non gravano sugli immobili oggetto di stima oneri di natura condominiale, così come dichiarato dalla Sig.ra BARBIERI Grazia, che conferma tra l'altro "l'inesistenza di condominio interessanti i fabbricati che contengono le u.i. in questione".
- ✓ Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, non gravano sugli immobili oggetto di stima diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche).

Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

- ✓ Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, gli immobili oggetto di stima sono gravati del vincolo di diritti di usi civici, ai sensi dell'art. 142, lett. H, del D. Lgs 42/2004 e ss.mm.ii..
- ✓ Sull'immobile 2), 5) e 6) grava un vincolo di pertinenzialità, in quanto trattasi di posti auto determinati ai sensi della L. 122/89 e ss.mm.ii., pertanto ai sensi dell'art. 9, comma 5 potranno essere trasferiti anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune.

QUESITO 12:

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

12.A) IL CRITERIO DI STIMA CHE VERRÀ ADOTTATO

Il criterio di stima ritenuto più valido dallo scrivente, quale metodo di valutazione immobiliare per gli immobili in questione, è quello del Confronto di Mercato utilizzando sia il procedimento Market Comparison Approach (MCA) che il procedimento del Sistema di Stima, mettendo a confronto valori di compravendita di beni analoghi a quello in esame, facenti parte dello stesso segmento di mercato, adeguando i valori unitari per tenere conto delle differenze e correggendo i risultati secondo le caratteristiche.

Il metodo di stima detto Market Comparison Approach (MCA) è un procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (sujet) ed un insieme di immobili di confronto simili (comparabili), compravenduti di recente e di prezzo noto. Il procedimento si fonda sull'assunto elementare per il quale "il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto".

Purtroppo dopo una lunga ricerca di immobili simili che siano stati oggetto di recenti transazioni attendibili (entro 18 mesi), **non ci sono stati risultati** tali da consentire l'applicazione del metodo MCA.

Non comprendendo il segmento di mercato in questione beni simili da utilizzare come comparabili oggetto di recenti compravendite, lo scrivente, in via residuale, ma sempre in conformità alla norma UN11612:2015, ha preso in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (Asking Prices).

Per verificare e correggere gli Asking Prices, al fine di renderli "idonei" al metodo di stima, lo scrivente ha compiuto ulteriori indagini sul territorio verso quelle figure che in quel preciso momento rappresentano la domanda e l'offerta di beni simili a quello oggetto di stima. Trattasi di un procedimento analitico, nonché di analisi diretta dei dati reperiti.

Infine lo scrivente ha tenuto conto delle informazioni assunte presso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Grosseto e presso agenzie immobiliari.

Per attendere a quanto sopra circostanziato è stata eseguita un'attenta ricerca di mercato, sia per individuare le caratteristiche del mercato stesso, che per individuare, analizzare (anche per mezzo dei privati e delle agenzie oltre che dei dati statistici raccolti) e normalizzare i dati relativi agli Asking Prices, individuati tra i beni simili al bene oggetto di valutazione, ricadenti pertanto nello stesso segmento di mercato; nella fase analitica è stato tenuto conto delle differenze sia dimensionali che caratteriali ai fini del calcolo della superficie commerciale.

Il parametro più usato per la valutazione degli immobili adibiti a residenza, ad attività commerciale e dei posti auto scoperti è il metro quadrato, riferito alla superficie commerciale (o superficie coperta), vale a dire alla superficie utile calpestabile maggiorata della superficie occupata dalle murature e con percentuale variabile della superficie dei portici, delle tettoie, degli accessori indiretti e delle relative corti esclusive.

Per quanto riguarda l'incidenza delle parti comuni sarà tenuta conto nel prezzo espresso al mq del bene stimato.

Con il Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300, viene stabilito (comma 3, articolo 64) come L'Agenzia del Territorio gestisce l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). L'Osservatorio ha il duplice obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di fornire elementi informativi alle attività dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali. Ciò avviene, da un lato, mediante la gestione di una banca dati delle quotazioni immobiliari, che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori

Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

immobiliari e delle locazioni, dall'altro, valorizzando a fini statistici e di conoscenza del mercato immobiliare le banche dati disponibili nell'amministrazione e, più in generale, assicurando la realizzazione di analisi e studi.

