

ANDREA DI FELICE ARCHITETTO

**TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE**

Esecuzione Immobiliare N. 231/2012 R.G.E.I.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa CRISTINA NICOLÒ

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**PERIZIA DI STIMA
AGGIORNAMENTO VALORI (REV. 2)
A FIRMA DEL C.T.U. ARCH. ANDREA DI FELICE**

Grosseto, li 23 febbraio 2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Andrea Di Felice

ASTE
GIUDIZIARIE.it

58100 Grosseto – Strada Poggiale 5 – M +39 328 3070452

E-mail: architetti68@gmail.com

PEC: andrea.difelice@archiworldpec.it



SOMMARIO

<u>Svolgimento dell'incarico - quesiti</u>	<u>pag. 02</u>
<u>Premessa</u>	<u>pag. 03</u>
<u>Identificazione del compendio</u>	<u>pag. 03</u>
<u>QUESITO N. 1</u>	<u>pag. 04</u>
<u>QUESITO N. 2</u>	<u>pag. 11</u>
<u>QUESITO N. 3</u>	<u>pag. 16</u>
<u>QUESITO N. 4</u>	<u>pag. 17</u>
<u>QUESITO N. 5</u>	<u>pag. 19</u>
<u>QUESITO N. 6</u>	<u>pag. 23</u>
<u>QUESITO N. 7</u>	<u>pag. 24</u>
<u>QUESITO N. 8</u>	<u>pag. 25</u>
<u>QUESITO N. 9</u>	<u>pag. 26</u>
<u>QUESITO N. 10</u>	<u>pag. 26</u>
<u>QUESITO N. 11</u>	<u>pag. 27</u>
<u>QUESITO N. 12</u>	<u>pag. 28</u>
<u>ELENCO ALLEGATI</u>	<u>pag. 33</u>
<u>ALLEGATI</u>	



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto Architetto Andrea Di Felice, libero professionista con Studio in Grosseto, Strada Poggiale n. 5, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Grosseto al n. 243, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

In data 24 febbraio 2021 lo scrivente veniva incaricato di procedere all'aggiornamento della relazione di stima.

Le operazioni peritali ebbero inizio il giorno 13 maggio 2021 per poi proseguire in date successive.

In data 08 settembre 2021 lo scrivente effettuava il sopralluogo di rito alla presenza del custode Dott. Adolfo Tonini, presso l'immobile posto in Grosseto, Via Bonghi n. 20/28-Via Manetti n. 9 e quindi presso l'immobile posto sempre in Grosseto Via Monterosa n. 56/A.

Lo scrivente depositava in data 28/10/2021 l'elaborato peritale.

In occasione dell'udienza del 03/11/2021, veniva chiesta un'integrazione alla medesima sia in merito all'aspetto di messa in sicurezza dei luoghi (LOTTO 2), sia in risposta a quanto eccepito dall'Avv. Bragagni in merito alla CTU medesima.

In data 03 novembre 2021 lo scrivente effettuava un ulteriore sopralluogo alla presenza del custode Dott. Adolfo Tonini, presso l'immobile posto in Grosseto, Via Bonghi n. 20/28-Via Manetti n. 9 (LOTTO 2) dando inizio alle nuove operazioni peritali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PREMESSA

Si replica come segue alle eccezioni dell'Avv. Bragagni:

1) In riferimento ai materiale ancora presenti all'interno dei locali del compendio di cui al LOTTO 2, lo scrivente ha partecipato nei giorni scorsi ad una conference call (programmata dal Dott. Adolfo Tonini) in occasione della quale, l'Ing. [REDACTED] in rappresentanza di [REDACTED], si è dichiarato disponibile a valutare l'accollo da parte di quest'ultima dei costi di rimozione e smaltimento con conferimento a discarica di tali materiali. In merito a tale questione, potrà tuttavia relazionare in maniera più compiuta il Dott. Tonini.

2) Il contributo di costruzione (già definito "oneri concessori") è uno dei costi necessari ed indifferibili per la trasformazione di un immobile. Assieme ad altri costi (ad es. progettazione e costi di costruzione), concorre a formare quello che l'estimo definisce COSTO DI TRASFORMAZIONE. Tale processo di trasformazione risulta ad oggi già attivato per entrambi i lotti di vendita, per i quali sono già stati corrisposti (almeno in parte), costi di progettazione, contributi di costruzione e (limitatamente al LOTTO 2) anche parte dei costi di costruzione.

Il contributo di costruzione è strettamente connesso all'attività di trasformazione edilizia e quindi, ove tale circostanza non si verifichi, il relativo pagamento risulta privo della causa dell'originaria obbligazione di dare, cosicché l'importo versato va restituito. Il diritto alla restituzione sorge sia per mancata realizzazione delle opere, sia per parziale realizzazione delle medesime, tenuto conto che sia la quota degli oneri di urbanizzazione, che la quota relativa al costo di costruzione sono correlati, sia pur sotto profili differenti, all'oggetto della costruzione, di talché l'avvalimento solo parziale delle facoltà edificatorie comporta il sorgere, in capo al titolare, del diritto alla restituzione della quota di esso riferita alla porzione non realizzata (Consiglio di Stato, Sez. V, n. 105/1988, n. 894/1995 e n. 3714/2003; TAR Abruzzo, sent. n. 890/2006; TAR Emilia Romagna, sez. di Parma, n. 149/1998; TAR Sicilia, sez. I Catania, sent. n. 159/2013).

In merito a tale ultima evenienza, in data 09/11/2021 lo scrivente rivolgeva al Comune di Grosseto istanza riferita alle possibilità di rimborso e/o riutilizzo delle somme versate da [REDACTED] a titolo di contributo di costruzione, articolando i quesiti come segue:

1. Se il rimborso di tali somme possa essere richiesto dalla curatela del Fallimento [REDACTED];
2. Se il rimborso di tali somme possa essere richiesto dal soggetto che subentrerà alla [REDACTED] nella proprietà dei beni a seguito di aggiudicazione all'incanto;
3. Se tali somme possano essere utilizzate dal soggetto che subentrerà alla [REDACTED] nella proprietà dei beni a seguito di aggiudicazione all'incanto, quale anticipazione sul maggiore avere per l'ottenimento di nuovi atti abilitativi.

In data 27/01/2022 il Comune di Grosseto argomentava che [...] non risulterebbe opportuno per l'amministrazione scrivente accogliere una eventuale richiesta di rimborso effettuata dalla Curatela Fallimentare né effettuare il rimborso in favore di un soggetto subentrante alla società [REDACTED] nella proprietà dei beni a seguito di aggiudicazione all'incanto.

Ed ancora in data 08/02/2022 chiariva che [...] si ritiene che fino alla definizione di tale procedura (n.d.r. fallimentare) non sia da valutare alcuna richiesta proveniente da qualunque soggetto se riguardante direttamente od anche indirettamente le somme versate a suo tempo dalla Società [REDACTED] in costanza di attività anche a mezzo della società sua garante.

(ALLEGATO A)

Rimettendo al G.E. ogni valutazione in merito a tale interpretazione fornita dal Comune di Grosseto, lo scrivente ha effettuato il ricalcolo dei valori stimati, escludendo da tale computo i contributi di costruzione versati.



IDENTIFICAZIONE DEL COMPENDIO

Costituiscono oggetto della presente perizia di stima i seguenti immobili formanti il compendio oggetto di pignoramento, tutti posti in Comune di Grosseto:

IMMOBILI A) – Via Monterosa n. 56/A

1. **Magazzino 1** posto in Comune di Grosseto, Via Monterosa n. 56/A, piani terra e primo, censito al N.C.E.U. del predetto Comune come segue:
foglio 89, p.lla 1269, sub 29, cat. C2, classe 3, mq 517 - rendita € 2.216,17;
2. **Magazzino 2** posto in Comune di Grosseto, Via Monterosa n. 56/A, piani terra e primo, censito al N.C.E.U. del predetto Comune come segue:
foglio 89, p.lla 1269, sub 30, cat. C2, classe 4, mq 425 - rendita € 2.129,09;
3. **Corte esclusiva** asservita al magazzino di cui al p.to 2 censita al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue:
foglio 89, p.lla 1527.

Gli immobili di cui ai p.ti 1, 2, 3 risultano di proprietà di:

per 1/1 della p.p..

IMMOBILI B) – Via Bonghi n. 20/28 – Via Manetti n. 9

4. **Appartamento 1** posto in Comune di Grosseto, Via Bonghi snc, piani terra e primo, censito al N.C.E.U. del predetto Comune come segue:
foglio 91, p.lla 20, sub 2, cat. A2, classe 2, vani 8 - rendita € 888,31;
5. **Appartamento 2** posto in Comune di Grosseto, Via Bonghi snc, piani terra e primo, censito al N.C.E.U. del predetto Comune come segue:
foglio 91, p.lla 20, sub 3, cat. A2, classe 2, vani 5,5 - rendita € 610,71;
6. **Capannone 1** posto in Comune di Grosseto, Via Bonghi n. 28, piano terra, censito al N.C.E.U. del predetto Comune come segue:
foglio 91, p.lla 20, sub 4, cat. D8 - rendita € 7.829,49;
7. **Capannone 2** posto in Comune di Grosseto, Via Manetti n. 9, piano terra, censito al N.C.E.U. del predetto Comune come segue:
foglio 91, p.lla 20, sub 5, cat. D8 - rendita € 6.455,71;
8. **Magazzino** posto in Comune di Grosseto, Via Bonghi n. 20, piano terra, censito al N.C.E.U. del predetto Comune come segue:
foglio 91, p.lla 762, cat. C2, classe 6, mq 139 - rendita € 947,59.

Gli immobili di cui ai p.ti 4, 5, 6, 7, 8 risultano di proprietà di:

per 1/1 della p.p..



QUESITO N. 1

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

1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa.

1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle indagini effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto, relativamente all'unità immobiliare oggetto di esecuzione, risulta quanto segue:

IMMOBILI A)

1. **Magazzino** posto in Comune di Grosseto, Via Monterosa n. 56/A, piani terra e primo, censito al N.C.E.U. del predetto Comune come segue:
foglio 89, p.lla 1269, sub 29, cat. C2, classe 3, mq 517 - rendita € 2.216,17;
2. **Magazzino** posto in Comune di Grosseto, Via Monterosa n. 56/A, piani terra e primo, censito al N.C.E.U. del predetto Comune come segue:
foglio 89, p.lla 1269, sub 30 (ex p.lla 1269, ex sub 4), cat. C2, classe 4, mq 425 - rendita € 2.129,09;
3. **Corte esclusiva** asservita al magazzino di cui al p.to 2 censita al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue:
foglio 89, p.lla 1527.

Gli immobili di cui ai p.ti 1, 2, 3 risultano di proprietà di:

[REDACTED] per 1/1 della p.p..

PROVENIENZA

DIVISIONE del 02/12/2011 n. 70881.1/2011 in atti dal 02/12/2011 (prot. n. GR 0185386)
- in origine ex p.lla 1628/4 + p.lla graffata 1630

Pervenuto con

TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/05/2008 r.p. 4607 – r.g. 7103 pubblico ufficiale Abbate Antonio, rep. 34605/20407 del 02/05/2008 atto tra vivi – fusione di società contro [REDACTED] (c.f. [REDACTED] – sede di [REDACTED]) per 1/1 delle p.p..

Alla Società [REDACTED] gli immobili sopra descritti sono pervenuti con:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRASCRIZIONE del 22/01/1985 n.p. 691 – n.g. 871

REGOLARIZZAZIONE DI SOCIETA'

Atto notaio Ciampolini Giorgio rep. 46288 del 24/12/1984, registrato all'Ufficio del Registro di Grosseto al n. 4077 del 28/12/1984, nasce la società [REDACTED] con sede in Grosseto. Contro [REDACTED] e [REDACTED] proprietari per 1/2 della p.p. ciascuno.

In data 13/02/1986 muore [REDACTED], successione registrata all' Ufficio del Registro di Grosseto al n. 70 vol. 470 del 11/08/1986 e così nella società sopra indicata subentrano gli eredi di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Divenendo proprietari di 1/2 della p.p. ciascuno.

TRASCRIZIONE del 28/11/2007 n.p. 11793 – n.g. 20414

MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

Atto notaio Abbate Antonio rep. 33703/19675 del 26/11/2007 la società [REDACTED] cambia da snc a srl.

ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI DI CUI ALLA LETTERA A)

Ipoteca volontaria

- ipoteca volontaria n.p. 2174 - n.g. 9994 del 01/07/2010;
- atto notaio Abbate Antonio del 30/06/2010, rep. 38973/23920;
- contro [REDACTED] per 1/1 della p.p.;
- a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa;
- Ipoteca volontaria importo € 6.000.000,00 per finanziamento di € 3.000.000,00 per ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario estinguibile in 30 anni;

Gravante su parte di cespite così censito al NCEU del Comune di Grosseto:

f. 89, p.la 1269, sub 30;

f. 89, p.la 1527.

Ipoteca giudiziaria

- ipoteca giudiziaria n.p. 584 – n.g. 5234 del 10/05/2012;
- atto del Tribunale di Grosseto del 25/10/2011, rep. 9437;
- contro [REDACTED]
- a favore di [REDACTED]
- Ipoteca giudiziaria importo € 100.000,00 per decreto ingiuntivo di € 60.000,00 per ipoteca giudiziale;

Gravante sull'intero cespite così censito al NCEU del Comune di Grosseto:

foglio 89, p.la 1269, sub 29;

foglio 89, p.la 1269, sub 30;

foglio 89, p.la 1527;

foglio 91, p.la 20, sub 2;

foglio 91, p.la 20, sub 3;

foglio 91, p.la 20, sub 4;

foglio 91, p.la 20, sub 5;

foglio 91, p.la 762.



Ipoteca giudiziaria

- ipoteca giudiziaria n.p. 588 – n.g. 5338 del 11/05/2012;
- atto del Tribunale di Grosseto del 06/12/2011, rep. 1150;
- contro [REDACTED];
- a favore di [REDACTED];
- Ipoteca giudiziaria importo € 200.000,00 per decreto ingiuntivo di € 152.184,41 per ipoteca giudiziale;

Gravante sull'intero cespite così censito al NCEU del Comune di Grosseto:

foglio 89, p.la 1269, sub 29;

foglio 89, p.la 1269, sub 30;

foglio 89, p.la 1527;

foglio 91, p.la 20, sub 2;

foglio 91, p.la 20, sub 3;

foglio 91, p.la 20, sub 4;

foglio 91, p.la 20, sub 5;

foglio 91, p.la 762.

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI DI CUI ALLA LETTERA A)

Pignoramento immobiliare

- Trascrizione contro n. 8661 del 18/10/2012;
- Atto dell'Ufficiale Giudiziario di Grosseto del 17/09/2012 n.g. 11297/rep. 2134;
- contro [REDACTED] per 1/1 della p.p.;
- a favore di [REDACTED];

Gravante sull'intero cespite così censito al NCEU del Comune di Grosseto:

foglio 89, p.la 1269, sub 29;

foglio 89, p.la 1269, sub 30;

foglio 89, p.la 1527;

foglio 91, p.la 20, sub 2;

foglio 91, p.la 20, sub 3;

foglio 91, p.la 20, sub 4;

foglio 91, p.la 20, sub 5;

foglio 91, p.la 762.

Fallimento

- Trascrizione contro n. 12449/8935 del 23/10/2020;
- Sentenza dichiarativa di fallimento;
- contro [REDACTED] per 1/1 della p.p.;
- a favore di Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED];

Gravante sull'intero cespite così censito al NCEU del Comune di Grosseto:

foglio 89, p.la 1269, sub 29;

foglio 89, p.la 1269, sub 30;

foglio 89, p.la 1527;

foglio 91, p.la 20, sub 2;

foglio 91, p.la 20, sub 3;

foglio 91, p.la 20, sub 4;

foglio 91, p.la 20, sub 5;

foglio 91, p.la 762.



La certificazione notarile porta la data del 20/10/2021



IMMOBILI B)

4. **Appartamento** posto in Comune di Grosseto, Via Bonghi snc, piani terra e primo, censito al N.C.E.U. del predetto Comune come segue:
foglio 91, p.lla 20, sub 2, cat. A2, classe 2, vani 8 - rendita € 888,31;
5. **Appartamento** posto in Comune di Grosseto, Via Bonghi snc, piani terra e primo, censito al N.C.E.U. del predetto Comune come segue:
foglio 91, p.lla 20, sub 3, cat. A2, classe 2, vani 5,5 - rendita € 610,71;
6. **Fabbricato a destinazione speciale** posto in Comune di Grosseto, Via Bonghi n. 28, piano terra, censito al N.C.E.U. del predetto Comune come segue:
foglio 91, p.lla 20, sub 4, cat. D8 - rendita € 7.829,49;
7. **Fabbricato a destinazione speciale** posto in Comune di Grosseto, Via Manetti n. 9, piano terra, censito al N.C.E.U. del predetto Comune come segue:
foglio 91, p.lla 20, sub 5, cat. D8 - rendita € 6.455,71;
8. **Magazzino** posto in Comune di Grosseto, Via Bonghi n. 20, piano terra, censito al N.C.E.U. del predetto Comune come segue:
foglio 91, p.lla 762, cat. C2, classe 6, mq 139 - rendita € 947,59.

Gli immobili di cui ai p.ti 4, 5, 6, 7, 8 risultano di proprietà di:

██████████ con sede in ██████████ - c.f.: ██████████ per 1/1 della p.p..

PROVENIENZA

Pervenuto con

TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/05/2008 r.p. 4607 - r.g. 7103 pubblico ufficiale Abbate Antonio, rep. 34605/20407 del 02/05/2008 atto tra vivi - fusione di società contro ██████████ (c.f. ██████████) - sede di ██████████ per 1/1 delle p.p..