L' OMI ad oggi per i posti auto non riporta nessun dato, mentre per gli immobili a destinazione commerciale (solo per la zona Filare, in quanto per la loc. Potassa non ha nessun dato) riporta quanto segue:

IMMOBILI 1 loc. Potassa, Via Arno, Gavorrano, GR

anno 2025, semestre 1

Fascia/zona: Extraurbana/zona rurale e piccoli centri abitati

Microzona catastale 1, **Cod. Zona** R1 destinazione commerciale

Negozi stato conservativo normale € 380,00 min € 630,00 max

IMMOBILI 2-3-4-5-6 loc. Potassa, Via Arno, Gavorrano, GR

anno 2025, semestre 1

Fascia/zona: Extraurbana/zona rurale e piccoli centri abitati

Microzona catastale 1, **Cod. Zona** R1 destinazione residenziale

Abitazioni civili stato conservativo normale € 970,00 min € 1.400,00 max

IMMOBILI 7-8 loc. Filare, Via Pascoli, Gavorrano, GR

anno 2025, semestre 1

Fascia/zona: suburbana/Bagno di Gavorrano – Filare e zone circostanti

Microzona catastale 1, **Cod. Zona** E1 destinazione commerciale

Negozi stato conservativo normale € 730,00 min € 1.400,00 max

12.B) MOTIVAZIONI – VALUTAZIONI

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale degli immobili sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione e le caratteristiche della località e della zona, le caratteristiche costruttive e lo stato di conservazione, lo stato locativo, lo stato di legittimità o meno, la consistenza, eventuali vincoli ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

- **Procedimento sintetico** - In applicazione del metodo di stima di cui si diceva al § 12), si può riferire che attualmente in zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quello oggetto di valutazione vengono mediamente offerti:

- ▲ **Destinazione commerciale** da € 900,00 a € 1.300,00 circa al metro quadro sup. commerciale;
- ▲ **Destinazione residenziale** da € 1.100,00 a € 1.400,00 circa al metro quadro sup. commerciale;
- ▲ **Posti auto scoperti** da € 100,00 a € 200,00 circa al metro quadro sup. commerciale.

Tenuto ora anche conto:

- che tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10%;
 - che lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale per una vendita giudiziale;
 - che al momento il mercato immobiliare sta attraversando una lunga fase di contrazione;
- ai fini della presente valutazione, si ritiene che per gli immobili in questione possano essere stimati i seguenti valori unitari riferiti alla Superficie Commerciale, considerando anche l'incidenza delle superfici pertinenti e accessorie, esclusive e comuni, pari a:

- ✓ **IMMOBILE 1** € 1.000,00 al mq/sup. commerciale,
- ✓ **IMMOBILE 3-4** € 1.300,00 al mq/sup. commerciale,
- ✓ **IMMOBILE 2, 5, 6** € 100,00 al mq/sup. commerciale,
- ✓ **IMMOBILE 7** € 1.100,00 al mq/sup. commerciale,
- ✓ **IMMOBILE 8** € 1.100,00 al mq/sup. commerciale,

13) VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso quanto sopra, e conoscendo la superficie commerciale complessiva delle unità immobiliari riportata al § 2.c), si stima il più probabile valore attuale nel seguente modo:

IMMOBILE 1

Fondo commerciale Mq 168,00 x € 1.000,00 = **€ 168.000,00**

IMMOBILE 2

Posti auto scoperti n. 6 Mq 98,00 x € 100,00 = **€ 9.800,00**

IMMOBILE 3

Appartamento residenziale Mq 81,00 x € 1.300,00 = **€ 105.300,00**

Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

IMMOBILE 4

Appartamento residenziale Mq 118,00 x € 1.300,00 = **€ 153.400,00**

IMMOBILE 5

Posti auto scoperti n. 7 Mq 140,00 x € 100,00 = **€ 14.000,00**

IMMOBILE 6

Posti auto scoperti n. 2 Mq 30,00 x € 100,00 = **€ 3.000,00**

IMMOBILE 7

Fondo commerciale Mq 105,00 x € 1.100,00 = **€ 115.500,00**

IMMOBILE 8

Fondo commerciale Mq 29,00 x € 1.100,00 = **€ 31.900,00**

14) FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

LOTTO ①

Diritti di proprietà pari a 1/1 [REDACTED] i un'unità immobiliare, quale fondo commerciale adibito a ristorante, sviluppato al PT di mq 168,00 sup. comm.le, nonché relative pertinenze annesse, anche comuni, il tutto sito in Via Arno, civico 5, loc. Potassa, Comune di Gavorrano, GR (**Immobile 1**).