Alla Società ██████████ gli immobili sopra descritti sono pervenuti con:

TRASCRIZIONE del 22/01/1985 n.p. 691 - n.g. 871

REGOLARIZZAZIONE DI SOCIETA'

Atto notaio Ciampolini Giorgio rep. 46288 del 24/12/1984, registrato all'Ufficio del Registro di Grosseto al n. 4077 del 28/12/1984, nasce la società ██████████ con sede in ██████████ Contro ██████████ e ██████████) proprietari per 1/2 della p.p. ciascuno.

In data 13/02/1986 muore ██████████, successione registrata all'Ufficio del Registro di Grosseto al n. 70 vol. 470 del 11/08/1986 e così nella società sopra indicata subentrano gli eredi di ██████████

██████████;
██████████;

Divenendo proprietari di 1/6 della p.p. ciascuno.



TRASCRIZIONE del 28/11/2007 n.p. 11793 – n.g. 20414

MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

Atto notaio Abbate Antonio rep. 33703/19675 del 26/11/2007 la società [REDACTED] cambia da snc a srl.

ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI DI CUI ALLA LETTERA B)

Ipoteca volontaria

- ipoteca volontaria n.p. 1989 - n.g. 100015 del 10/07/2008;
- atto notaio Abbate Antonio del 09/07/2008, rep. 35002/20711;
- contro [REDACTED] per 1/1 della p.p.;
- a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa;
- Ipoteca volontaria importo € 13.200.000,00 per finanziamento di € 6.600.000,00 per ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario estinguibile in 30 anni;

Gravante sull'intero cespite così censito al NCEU del Comune di Grosseto:

foglio 91, p.la 20, sub 2;

foglio 91, p.la 20, sub 3;

foglio 91, p.la 20, sub 4;

foglio 91, p.la 20, sub 5;

foglio 91, p.la 762.

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n.p. 1814 del 27/08/2008 (erogazione parziale);
- Annotazione n.p. 674 del 23/05/2012 (erogazione parziale);
- Annotazione n.p. 839 del 02/07/2012 (erogazione parziale);

Ipoteca giudiziaria

- ipoteca giudiziaria n.p. 584 – n.g. 5234 del 10/05/2012;
- atto del Tribunale di Grosseto del 25/10/2011, rep. 9437;
- contro [REDACTED];
- a favore di [REDACTED];
- Ipoteca giudiziaria importo € 100.000,00 per decreto ingiuntivo di € 60.000,00 per ipoteca giudiziale;

Gravante sull'intero cespite così censito al NCEU del Comune di Grosseto:

foglio 89, p.la 1269, sub 29;

foglio 89, p.la 1269, sub 30;

foglio 89, p.la 1527;

foglio 91, p.la 20, sub 2;

foglio 91, p.la 20, sub 3;

foglio 91, p.la 20, sub 4;

foglio 91, p.la 20, sub 5;

foglio 91, p.la 762.

Ipoteca giudiziaria

- ipoteca giudiziaria n.p. 588 – n.g. 5338 del 11/05/2012;
- atto del Tribunale di Grosseto del 06/12/2011, rep. 1150;
- contro [REDACTED];
- a favore di [REDACTED];

- Ipoteca giudiziaria importo € 200.000,00 per decreto ingiuntivo di € 152.184,41 per ipoteca giudiziale;

Gravante sull'intero cespite così censito al NCEU del Comune di Grosseto:

foglio 89, p.la 1269, sub 29;
foglio 89, p.la 1269, sub 30;
foglio 89, p.la 1527;
foglio 91, p.la 20, sub 2;
foglio 91, p.la 20, sub 3;
foglio 91, p.la 20, sub 4;
foglio 91, p.la 20, sub 5;
foglio 91, p.la 762.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI DI CUI ALLA LETTERA B)

Pignoramento immobiliare

- Trascrizione contro n. 8661 del 18/10/2012;
- Atto dell'Ufficiale Giudiziario di Grosseto del 17/09/2012 n.g. 11297/rep. 2134;
- contro [REDACTED] per 1/1 della p.p.;
- a favore di [REDACTED];

Gravante sull'intero cespite così censito al NCEU del Comune di Grosseto:

foglio 89, p.la 1269, sub 29;
foglio 89, p.la 1269, sub 30;
foglio 89, p.la 1527;
foglio 91, p.la 20, sub 2;
foglio 91, p.la 20, sub 3;
foglio 91, p.la 20, sub 4;
foglio 91, p.la 20, sub 5;
foglio 91, p.la 762.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Costituzione vincoli

- Trascrizione contro n. 2577/2083 del 10/03/2014;
- contro [REDACTED] per 1/1 della p.p.;
- a favore di Ministero Beni ed Attività Culturali e del Turismo;

Gravante sull'intero cespite così censito al NCEU del Comune di Grosseto:

foglio 91, p.la 20, sub 2;
foglio 91, p.la 20, sub 3;
foglio 91, p.la 20, sub 4;
foglio 91, p.la 20, sub 5;

Fallimento

- Trascrizione contro n. 12449/8935 del 23/10/2020;
- Sentenza dichiarativa di fallimento;
- contro [REDACTED] per 1/1 della p.p.;
- a favore di Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED]

Gravante sull'intero cespite così censito al NCEU del Comune di Grosseto:

foglio 89, p.la 1269, sub 29;
foglio 89, p.la 1269, sub 30;
foglio 89, p.la 1527;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



foglio 91, p.la 20, sub 2;
foglio 91, p.la 20, sub 3;
foglio 91, p.la 20, sub 4;
foglio 91, p.la 20, sub 5;
foglio 91, p.la 762.



La certificazione notarile porta la data del 20/10/2021

QUESITO N. 2

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

IMMOBILI A)

2.1 DESCRIZIONE DEL BENE

Il compendio oggetto di stima è costituito da tre unità catastalmente distinte (2 magazzini ed 1 corte esclusiva), costituenti un'unica unità funzionale, poste in Grosseto, Via Monterosa n. 56/A – Via Monte Cengio n. 48-48/A, censite al N.C.E.U. del predetto Comune come segue:

- foglio 89, p.la 1269, sub 29, cat. C2, classe 3, mq 517 - rendita € 2.216,17;
- foglio 89, p.la 1269, sub 30 (ex p.la 1269, ex sub 4), cat. C2, classe 4, mq 425 - rendita € 2.129,09;
- foglio 89, p.la 1527.

2.1.1 Caratteristiche generali

Le unità immobiliari oggetto di valutazione fanno parte di un più ampio fabbricato a destinazione mista residenziale-artigianale di cui costituiscono la parte centrale, corrispondente ad 1/3 ca. dell'intera superficie coperta. I magazzini sono disposti su due livelli - piano terra e primo (ammezzato) - collegati tra loro mediante scala interna in c.a. ed altra scala interna in legno e ferro. Si accede ai magazzini sia da Via Monterosa, tramite corte esclusiva, sia da Via Monte Cengio, tramite doppio accesso esclusivo (uno pedonale, l'altro carrabile) direttamente sulla via.

I magazzini sono costituiti da:

PIANO TERRA

Portico (su Via Monte Cengio), ingresso, ripostiglio, vano scala, corridoio, disimpegno, w.c., doccia, spogliatoio, box accettazione, deposito ricambi 1, deposito ricambi 2, corsia accesso automezzi, officina 1, officina 2.

PIANO AMMEZZATO

Disimpegno, bagno, ufficio 1, ufficio 2, ufficio 3, ufficio 4, corte esclusiva su Via Monterosa.

Il tutto per mq. 930,45 ca. di superficie coperta netta calpestabile ed accessoriato dalla corte esclusiva di mq. 462,51.

La struttura portante è in c.a. con tamponamenti in blocchi di laterizio. Le tramezzature interne sono in parte in blocchi di laterizio ed in parte in cartongesso. Le facciate sono intonacate e tinteggiate. La copertura di tipo industriale-artigianale è in parte a shed, in parte a volte, in parte piana.

2.1.2 Finiture interne



I magazzini non presentano finiture di rilievo in quanto utilizzati come autofficina con relativi uffici asserviti. Il pavimento è in ceramica nella parte uffici ed in grès nella parte produttiva (officine etc.). I rivestimenti dei bagni sono in ceramica. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, i soffitti sono intonacati e tinteggiati ed in parte rifiniti al grezzo (shed). Gli infissi interni sono in legno o alluminio (porte), quelli esterni sono in legno (finestre), alluminio o ferro verniciato (porte carraie delle officine) tutti con vetro singolo.

2.1.3 Impianti

I locali presentano i seguenti impianti:

Zona uffici

- riscaldamento ad elementi radianti in alluminio di cui non si è individuato il tipo di alimentazione (metano, gasolio, altro);
- impianto elettrico del tipo sottotraccia in corrugato;

Zona produttiva

- riscaldamento ad aerotermi ad acqua di cui non si è individuato il tipo di alimentazione (metano, gasolio, altro);
- impianto elettrico del tipo in canalina esterna.

2.1.4 Considerazioni generali - Volumetrie - Oneri

I locali in generale presentano uno scarso stato di manutenzione in quanto inutilizzati oramai da anni. Il compendio è tuttavia oggetto di un intervento di sostituzione edilizia delle volumetrie esistenti, regolarmente concesso, di cui è stato formalizzato l'inizio dei lavori in data 19/03/2010 (anche se di fatto questi non hanno mai avuto inizio). L'intervento prevede la demolizione di parte del capannone ad uso artigianale e la ricostruzione delle volumetrie ad uso residenziale. La variante al progetto originario prevede la realizzazione di 2 corpi di fabbrica (blocco A e blocco B) con le seguenti consistenze:

Volume (variante): mc 6.349,59

Superficie lorda ad uso abitativo (variante): mq 2.178,58

PIANO INTERRATO: n. 33 garages, n. 3 locali tecnici;

PIANO TERRA: n. 13 appartamenti (di cui n. 4 appartamenti con zona notte al piano primo);

PIANO PRIMO: n. 8 appartamenti;

PIANO SECONDO: n. 12 appartamenti

PIANO SOTTOTETTO: n. 12 depositi occasionali con bagno, a servizio degli appartamenti del piano secondo.

Gli oneri dovuti al Comune di Grosseto per il rilascio degli atti abilitativi, da una verifica fatta presso i pubblici uffici al momento della redazione della perizia del 05/05/2014, **RISULTANO TUTTI PAGATI** per € 509.459,31 di cui € 63.301,67 pagati da [redatto] ed € 446.157,64 pagati da [redatto].

Ad oggi tuttavia il Comune di Grosseto non ritiene di dover considerare ad alcun titolo tali oneri (vedi **PREMESSA alla presente trattazione**).

Gli atti abilitativi risultano tutti scaduti.

2.1.5 Stato di manutenzione

Lo stato di manutenzione e conservazione è scarso. Le pareti divisorie in cartongesso al piano terra risultano sfondate in più punti. I bagni sono in pessime condizioni. Il vano indicato come ufficio 3, presenta importanti infiltrazioni nel soffitto, provenienti dalla terrazza soprastante. La corte esclusiva è in stato di completo abbandono. Non si ritiene necessario alcun intervento straordinario d'urgenza.



2.1.6 Indici metrici

I dati e gli indici metrici dell'immobile allo stato attuale sono i seguenti:

Parametro	Totale	Riduzioni
- superficie utile calpestabile al netto delle murature	mq 930,45	
- superficie portico	mq 6,40	1/10
- superficie corte esclusiva (fino a 5 volte la sup. lorda dell'appartamento)	mq 462,51	1/10
- superficie commerciale: consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, incluso la superficie della corte esclusiva ridotta con l'applicazione dei debiti coefficienti;	mq 1023,87	
- altezze interne		variabili

Precisazioni. Per maggiori chiarimenti vedi l'ALLEGATO 3

2.1.7 Dati catastali e confini

Il compendio è censito al NCEU del Comune di Grosseto come segue:

MAGAZZINO 1

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
89	1269	29	C2	3	mq 517	€ 2.216,17	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/06/2013 n. 40210.1/2013 in atti dal 10/06/2013 (prot. n. GR0079173)

Indirizzo: VIA MONTEROSA snc, piano T-1

(ALLEGATO 1)

MAGAZZINO 2 + CORTE ESCLUSIVA

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
89	1269 1527	30	C2	4	mq 425	€ 2.129,09	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/06/2013 n. 40211.1/2013 in atti dal 10/06/2013 (prot. n. GR0079174)

Indirizzo: VIA MONTEROSA snc, piano T

(ALLEGATO 1)

Intestati:

1

proprietà per 1/1

Confini:

Via Monte Cengio, Via Monterosa, corte esclusiva, altra proprietà su più lati, s.s.a..

IMMOBILI B)**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Il compendio oggetto di stima è costituito da un fabbricato in corso di realizzazione, originariamente formato da cinque unità catastalmente distinte (2 abitazioni, 2 capannoni ed 1 magazzino) poste in



Grosseto, Via Bonghi n. 20-28 e Via Manetti n. 9, censite al N.C.E.U. del predetto Comune come segue:

- foglio 91, p.la 20, sub 2, cat. A2, classe 2, vani 8 - rendita € 888,31;
- foglio 91, p.la 20, sub 3, cat. A2, classe 2, vani 5,5 - rendita € 610,71;
- foglio 91, p.la 20, sub 4, cat. D8 - rendita € 7.829,49;
- foglio 91, p.la 20, sub 5, cat. D8 - rendita € 6.455,71;
- foglio 91, p.la 762, cat. C2, classe 6, mq 139 - rendita € 947,59.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2.2.1 Caratteristiche generali

Le unità immobiliari originarie risultano attualmente demolite in quanto l'intervento di sostituzione edilizia (in corso d'opera) prevede la loro totale demolizione e ricostruzione come fabbricato ad uso residenziale/commerciale. Del nuovo fabbricato, ad oggi è stata realizzata unicamente parte della testata del nuovo edificio sul lato di Via Bonghi, ultimata al rustico per i primi 4 piani fuori terra (vedi foto ALLEGATO 6). La restante parte dell'area da recuperare è occupata per metà da una porzione residua del capannone originario, al cui interno trovava alloggio una centrale telematica di Fastweb spa. L'altra metà, che affaccia su Via Manetti, è costituita da un'ampia corte.

2.2.2 Finiture interne

I beni per loro natura, non presentano finiture interne.

2.2.3 Impianti

I beni per loro natura, non presentano impianti.

2.2.4 Considerazioni generali - Volumetrie - Oneri

Il compendio è oggetto di un intervento di sostituzione edilizia delle volumetrie esistenti, regolarmente concesso, di cui è stato formalizzato l'inizio dei lavori in data 19/03/2010. L'intervento prevede la demolizione di tutte le volumetrie insistenti sull'area di sedime e la ricostruzione di volumetrie ad uso residenziale e commerciale. La terza variante (p.e. 2012/219) al progetto originario (p.e. 2007/2618), cui si fa riferimento (la quarta variante che contempla le modifiche concordate con la Soprintendenza di Siena per il vincolo di tutela indiretto non è ancora stata ritirata a causa del mancato pagamento degli oneri), prevede la realizzazione di un unico corpo di fabbrica avente le seguenti consistenze:

Volume (variante): mc 7.332,44

Superficie lorda (variante): mq 2.440,01

PIANO INTERRATO: n. 31 posti auto, n. 1 cantina, n. 3 locali tecnici;

PIANO TERRA: n. 3 fondi dotati di magazzino e servizi igienici (di cui n. 2 adibiti a servizi e n. 1 adibito a commercio);

PIANO PRIMO: n. 13 appartamenti;

PIANO SECONDO: n. 10 appartamenti;

PIANO TERZO: n. 7 appartamenti;

PIANO QUARTO: n. 1 appartamento

PIANO SOTTOTETTO: n. 6 depositi occasionali a servizio delle unità del piano terzo.

Gli oneri dovuti al Comune di Grosseto per il rilascio degli atti abilitativi, da una verifica fatta presso i pubblici uffici al momento della redazione della perizia del 05/05/2014, RISULTANO IN PARTE

PAGATI per € 589.744,92 di cui € 47.433,88 pagati da [REDAZIONE] € 226.863,74 pagati da [REDAZIONE]

[REDAZIONE] ed € 315.447,30 pagati da [REDAZIONE]

Risultano invece NON PAGATI per € 291.095,26 ripartiti secondo le seguenti causali:

- € 133.959,24 I rata Costo di Costruzione;
- € 133.959,24 II rata Costo di Costruzione;
- € 23.176,78 (quota parte) sanzione per mancato pagamento (al 18/04/2014).

Ad oggi tuttavia il Comune di Grosseto non ritiene di dover considerare ad alcun titolo tali oneri (vedi **PREMESSA** alla presente trattazione).

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Gli atti abilitativi risultano tutti scaduti.

2.2.5 Stato di manutenzione

Cantiere edile.

2.2.6 Indici metrici

I dati e gli indici metrici non sono significativi né rilevabili, in quanto il bene è parzialmente demolito e solo parzialmente ricostruito (intervento di demolizione e ricostruzione in corso).
(ALLEGATO 3)

2.2.7 Dati catastali e confini

L'immobile è censito al NCEU del Comune di Grosseto come segue:

APPARTAMENTO 1

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
91	20	2	A2	2	Vani 8	€ 888,31	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/06/2013 n. 42516.1/2013 in atti dal 11/06/2013 (prot. n. GR0081767)

Indirizzo: VIA BONGHI, piano T-1

(ALLEGATO 1)

APPARTAMENTO 2

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
91	20	3	A2	2	Vani 5,5	€ 610,71	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/06/2013 n. 42517.1/2013 in atti dal 11/06/2013 (prot. n. GR0081768)

Indirizzo: VIA BONGHI, piano T-1

(ALLEGATO 1)

CAPANNONE 1

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
91	20	4	D8			€ 7.829,49	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/06/2013 n. 42518.1/2013 in atti dal 11/06/2013 (prot. n. GR0081769)

Indirizzo: VIA BONGHI n. 28, piano T

(ALLEGATO 1)

CAPANNONE 2

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
							VARIAZIONE



91	20	5	D8			€ 6.455,71	TOPONOMASTICA del 06/06/2013 n. 31818.1/2013 in atti dal 06/06/2013 (prot. n. GR0068747)
Indirizzo: VIALE MANETTI n. 9, piano T (ALLEGATO 1)							

MAGAZZINO

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
91	762		C2	6	mq 139	€ 947,59	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/06/2013 n. 42555.1/2013 in atti dal 11/06/2013 (prot. n. GR0081806)
Indirizzo: VIA BONGHI n. 20, piano T (ALLEGATO 1)							

Intestati:

1 [REDACTED] proprietà per 1/1

Confini:

Via Bonghi, Via Manetti, altra proprietà su più lati, s.s.a.