Il fondo commerciale risulta composto da sala ristorante, cucina con anti bagno e bagno posti entrambi ad un livello superiore, disimpegno, anti bagno e bagno avventori, ripostiglio, sala bar, locale ad oggi indipendente destinato alla vendita di prodotti gastronomici, con accesso autonomo. A corredo di tutto troviamo tre porzioni di corte esclusiva ubicate sul lotto, di cui una in aderenza al muro perimetrale dell'u.i. in questione.

L'u.i. a destinazione commerciale confina con corte comune su due lati, vano scale comune, salvo se altri.

Diritti di proprietà pari a 1/1 [REDACTED] i un'unità immobiliare, quale posti auto scoperti n. 7, aventi una consistenza complessiva di mq 140,00 sup. comm.le, sita al PT, nonché relative pertinenze annesse, anche comuni, il tutto sito in Via Arno, civico 5, loc. Potassa, Comune di Gavorrano, GR. Trattasi di un'area senza nessun opera edilizia i cui limiti dimensionali non sono materializzati sul posto (**Immobile 5**).

L'u.i. a destinazione posti auto scoperti confina con corte comune su due lati, prop. BARBIERI, salvo se altri.



Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

Le suddette unità immobiliari risultano censite all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Grosseto-Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano e precisamente:

- ✓ al Fg 61, particella 30, sub 20, 25, 27 e 28 (graffati fra loro), categoria C/1, classe 1, consistenza mq 109, sup. catastale mq 252, rendita € 793,74;
- ✓ al Fg 61, particella 30, sub 21, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 140, sup. catastale mq 141, rendita € 253,06.

Valore Complessivo del Lotto ① (fondo commerciale € 168.000,00 + posti auto scoperti n. 7 € 14.000,00) = **€ 182.000,00**

N.B. IL FONDO COMMERCIALE NON RISULTA CONFORME SOTTO IL PROFILO EDILIZIO-URBANISTICO, IN QUANTO RISULTANO ESSERE STATE REALIZZATE DELLE OPERE IN DIFFORMITÀ ALL'ULTIMO TITOLO EDILIZIO ABILITATIVO, RAFFIGURABILI COME DIFFORMITÀ SOSTANZIALI, PERTANTO NON SANABILI E DA DEMOLIRE CON RIPRISTINO DELLO STATO LEGITTIMO, IL CUI COSTO AMMONTA A CIRCA € 7.000,00, QUALI REALIZZAZIONE DI PORTICO CHIUSO ABUSIVO, NONCHÉ COSTITUZIONE DI SUPERFICIE EDIFICABILE E VOLUME EDIFICABILE, FRAZIONAMENTO DI UN VANO AUTONOMO, COSTITUENDO COSÌ UNA NUOVA U.I., REALIZZAZIONE DI DUE TETTOIE IN FERRO IN ADERENZA AL FABBRICATO, POSTE SUL PROSPETTO NORD, A PROTEZIONE DI SERBATOIO DELL'ACQUA E DI UN BOILER, REALIZZAZIONE DI MANUFATTO IN PVC ADIBITO A RIPOSTIGLIO. L'U.I. SCARICA LE PROPRIE ACQUE REFLUE IN UNA FOSSA TIPO IMHOFF, QUEST'ULTIMA POSIZIONATA SULLA P.LLA CATASTALE N. 30/22 (IDENTIFICATA COME N. 6 POSTI AUTO SCOPERTI, MQ 98 FACENTI PARTE DEL LOTTO 4), PRIVA DI AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO, IL COSTO DEL PROFESSIONISTA PER LA REDAZIONE DELLA PRATICA RELATIVA ALLA RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO AMMONTA A € 1.000,00 OLTRE IVA E CNPG COME PER LEGGE.