NOTA: gli immobili di cui al LOTTO 2 identificati al NCEU del Comune di Grosseto al foglio 90, p.lla 20, sub 2-3-4-5 sono gravati da VINCOLO MONUMENTALE INDIRETTO.

QUESITO N. 3

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

3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO**IMMOBILI A)**

I dati riportati nell'atto di pignoramento n.g. 11297 atto giudiziario del 17/09/2012 - rep. 2134, **SONO CONFORMI** alla descrizione attuale del bene. Gli identificativi catastali sono corretti e consentono pertanto di individuare il bene in maniera univoca.

IMMOBILI B)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



I dati riportati nell'atto di pignoramento n.g. 11297 atto giudiziario del 17/09/2012 - rep. 2134, **SONO CONFORMI** alla descrizione attuale del bene. Gli identificativi catastali sono corretti e consentono pertanto di individuare il bene in maniera univoca.

QUESTITO N. 4

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

4.1 INDAGINE CATASTALE

In merito agli accertamenti condotti, dalle risultanze catastali dei beni oggetto di pignoramento, si è accertato quanto segue:

IMMOBILI A)

Il compendio è censito al NCEU del Comune di Grosseto come segue:

MAGAZZINO 1

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
89	1269	29	C2	3	mq 517	€ 2.216,17	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/06/2013 n. 40210.1/2013 in atti dal 10/06/2013 (prot. n. GR0079173)

Indirizzo: VIA MONTEROSA snc, piano T-1

(ALLEGATO 1)

MAGAZZINO 2 + CORTE ESCLUSIVA

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
89	1269 1527	30	C2	4	mq 425	€ 2.129,09	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/06/2013 n. 40211.1/2013 in atti dal 10/06/2013 (prot. n. GR0079174)

Indirizzo: VIA MONTEROSA snc, piano T

(ALLEGATO 1)

Intestati:

1

proprietà per 1/1

Confini:

Via Monte Cengio, Via Monterosa, corte esclusiva, altra proprietà su più lati, s.s.a..

La certificazione catastale porta la data del 08/11/2013

4.2 CORRISPONDENZA CATASTALE

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e dalla ricerca catastale si certifica che i dati catastali afferenti i beni oggetto di stima sono riportati con corrispondenza aggiornata. Le planimetrie catastali **NON RISULTANO CONFORMI** allo stato di fatto per lievi inesattezze riguardanti pareti e scala del vano 12 (DEPOSITO RICAMBI 2). Non si ritiene tuttavia necessario dover procedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

4.3 AGGIORNAMENTO CATASTALE

Per quanto sopra si certifica che la documentazione catastale relativa ai beni indicati come IMMOBILI A) **NON NECESSITA** di aggiornamento.

IMMOBILI B)

Il compendio è censito al NCEU del Comune di Grosseto come segue:

APPARTAMENTO 1

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
91	20	2	A2	2	Vani 8	€ 888,31	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/06/2013 n. 42516.1/2013 in atti dal 11/06/2013 (prot. n. GR0081767)
Indirizzo: VIA BONGHI piano T-1							

(ALLEGATO 1)

APPARTAMENTO 2

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
91	20	3	A2	2	Vani 5,5	€ 610,71	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/06/2013 n. 42517.1/2013 in atti dal 11/06/2013 (prot. n. GR0081768)
Indirizzo: VIA BONGHI, piano T-1							

(ALLEGATO 1)

CAPANNONE 1

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
91	20	4	D8	-	-	€ 7.829,49	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/06/2013 n. 42518.1/2013 in atti dal 11/06/2013 (prot. n. GR0081769)
Indirizzo: VIA BONGHI n. 28, piano T							

(ALLEGATO 1)



CAPANNONE 2

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
91	20	5	D8	-	-	€ 6.455,71	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/06/2013 n. 31818.1/2013 in atti dal 06/06/2013 (prot. n. GR0068747)

Indirizzo: VIALE MANETTI n. 9, piano T
(ALLEGATO 1)

MAGAZZINO

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
91	762	-	C2	6	mq 139	€ 947,59	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/06/2013 n. 42555.1/2013 in atti dal 11/06/2013 (prot. n. GR0081806)

Indirizzo: VIA BONGHI n. 20, piano T
(ALLEGATO 1)

Intestati:

1

proprietà per 1/1

Confini:

Via Bonghi, Via Manetti, altra proprietà su più lati, s.s.a.

La certificazione catastale porta la data del 08/11/2013**4.4 CORRISPONDENZA CATASTALE**

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e dalla ricerca catastale si certifica che non è possibile certificare la conformità di dati catastali e planimetrie visto lo stato attuale dei luoghi. I beni de quo difatti, oggetto di un intervento di recupero edilizio in corso, risultano per buona parte demoliti.

4.5 AGGIORNAMENTO CATASTALE

Per i motivi suddetti, la documentazione catastale relativa ai beni oggetto di stima, dovrà essere aggiornata al termine dei lavori attualmente in corso.

QUESITO N. 5

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE**IMMOBILI A)**

L'Ufficio Pianificazione Urbanistica del Comune di Grosseto



"[...]"

CERTIFICA

che il terreno ubicato nel territorio comunale in località "CAPOLUOGO", distinto al Catasto del Comune di Grosseto è destinato dal Piano Regolatore Generale, approvato dal Consiglio Regionale della Toscana con Deliberazione n. 72 del 27 febbraio 1996, pubblicata sul B.U.R.T. n. 22 del 17/04/96 e Variante al PRG approvata con DCC n. 2/2001, come segue:

- Foglio n. 89 particelle n. 1269 e 1527 destinato ad Art. 65 delle NTA "CONTESTO DELLE AREE ARTIGIANALI" (assimilabile alla zona omogenea "B" di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444);
- che in data 27/05/2013 con Deliberazione n. 48 è stato adottato del Consiglio Comunale il Regolamento Urbanistico, che destina i sopradetti terreni nell'ambito ad art. 74 bis "Tessuto consolidato promiscuo" (assimilabile alla zona omogenea "B" di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444);
- che con Deliberazione n. 43 del 08/04/06 e successive, è stato approvato dal Consiglio Comunale il "Piano Strutturale", ai sensi dell'ex LR n. 5/1995 e LR n. 1/2005; in data 03/10/2011, con D.C.C. n. 114, è stata approvata "variante normativa" al suddetto PS;
- che è fatta salva la decadenza della disciplina pianificatoria nel caso di beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi delle vigenti leggi Nazionale e Regionale;
- che il terreno ricade entro l'ambito dei seguenti vincoli:
 - Pericolosità Geomorfologica: Classe 2;
 - Pericolosità Idraulica: Classe 2."

(ALLEGATO 2 - LOTTO 1)

La certificazione porta la data del 18/11/2013

REGOLAMENTO URBANISTICO (Norme Tecniche di Attuazione)

Sull'area in questione vige la seguente normativa:

Art.163 Tessuto Consolidato e Consolidato Promiscuo: regole per gli usi

1. Gli usi caratterizzanti e consentiti, stabiliti per il tessuto consolidato, così come definito dall'art. 74 delle presenti Norme vengono tradotti e definiti così come di seguito specificato:

Nel tessuto risultano ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

- Residenza (CR);
- Attività Turistico-Ricettive (CTR);
- Attività Direzionali (CD);
- Attività Commerciali (CC);
- Attività di Servizio (CS).

2. L'insediamento di esercizi commerciali di vicinato ed attività con esse compatibili, a seguito di cambio di destinazione d'uso funzionale, è ammesso esclusivamente ai piani terra dei singoli edifici costituenti il tessuto consolidato;

3. Risulta ammesso il cambio di destinazione d'uso funzionale, con o senza opere, da residenza (CR) e attività turistico-ricettive (CTR) ad attività Direzionali (CD), attività Commerciali (CC), attività di Servizio (CS) fino al raggiungimento di una quota massima pari al 35% della Sul dell'edificio ospitante le funzioni oggetto di cambio di destinazione;

4. Non risultano compatibili con il tessuto consolidato le seguenti categorie di funzioni:

- Attività Commerciali (CC), limitatamente alle grandi strutture di vendita ed alle medie strutture di vendita aventi una sv superiore a 500 mq;



- Attività di Servizio (CS), limitatamente a Servizi Cimiteriali (CSc) ed impianti tecnologici (CSt1)
- Attività Turistico-ricettivo (CTr) limitatamente ai campeggi.
- Attività industriali-artigianali (CI)

3.bis Il Regolamento Urbanistico individua il tessuto consolidato come area critica rispetto a quanto prescritto dall'art. 15 del P.I.T.; in tal senso non ammette l'insediamento di strutture commerciali di grandi dimensioni e limita l'insediamento di strutture commerciali di medie dimensioni a quelle aventi una S.V. inferiore ai 500 mq. Ciò, al fine di non creare nuovi centri attrattori di traffico veicolare, con conseguente innalzamento del livello di emissione di inquinanti, per questi nuclei urbani, i quali non potranno esser ulteriormente compromessi dall'insediamento di nuove strutture con S.V. superiore a quella suddetta. Mediante concertazione con le organizzazioni imprenditoriali del commercio, le organizzazioni sindacali dei lavoratori, le associazioni dei consumatori e le altre parti sociali interessate, l'Amm.ne Comunale potrà individuare il tessuto consolidato, o parti di esso, come aree sature ai sensi dell'art. 11 del P.I.T., attraverso deliberazione ordinaria di consiglio comunale senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico.