N.B. TRATTASI DI POSTI AUTO DETERMINATI AI SENSI DELLA L. 122/89 E SS.MM.II., PERTANTO AI SENSI DELL'ART. 9, COMMA 5 POTRANNO ESSERE TRASFERITI ANCHE IN DEROGA A QUANTO PREVISTO NEL TITOLO EDILIZIO CHE HA LEGITTIMATO LA COSTRUZIONE E NEI SUCCESSIVI ATTI CONVENZIONALI, SOLO CON CONTESTUALE DESTINAZIONE DEL PARCHEGGIO TRASFERITO A PERTINENZA DI ALTRA UNITÀ IMMOBILIARE SITA NELLO STESSO COMUNE.

VALORE LOTTO ①	€ 182.000,00
COSTI RIPRISTINO OPERE NON SANABILI	- € 7.000,00
COSTO PRATICA PER AUT. SCARICO	- € 1.000,00
	=====
PREZZO BASE LOTTO ① AL NETTO DEI COSTI	€ 174.000,00

Diconsi **euro centosettantaquattromila/00**

LOTTO ②

Diritti di proprietà pari a 1/1 di [REDACTED] di un'unità immobiliare, quale fondo commerciale, sviluppata al PT, con superficie commerciale mq 105,00, adibita a bar, nonché relative pertinenze annesse, anche comuni, il tutto sito in via Pascoli, al civico 47, loc. Filare, Gavorrano, provincia di Grosseto, composta da ampia sala, cucina/laboratorio, un ripostiglio, un anti bagno, due bagni ed uno spogliatoio, completano la consistenza due corti esclusive accessibili una dalla sala bar e l'altra dalla cucina/laboratorio (**Immobile 7**).

Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Grosseto-Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano, al Fg 109, particella 288, sub 17, categoria C/1, classe 1, consistenza mq 75, sup. catastale mq 116, rendita catastale € 546,15.

L'u.i. confina con Via Pascoli, altra proprietà, prop [REDACTED] salvo se altri.

Valore Lotto ② € 115.500,00

N.B. L'U.I. NON È CONFORME SOTTO IL PROFILO EDILIZIO URBANISTICO, IN QUANTO SONO STATE REALIZZATE OPERE IN DIFFORMITÀ AL TITOLO EDILIZIO ABILITATIVO, RAFFIGURABILI COME DIFFORMITÀ NON SOSTANZIALI, PERTANTO SANABILI AI SENSI DELL'ART. 136 COMMA 6, LRT 65/14 E SS.MM.II (CILA IN SANATORIA), PREVIA CORRESPONSIONE DELLA SANZIONE PECUNIARIA PARI A € 1.000,00. DOVRÀ SEGUIRE LA VARIAZIONE CATASTALE.

IL COSTO DEL PROFESSIONISTA PER LA REDAZIONE DELLA CILA IN SANATORIA E DELL'AGGIORNAMENTO CATASTALE AMMONTA RISPETTIVAMENTE A € 1.000,00 E € 370,00, OLTRE IVA E CNPG COME PER LEGGE.

VALORE LOTTO ② € 115.500,00

COSTO SANZIONE PECUNIARIA CILA POSTUMA - € 1.000,00

COSTO PRATICA PER CILA POSTUMA - € 1.000,00

COSTO PRATICA AGG.TO CATASTO - € 370,00

=====

TOTALE VALORE LOTTO ② AL NETTO DEI COSTI € 113.130,00 ARR.TO € 113.000,00

PREZZO BASE LOTTO ② AL NETTO DEI COSTI € 113.000,00

Diconsi **euro centotredicimila/00**

LOTTO ③

Diritti di proprietà pari a 1/1 di [REDACTED] di un'unità immobiliare, quale fondo commerciale, sviluppata al PT, con superficie commerciale mq 29,00, dove viene svolta attività di edicola - tabaccheria, composta da unico vano con disimpegno e locale ripostiglio, nonché relative pertinenze annesse, anche comuni, il tutto sito in via Pascoli, al civico 49, loc. Filare, Gavorrano, provincia di Grosseto (**Immobile 8**).

L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Grosseto-Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano, al Fg 109, particella 288, sub 18, categoria C/1, classe 2, consistenza mq 23, sup. catastale mq 27, rendita catastale € 196,00.

L'U.I. confina prop [REDACTED] su due lati, altra proprietà, salvo se altri.