3.ter Il Regolamento Urbanistico individua il tessuto consolidato promiscuo come area satura rispetto a quanto prescritto dall'art. 15 del P.I.T.; in tal senso, il piano delle funzioni, non ammette l'insediamento di nuove strutture commerciali di grandi e medie dimensioni, ciò, al fine di non creare nuovi centri attrattori di traffico veicolare, con conseguente innalzamento del livello di emissione di inquinanti, che potrebbero interessare, oltre il tessuto di riferimento, caratterizzato per sua natura da una mixité di tipologie edilizie destinate alla residenza e ad attività terziarie, alle quali fungono da completamento edifici destinati alla produzione (artigianale o industriale).

4. Per gli edifici appartenenti alle classi 1 e 2 è sempre ammesso il ripristino delle funzioni originarie storiche.

IMMOBILI B)

L'Ufficio Pianificazione Urbanistica del Comune di Grosseto
“[...]”

CERTIFICA

che il terreno ubicato nel territorio comunale in località “CAPOLUOGO”, distinto all'Agenzia del Territorio del Comune di Grosseto è destinato dal Regolamento Urbanistico Comunale, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 48 del 27 maggio 2013 pubblicata sul B.U.R.T. n. 27 del 03/07/2013, come segue:

- Foglio n. 91 particella 20 e 762 destinato a: **Art. 72 Tessuto Storico**, assimilabile alla zona omogenea “A” di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444;
- che con Deliberazione n. 43 del 08/04/06 e successive, è stato approvato dal Consiglio Comunale il “Piano Strutturale”, ai sensi dell'ex LR n. 5/1995 e LR n. 1/2005; in data 03/10/2011, con D.C.C. n. 114, è stata approvata “variante normativa” al suddetto PS;
- che è fatta salva la decadenza della disciplina pianificatoria nel caso di beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi delle vigenti leggi Nazionale e Regionale;
- che il terreno ricade entro l'ambito dei seguenti vincoli:
 - Pericolosità Geomorfologica: Classe 2;
 - Pericolosità Idraulica: Classe 2;
 - Decreto 257/2013 “Prescrizioni di Tutela Indiretta” di cui al D.L. n. 42 del 22/01/2004 art. 45, 46 e 47.

(ALLEGATO 2 - LOTTO 2)



La certificazione porta la data del 18/11/2013

REGOLAMENTO URBANISTICO (Norme Tecniche di Attuazione)

Sull'area in questione vige la seguente normativa:



Art.161 Tessuto Storico: regole per gli usi

1. Gli usi caratterizzanti e consentiti, stabiliti per il tessuto storico, così come definito dall'art. 72 delle Norme vengono tradotti e definiti così come di seguito specificato:

Nel tessuto risultano ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

- Residenza (CR);
- Attività Turistico-Ricettive (CTr);
- Attività Direzionali (CD);
- Attività Commerciali (CC);
- Attività di Servizio (CS);

2. L'insediamento di esercizi commerciali di vicinato ed attività con esse compatibili, a seguito di cambio di destinazione funzionale, è ammesso esclusivamente ai piani terra dei singoli edifici costituenti il tessuto storico.

3. Risulta ammesso il cambio di destinazione d'uso funzionale, con o senza opere, da residenza (CR) e attività turistico-ricettive (CTr) ad attività Direzionali (CD), attività Commerciali (CC), attività di Servizio (CS).

4. Non risultano compatibili con il tessuto storico le seguenti categorie di funzioni:

- Attività Commerciali (CC), limitatamente alle grandi strutture di vendita ed alle medie strutture di vendita aventi una SV superiore a 500 mq;
- Attività di Servizio (CS), limitatamente a Servizi Cimiteriali (CSc) ed impianti tecnologici (CSt1), Servizi per il Culto (CSd1) limitatamente ad edifici o luoghi per l'esercizio delle funzioni di culto, attività per impianti tecnologici (CSt1).

4.bis Il Regolamento Urbanistico individua il tessuto storico come area critica rispetto a quanto prescritto dall'art. 15 del P.I.T.; in tal senso non ammette l'insediamento di strutture commerciali di grandi dimensioni e limita l'insediamento di strutture commerciali di medie dimensioni a quelle aventi una S.V. inferiore ai 500 mq. Ciò in funzione del valore storico riconosciuto al tessuto storico, che non può esser ulteriormente compromesso dall'insediamento di nuove strutture con S.V. superiore a quella suddetta. Mediante concertazione con le organizzazioni imprenditoriali del commercio, le organizzazioni sindacali dei lavoratori, le associazioni dei consumatori e le altre parti sociali interessate, l'Amm.ne Comunale potrà individuare il tessuto storico, o parti di esso, come area saturata ai sensi dell'art. 11 del P.I.T., attraverso delibera ordinaria di Consiglio Comunale senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico.

5. Per questa tipologia di tessuto la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni salvaguarda le attrezzature di interesse pubblico già insediate alla data di adozione del presente strumento, non ammettendo il cambio di destinazione d'uso ad altra categoria di funzioni;

6. Nel tessuto storico, limitatamente al Capoluogo, ad Est dell'attuale tracciato ferroviario, non risulta ammesso, a seguito di mutamenti della categoria funzionale, l'incremento della destinazione Residenziale (CR), al piano terreno; ad esclusione degli edifici appartenenti alle classi 1 e 2 per i quali è sempre ammesso il ripristino delle funzioni originarie storiche.

QUESITO N. 6



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

6.1 REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Grosseto si è riscontrata l'esistenza delle pratiche edilizie di seguito elencate:

IMMOBILI A)

Il compendio in analisi è soggetto ad un intervento di sostituzione edilizia con cambio di destinazione d'uso, da capannone artigianale a civile abitazione che prevede la parziale demolizione del capannone esistente e successiva ricostruzione ad utilizzo residenziale. Quale stato legittimo si fa riferimento a quanto rappresentato nei progetti depositati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Grosseto, per il rilascio degli atti abilitativi all'esecuzione delle opere di ristrutturazione predette. Ovvero:

- 1) Concessione n. 158 del 12/06/2008 intestato a [REDACTED] - p.e. n. 2007/2272;
- 2) Permesso di Costruire in Variante n. 522 del 13/10/2011 intestato a [REDACTED] - p.e. n. 2011/1410.

(ALLEGATO 4 – LOTTO 1)

Gli atti abilitativi di cui ai punti precedenti risultano tutti scaduti.

Il capannone de quo risulta regolarmente concesso con:

- p.e. n. 9486;
- p.e. n. 1986/91909 Conc. Ed. in Sanatoria n. 537 del 10/02/1991.

Per quanto sopra si certifica che gli immobili indicati come IMMOBILI A) non si considerano realizzati abusivamente.

NOTA: l'inizio dei lavori è del 19/03/2010.

IMMOBILI B)

Il compendio in analisi è soggetto ad un intervento di sostituzione edilizia consistente nella demolizione totale delle volumetrie ad uso commerciale e residenziale e ricostruzione ad utilizzo commerciale e residenziale. Quale stato legittimo si fa riferimento a quanto rappresentato nei progetti depositati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Grosseto, per il rilascio degli atti abilitativi all'esecuzione delle opere di ristrutturazione predette. Ovvero:

- 1) Permesso di Costruire n. 665 del 23/12/2009 intestato a [REDACTED] - p.e. n. 2007/2618;
- 2) Permesso di Costruire n. 521 del 13/10/2011 intestato a [REDACTED] - p.e. n. 2011/1409;
- 3) Permesso di Costruire n. 673 del 22/12/2011 intestato a [REDACTED] - p.e. n. 2011/1831;



- 4) Permesso di Costruire n. 162 del 01/03/2012 intestato a [REDACTED] - p.e. n. 2012/219;
5) P.E. n. 2013/332 intestata a [REDACTED] - non rilasciata causa mancato pagamento di parte degli oneri dovuti.

(ALLEGATO 4 – LOTTO 2)

Gli atti abilitativi di cui ai punti precedenti risultano tutti scaduti.

Le volumetrie de quo risultano regolarmente concesionate con:

- p.e. n. 1986/5029 Conc. Ed. in Sanatoria n. 939 del 13/12/1995;
- p.e. n. 1986/5031 Conc. Ed. in Sanatoria n. 777 del 31/10/1995;
- p.e. n. 1986/5034 Conc. Ed. in Sanatoria n. 233 del 14/03/1996;
- p.e. n. 1995/4210 Conc. Ed. in Sanatoria n. 166 del 22/06/1998;
- p.e. n. 1999/180 Autorizzazione n. 27 del 27/02/2004.

Per quanto sopra si certifica che le volumetrie oggetto di recupero, derivanti dagli immobili oggetto di pignoramento indicati come IMMOBILI B) non si considerano realizzate abusivamente.

NOTA: l'inizio dei lavori è del 19/03/2010.

6.2 SANATORIA DELLE OPERE ABUSIVE

IMMOBILI A)

Non si rilevano opere abusive.

IMMOBILI B)

Non è possibile rilevare se vi siano opere abusive.

QUESITO N. 7

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

7.1 DIVISIONE IN LOTTI

In merito alla vendita delle unità immobiliari de quo, il sottoscritto C.T.U., ai fini di rispondere congruamente al quesito posto dal G.E., ritiene congrua la vendita dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare in due lotti distinti:

LOTTO 1 - IMMOBILI A)

1. **Magazzino** posto in Comune di Grosseto, Via Monterosa n. 56/A, piani terra e primo, censito al N.C.E.U. del predetto Comune come segue:
foglio 89, p.lla 1269, sub 29, cat. C2, classe 3, mq 517 - rendita € 2.216,17;



2. **Magazzino** posto in Comune di Grosseto, Via Monterosa n. 56/A, piani terra e primo, censito al N.C.E.U. del predetto Comune come segue:
foglio 89, p.lla 1269, sub 30, cat. C2, classe 4, mq 425 - rendita € 2.129,09;
3. **Corte esclusiva** asservita al magazzino di cui al p.to 2 censita al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue:
foglio 89, p.lla 1527.

Gli immobili di cui ai p.ti 1, 2, 3 risultano di proprietà di:

per 1/1 della p.p..

LOTTO 2 - IMMOBILI B)

4. **Appartamento** posto in Comune di Grosseto, Via Bonghi snc, piani terra e primo, censito al N.C.E.U. del predetto Comune come segue:
foglio 91, p.lla 20, sub 2, cat. A2, classe 2, vani 8 - rendita € 888,31;
5. **Appartamento** posto in Comune di Grosseto, Via Bonghi snc, piani terra e primo, censito al N.C.E.U. del predetto Comune come segue:
foglio 91, p.lla 20, sub 3, cat. A2, classe 2, vani 5,5 - rendita € 610,71;
6. **Fabbricato a destinazione speciale** posto in Comune di Grosseto, Via Bonghi n. 28, piano terra, censito al N.C.E.U. del predetto Comune come segue:
foglio 91, p.lla 20, sub 4, cat. D8 - rendita € 7.829,49;
7. **Fabbricato a destinazione speciale** posto in Comune di Grosseto, Via Manetti n. 9, piano terra, censito al N.C.E.U. del predetto Comune come segue:
foglio 91, p.lla 20, sub 5, cat. D8 - rendita € 6.455,71;
8. **Magazzino** posto in Comune di Grosseto, Via Bonghi n. 20, piano terra, censito al N.C.E.U. del predetto Comune come segue:
foglio 91, p.lla 762, cat. C2, classe 6, mq 139 - rendita € 947,59.

Gli immobili di cui ai p.ti 4, 5, 6, 7, 8 risultano di proprietà di:

per 1/1 della p.p..

QUESITO N. 8

dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali 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;

8.1 DIVISIBILITA' DEL BENE

LOTTO 1 - IMMOBILI A)

Il compendio indicato come IMMOBILI A) risulta pignorato per 1/1 della piena proprietà e benché risulti **DIVISIBILE** in natura, per motivi di convenienza economica verrà stimato per l'intero, ed individuato come LOTTO 1.



LOTTO 2 - IMMOBILI B)

Il compendio indicato come IMMOBILI B) risulta pignorato per 1/1 della piena proprietà e benché risulti **DIVISIBILE** in natura, per motivi di convenienza economica verrà stimato per l'intero, ed individuato come LOTTO 2.

QUESITO N. 9

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

9.1 STATO DELL'IMMOBILE

LOTTO 1 - IMMOBILI A)

Il compendio *de quo* risulta **LIBERO**.

LOTTO 2 - IMMOBILI B)

Il contratto di locazione stipulato tra [REDACTED], registrato a Milano il 31/03/2014 (non opponibile alla procedura) (**ALLEGATO 8**), risulta risolto unilateralmente da [REDACTED] che ha liberato i fondi in maniera **PARZIALE**.

Parte dei fondi difatti risulta tutt'ora **OCCUPATA** da materiale facente parte della preesistente centrale telematica di [REDACTED] (nodo tecnologico). Tale materiale costituisce rifiuto ingombrante speciale, che necessita di rimozione, conferimento a discarica e smaltimento da parte di ditta specializzata.

Per tale ultima incombenza il custode Dott. Tonini ha prodotto un preventivo della [REDACTED] che indica in € 9.000,00 (IVA esclusa) rimozione e smaltimento di tutto il materiale ed in € 20.000,00 (IVA esclusa) l'accantonamento del materiale nell'area scoperta lato Via Manetti. (**ALLEGATO 9**)

In difetto di accordo con [REDACTED], tali costi graveranno sulla procedura che dovrà consegnare all'aggiudicatario i beni liberi da persone e cose.

QUESITO N. 10

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

10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

LOTTO 1 - IMMOBILI A)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il compendio *de quo* non rientra tra i casi previsti dal p.to 10.

LOTTO 2 - IMMOBILI B)

Il compendio *de quo* non rientra tra i casi previsti dal p.to 10.

QUESITO N. 11

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

11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'

LOTTO 1 - IMMOBILI A)

Il Comune di Grosseto [...] CERTIFICA [...] che il terreno ricade entro l'ambito dei seguenti vincoli:

- Pericolosità Geomorfologica: Classe 2;

- Pericolosità Idraulica: Classe 2.

(ALLEGATO 2)

LOTTO 2 - IMMOBILI B)

Il Comune di Grosseto [...] CERTIFICA [...] che il terreno ricade entro l'ambito dei seguenti vincoli:

- Pericolosità Geomorfologica: Classe 2;

- Pericolosità Idraulica: Classe 2;

- Decreto 257/2013 "Prescrizioni di Tutela Indiretta" di cui al D.L. n. 42 del 22/01/2004 art. 45, 46 e 47.

(ALLEGATO 2)

VINCOLO MONUMENTALE INDIRETTO

In data 10/03/2014 viene trascritto il vincolo monumentale indiretto in base al quale "Il Ministero ha facoltà di prescrivere le distanze, le misure e le altre norme dirette ad evitare che sia messa in pericolo l'integrità dei beni culturali immobili, ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o ne siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro". Tale vincolo è volto a proteggere indirettamente le MURA MEDICEE, ovvero il contesto in cui il medesimo bene culturale si inserisce e si estende all'intorno del monumento, fino alla distanza di ml 50 dal medesimo.

Il vincolo riguarda i beni di cui al LOTTO 2 identificati al NCEU del Comune di Grosseto al foglio 91, p.la 20, sub 2-3-4-5. Rimane escluso il bene censito al NCEU del Comune di Grosseto al foglio 91, p.la 762.

QUESITO N. 12



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

12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Nel caso di cui si tratta, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra i beni e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, cioè febbraio 2022, si potrebbe verificare.

Nel caso specifico, si è optato per una valutazione riferita al metro cubo edificabile (supportata da parametri urbanistici certi, forniti dallo strumento urbanistico vigente, nonché dagli atti abilitativi rilasciati per la realizzazione degli interventi di recupero previsti), ed all'analisi dei costi sostenuti fino al momento della stesura.

Individuato un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inseriranno i beni da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con gli stessi.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, lo stato del bene medesimo (entrambi i LOTTI si considerano **LIBERI** ⁽¹⁾), la destinazione d'uso prevista dall'attuale strumento urbanistico nonché dagli atti abilitativi rilasciati per la realizzazione degli interventi di recupero previsti ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Oltre a tale valutazione, saranno altresì considerati tutti i costi già sostenuti per portare a termine le operazioni immobiliari, quali ad es. oneri comunali, costi tecnici, costi di costruzione.

Durante le verifiche effettuate per la stesura della presente memoria, lo scrivente ha appreso dell'esistenza di accordi scritti (permuta) tra l'attuale proprietà ed i confinanti, siglati in quanto l'edificazione dei progetti concessionati coinvolge anche porzioni appartenenti a terzi. **Non si è in possesso della documentazione relativa a tali accordi.**

⁽¹⁾ Si rammenta che attualmente parte dei fondi del LOTTO 2 risultano occupati da materiale facente parte della preesistente centrale telematica della società [REDACTED] (nodo tecnologico) e che i costi per lo smaltimento di tali materiali speciali **potrebbero** gravare sulla procedura che dovrà consegnare i beni liberi da persone e cose all'aggiudicatario (vedi QUESITO 9).