Valore del Lotto ③ € 31.900,00

N.B. L'U.I. NON È CONFORME SOTTO IL PROFILO EDILIZIO URBANISTICO, IN QUANTO SONO STATE REALIZZATE OPERE IN DIFFORMITÀ AL TITOLO EDILIZIO ABILITATIVO, QUALE TRASFORMAZIONE DEL WC IN RIPOSTIGLIO, NON SANABILI E QUINDI DA RIPRISTINARE LO STATO LEGITTIMO AUTORIZZATO.

SI PRESUME CHE IL COSTO PER IL RIPRISTINO DEL WC AMMONTI A CIRCA € 600,00, OLTRE IVA.

Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

VALORE LOTTO ③	€ 31.900,00
COSTO RIPRISTINO OPERE	- € 600,00
	=====
TOTALE VALORE LOTTO ③ AL NETTO DEI COSTI	€ 31.300,00 ARR.TO € 31.000,00
PREZZO BASE LOTTO ③ AL NETTO DEI COSTI	€ 31.000,00

Diconsi **euro trentunomila/00**

LOTTO ④

Diritti di proprietà pari a 1/1 di [REDACTED] di un'unità immobiliare, quale appartamento residenziale, sviluppato interamente al P2 di mq 81,00 sup. comm.le, nonché relative pertinenze annesse, anche comuni, il tutto sito in Via Arno, civico 5, loc. Potassa, Comune di Gavorrano, GR (**Immobile 3**).

L'appartamento risulta composto internamente da un ingresso/disimpegno, una cucina, un servizio igienico e due camere da letto.

L'appartamento confina con vano scale condominiale, prop [REDACTED] affaccio su corte comune, salvo se altri.

Diritti di proprietà pari a 1/1 di [REDACTED] di un'unità immobiliare, quale posti auto scoperti n. 6, siti al PT, aventi una consistenza complessiva di mq 98,00 sup. comm.le, nonché relative pertinenze annesse, anche comuni, il tutto sito in Via Arno, civico 5, loc. Potassa, Comune di Gavorrano, GR. Trattasi di un'area senza nessun opera edilizia i cui limiti dimensionali non sono materializzati sul posto (**Immobile 2**).

L'u.i. a destinazione posti auto scoperti confina con corte comune, prop [REDACTED] su due lati, salvo se altri.

Le suddette unità immobiliari risultano censite all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Grosseto-Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano e precisamente:

- ✓ al Fg 61, particella 30, sub 31, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 3,5, sup. catastale mq 82, superficie catastale escluse le aree scoperte mq 82, rendita € 271,14;
- ✓ al Fg 61, particella 30, sub 22, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 98, sup. catastale mq 98, rendita € 177,14.

Valore del Lotto ④ (APPARTAMENTO € 105.300,00 + POSTI AUTO SCOPERTI € 9.800,00) = **€ 115.100,00**



Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

N.B. SULL'U.I. SONO STATE REALIZZATE OPERE EDILIZIE SENZA TITOLO E PRECISAMENTE: RIDUZIONE DELLA CONSISTENZA MEDIANTE REALIZZAZIONE DI UN TRAMEZZO IN CARTONGESSO CHE HA COSTITUITO UN PICCOLO VANO (RIPOSTIGLIO), QUEST'ULTIMO POI ACCORPATO ALL'IMMOBILE RESIDENZIALE DI CUI AL LOTTO 5, CAMBIANDO COSÌ LE CONSISTENZE DI ENTRAMBI GLI IMMOBILI. L'ABUSO SOPRA DESCRITTO SI RITIENE MENO ONEROSO RIPRISTINARLO CHE SANARLO E SUCCESSIVO AGGIORNAMENTO CATASTALE. IL COSTO DEL RIPRISTINO AMMONTA A CIRCA € 2.000,00 OLTRE IVA. L'U.I. CONFLUISCE LE PROPRIE ACQUE REFLUE IN UNA FOSSA IMHOFF, QUEST'ULTIMA POSIZIONATA SULLA P.LLA CATASTALE N. 30/22 (IDENTIFICATA COME N. 6 POSTI AUTO SCOPERTI, MO 98 FACENTI PARTE DEL LOTTO 4), PER LA QUALE NON RISULTA L'AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO; IL COSTO DEL PROFESSIONISTA PER LA REDAZIONE DELLA PRATICA AUT. ALLO SCARICO AMMONTA A € 1.000,00 OLTRE IVA E CNPG COME PER LEGGE ED E' STATO QUANTIFICATO NEI COSTI DEL LOTTO 1. LA CALDAIA MURALE DA ESTERNO A GPL, CHE ALIMENTA L'IMPIANTO TERMICO RISULTA COLLOCATA SUL BALCONE SITO AL P2, FACENTE PARTE DELLA CONSISTENZA DELL'APPARTAMENTO CONFINANTE INSERITO NEL LOTTO 5, E ACCESSIBILE DAL PIANEROTTOLO COMUNE.

N.B. TRATTASI DI POSTI AUTO DETERMINATI AI SENSI DELLA L. 122/89 E SS.MM.II., PERTANTO AI SENSI DELL'ART. 9, COMMA 5 POTRANNO ESSERE TRASFERITI ANCHE IN DEROGA A QUANTO PREVISTO NEL TITOLO EDILIZIO CHE HA LEGITTIMATO LA COSTRUZIONE E NEI SUCCESSIVI ATTI CONVENZIONALI, SOLO CON CONTESTUALE DESTINAZIONE DEL PARCHEGGIO TRASFERITO A PERTINENZA DI ALTRA UNITÀ IMMOBILIARE SITA NELLO STESSO COMUNE.

VALORE LOTTO ④	€ 115.100,00
COSTO RIPRISTINO OPERE	- € 2.000,00
	=====
TOTALE VALORE LOTTO ④ AL NETTO DEI COSTI	€ 113.100,00 ARR.TO € 113.000,00
PREZZO BASE LOTTO ④ AL NETTO DEI COSTI	€ 113.000,00

Diconsi **euro centotredicimila/00**

LOTTO ⑤

Diritti di proprietà pari a 1/1 di [REDACTED] di un'unità immobiliare, quale appartamento residenziale, sviluppata al Piano Secondo e composta internamente da un ingresso/disimpegno, un ampio vano destinato a cucina/pranzo, una camera da letto, un servizio igienico; completano la consistenza dell'unità immobiliare, una soffitta sita al P3 accessibile a mezzo di botola sul soffitto del vano scale condominiale, un terrazzo accessibile dal vano scala condominiale al piano secondo, un piccolo ripostiglio situato nel sottoscala al piano terra ed una corte esclusiva sita al PT, il tutto avente una consistenza complessiva di mq 118,00 sup. comm.le, nonché relative pertinenze annesse, anche comuni, sito in Via Arno, civico 5, loc. Potassa, Comune di Gavorrano, GR (**Immobile 4**).

L'appartamento confina con vano scale condominiale, prop. [REDACTED] affaccio su corte comune, salvo se altri.

Diritti di proprietà pari a 1/1 di [REDACTED] di un'unità immobiliare, quale posti auto scoperti n. 2, siti al PT, aventi una consistenza complessiva di mq 30,00 sup. comm.le, nonché

Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

relative pertinenze annesse, anche comuni; trattasi di un'area senza nessun opera edilizia i cui limiti dimensionali non sono materializzati sul posto, il tutto sito in Via Arno, civico 5, loc. Potassa, Comune di Gavorrano, GR (**Immobile 6**).

L'u.i. a destinazione posti auto scoperti confina con corte comune, prop [REDACTED] su due lati, salvo se altri.

Le unità immobiliari suddette risultano censite all'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Grosseto-Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano e precisamente:

✓ Fg 61, particella 30, sub 23 e sub 32 (graffate fra loro), categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4,5, sup. catastale mq 116, superficie catastale escluse le aree scoperte mq 99, rendita € 348,61.

✓ al Fg 61, particella 30, sub 29, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 30, sup. catastale mq 30, rendita € 54,23.

Valore Lotto ⑤ (APPARTAMENTO € 153.400,00 + POSTI AUTO SCOPERTI € 3.000,00) = **€ 156.400,00**

N.B. SULL'U.I. RESIDENZIALE SONO STATE REALIZZATE OPERE EDILIZIE SENZA TITOLO E PRECISAMENTE: REALIZZAZIONE DI UN TRAMEZZO IN CARTONGESSO CHE HA COSTITUITO UN PICCOLO VANO (RIPOSTIGLIO), QUEST'ULTIMO POI ACCORPATO ALL'IMMOBILE RESIDENZIALE DEL LOTTO 4, CAMBIANDO COSÌ LE CONSISTENZE DI ENTRAMBI GLI IMMOBILI. L'ABUSO SOPRA DESCRITTO SI RITIENE MENO ONEROSO RIPRISTINARLO CHE SANARLO E SUCCESSIVO AGGIORNAMENTO CATASTALE. IL COSTO DEL RIPRISTINO AMMONTA A CIRCA € 2.000,00 OLTRE IVA L'U.I. CONFLUISCE LE PROPRIE ACQUE REFLUE IN UNA FOSSA IMHOFF, QUEST'ULTIMA POSIZIONATA SULLA P.LLA CATASTALE N. 30/22 (IDENTIFICATA COME N. 6 POSTI AUTO SCOPERTI, MQ 98 FACENTI PARTE DEL LOTTO 4), PER LA QUALE NON RISULTA L'AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO IL COSTO DEL PROFESSIONISTA PER LA REDAZIONE DELLA PRATICA AUT. ALLO SCARICO AMMONTA A € 1.000,00 OLTRE IVA E CNPG COME PER LEGGE ED E' STATO QUANTIFICATO NEI COSTI DEL LOTTO 1. SUL BALCONE RISULTA COLLOCATA LA CALDAIA MURALE DA ESTERNO A GPL A SERVIZIO DELL'IMMOBILE RESIDENZIALE LOTTO 4.

N.B. L'U.I. POSTI AUTO NON RISULTA CONFORME SOTTO IL PROFILO EDILIZIO-URBANISTICO, IN QUANTO RISULTANO ESSERE STATE REALIZZATE DELLE OPERE IN ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO ABILITATIVO, RAFFIGURABILI COME DIFFORMITÀ SOSTANZIALI, PERTANTO NON SANABILI E DA DEMOLIRE CON RIPRISTINO DELLO STATO LEGGITTIMO, IL CUI COSTO AMMONTA A CIRCA € 1.000,00 OLTRE IVA, QUALI REALIZZAZIONE DI TETTOIA IN LEGNO CON COPERTURA IN FOGLI DI LAMIERA, CON SOTTOSTANTE PLATEA IN CLS

TRATTASI DI POSTI AUTO DETERMINATI AI SENSI DELLA L. 122/89 E SS.MM.II., PERTANTO AI SENSI DELL'ART. 9, COMMA 5 POTRANNO ESSERE TRASFERITI ANCHE IN DEROGA A QUANTO PREVISTO NEL TITOLO EDILIZIO CHE HA LEGITTIMATO LA COSTRUZIONE E NEI SUCCESSIVI ATTI CONVENZIONALI, SOLO CON CONTESTUALE DESTINAZIONE DEL PARCHEGGIO TRASFERITO A PERTINENZA DI ALTRA UNITÀ IMMOBILIARE SITA NELLO STESSO COMUNE.

VALORE LOTTO ⑤

€ 156.400,00

COSTO RIPRISTINO OPERE

- € 3.000,00

=====

TOTALE VALORE LOTTO ⑤ AL NETTO DEI COSTI

€ 153.400,00 ARR.TO € 153.000,00

PREZZO BASE LOTTO ⑤ AL NETTO DEI COSTI € 153.000,00

Diconsi **euro centocinquantatremila/00**

Fabrizio Bessi geometra

Valutatore Immobiliare n.0313/2019

La presente relazione, che si compone di n° 50 pagine oltre la presente.

Orbetello, lì 02 febbraio 2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Fabrizio BESSI geometra

 **ASTE**
GIUDIZIARIE®

 **ASTE**
GIUDIZIARIE®

 **ASTE**
GIUDIZIARIE®

 **ASTE**
GIUDIZIARIE®

 **ASTE**
GIUDIZIARIE®

 **ASTE**
GIUDIZIARIE®

 **ASTE**
GIUDIZIARIE®

 **ASTE**
GIUDIZIARIE®

 **ASTE**
GIUDIZIARIE®

 **ASTE**
GIUDIZIARIE®

 **ASTE**
GIUDIZIARIE®

 **ASTE**
GIUDIZIARIE®