12.2 STIMA DEL COMPENDIO OGGETTO DI PIGNORAMENTO

LOTTO 1 - IMMOBILI A) - Via Monterosa

In applicazione del metodo comparativo di cui si diceva al precedente § 12.1, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per volumetrie edificabili di pari destinazione d'uso, vengono mediamente offerti da € 150,00 a € 200,00 al metro cubo edificabile;

Tenuto ora conto che:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- 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 10-20%;
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;
- le unità immobiliari individuata nel LOTTO 1 si considerano **LIBERE**;
- lo stato attuale del LOTTO 1 **RISULTA CONFORME**;
- il Comune di Grosseto, interpellato in merito gli oneri già versati, non ritiene di dover considerare ad alcun titolo tali oneri (vedi **PREMESSA alla presente trattazione**);
- sono stati pagati costi tecnici per € 8.600,00;
- i lavori di fatto **non hanno mai avuto inizio**;
- alla potenzialità edificatoria del LOTTO 1, possa essere assegnato un valore commerciale di € **150,00** al metro cubo edificabile.

ai fini della presente valutazione, si stima il più probabile valore venale attuale relativo al bene nel seguente modo:

LOTTO 1 – Valore venale

VOLUMETRIA EDIFICABILE:

- mc 6.349,59 x 150,00 €/mc = in c.t. € 952.438,50

ONERI COMUNALI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO A COSTRUIRE:

- vedi oneri pagati **non computati**

SPESE TECNICHE:

- Progettista Geom. [REDACTED] € 8.600,00

SOMMANO

€ 961.038,50 arrotondato ad € **960.000,00**

diconsi: euro novecentosessantamila/00

LOTTO 2 - IMMOBILI B) - Via Bonghi/Manetti

In applicazione del metodo comparativo di cui si diceva al precedente § 12.1, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per volumetrie edificabili di pari destinazione d'uso, vengono mediamente offerti da € 200,00 a € 300,00 al metro cubo edificabile;

Tenuto ora conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 10-20%;
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;
- le unità immobiliari individuate nel LOTTO 2 si considerano **LIBERE**;
- lo stato attuale del LOTTO 2 **RISULTA CONFORME**;
- il Comune di Grosseto, interpellato in merito gli oneri già versati, non ritiene di dover considerare ad alcun titolo tali oneri (vedi **PREMESSA alla presente trattazione**);
- sono stati pagati costi tecnici per € 15.000,00;



- i lavori hanno avuto inizio e l'importo delle opere già realizzate (stato di avanzamento lavori) ammonta ad € 739.585,55 (**ALLEGATO 7**);
 - alla potenzialità edificatoria del LOTTO 2, possa essere assegnato un valore commerciale di € **200,00** al metro cubo edificabile;
- ai fini della presente valutazione, si stima il più probabile valore venale attuale relativo al bene nel seguente modo:

LOTTO 2 – Valore venale

VOLUMETRIA EDIFICABILE

- mc 7.332,44 x 200,00 €/mc = in c.t. € 1.466.488,00

COSTO DI COSTRUZIONE (parte realizzata):

- vedi stato di avanzamento lavori € 739.585,55

ONERI COMUNALI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO A COSTRUIRE:

- vedi oneri pagati non computati

SPESE TECNICHE:

- Progettista/D.LL. Geom. [REDACTED] € 15.0000

SOMMANO

€ 2.221.073,55 arrotondato ad € **2.220.000,00**

diconsi: euro duemilioniduecentoventimila/00

12.3 VALORE DELL'IMMOBILE – PREZZO BASE

LOTTO 1 - IMMOBILI A) - Via Monterosa

Piena proprietà di PORZIONE DI FABBRICATO oggetto di intervento di sostituzione edilizia in corso d'opera, posto in Comune di Grosseto, Via Monterosa n. 56/A - Via Monte Cengio n. 48-48/A.

Le unità immobiliari oggetto di valutazione (2 magazzini + corte esclusiva) fanno parte di un più ampio fabbricato a destinazione mista residenziale-artigianale di cui costituiscono la parte centrale, corrispondente ad 1/3 ca. dell'intera superficie coperta. I magazzini sono disposti su due livelli - piano terra e primo (ammezzato) - collegati tra loro mediante scala interna in c.a. ed altra scala interna in legno e ferro. Si accede ai magazzini sia da Via Monterosa, tramite corte esclusiva, sia da Via Monte Cengio, tramite doppio accesso esclusivo (uno pedonale, l'altro carrabile) direttamente sulla via.

I magazzini sono costituiti da:

PIANO TERRA

Portico (su Via Monte Cengio), ingresso, ripostiglio, vano scala, corridoio, disimpegno, w.c., doccia, spogliatoio, box accettazione, deposito ricambi 1, deposito ricambi 2, corsia accesso automezzi, officina 1, officina 2.

PIANO AMMEZZATO



Disimpegno, bagno, ufficio 1, ufficio 2, ufficio 3, ufficio 4, corte esclusiva su Via Monterosa.
Il tutto per mq. 930,45 ca. di superficie coperta netta calpestabile ed accessoriato dalla corte esclusiva di mq. 462,51.

La struttura portante è in c.a. con tamponamenti in blocchi di laterizio. Le tramezzature interne sono in parte in blocchi di laterizio ed in parte in cartongesso. Le facciate sono intonacate e tinteggiate. La copertura di tipo industriale-artigianale è in parte a shed, in parte a volte, in parte piana.

I magazzini non presentano finiture di rilievo in quanto utilizzati come autofficina con relativi uffici asserviti. Il pavimento è in ceramica nella parte uffici ed in grès nella parte produttiva (officine etc.). I rivestimenti dei bagni sono in ceramica. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, i soffitti sono intonacati e tinteggiati ed in parte rifiniti al grezzo (shed). Gli infissi interni sono in legno o alluminio (porte), quelli esterni sono in legno (finestre), alluminio o ferro verniciato (porte carraie delle officine) tutti con vetro singolo.

I locali presentano i seguenti impianti:

Zona uffici

- riscaldamento ad elementi radianti in alluminio di cui non si è individuato il tipo di alimentazione (metano, gasolio, altro);
- impianto elettrico del tipo sottotraccia in corrugato;

Zona produttiva

- riscaldamento ad aerotermini ad acqua di cui non si è individuato il tipo di alimentazione (metano, gasolio, altro);
- impianto elettrico del tipo in canalina esterna.

I locali in generale presentano uno scarso stato di manutenzione in quanto inutilizzati oramai da anni. Il compendio è tuttavia oggetto di un intervento di sostituzione edilizia delle volumetrie esistenti, regolarmente concessionato, di cui è stato formalizzato l'inizio dei lavori in data 19/03/2010 (anche se di fatto questi non hanno mai avuto inizio). L'intervento prevede la demolizione di parte del capannone ad uso artigianale e la ricostruzione delle volumetrie ad uso residenziale. La variante al progetto originario prevede la realizzazione di 2 corpi di fabbrica (blocco A e blocco B) con le seguenti consistenze:

Volume (variante): mc 6.349,59

Superficie lorda ad uso abitativo (variante): mq 2.178,58

PIANO INTERRATO: n. 33 garages, n. 3 locali tecnici;

PIANO TERRA: n. 13 appartamenti (di cui n. 4 appartamenti con zona notte al piano primo);

PIANO PRIMO: n. 8 appartamenti;

PIANO SECONDO: n. 12 appartamenti

PIANO SOTTOTETTO: n. 12 depositi occasionali con bagno, a servizio degli appartamenti del piano secondo.

Lo stato di manutenzione e conservazione è scarso. Le pareti divisorie in cartongesso al piano terra risultano sfondate in più punti. I bagni sono in pessime condizioni. Il vano indicato come ufficio 3, presenta importanti infiltrazioni nel soffitto, provenienti dalla terrazza soprastante. La corte esclusiva è in stato di completo abbandono. Non si ritiene necessario alcun intervento straordinario d'urgenza.

Gli immobili di cui sopra sono censiti al NCEU del Comune di Grosseto come segue:

MAGAZZINO 1

foglio 89, p.lla 1269, sub 29, cat. C2, classe 3, mq 517 - rendita € 2.216,17.

MAGAZZINO 2 + CORTE ESCLUSIVA

foglio 89, p.lla 1269, sub 30 (ex p.lla 1269, ex sub 4), cat. C2, classe 4, mq 425 - rendita € 2.129,09;

foglio 89, p.lla 1527.

tutti intestati come segue:

1

proprietà per 1/1



- ◆ Coerenze: Via Monte Cengio, Via Monterosa, corte esclusiva, altra proprietà su più lati, s.s.a..
- ◆ Le unità immobiliari sono da considerarsi a tutti gli effetti **LIBERE**.

PREZZO BASE DEL LOTTO 1: € 960.000,00

diconsi: euro novecentosessantamila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO 2 - IMMOBILI B) - Via Bonghi/Manetti

Piena proprietà di FABBRICATI oggetto di intervento di sostituzione edilizia in corso d'opera posto in Comune di Grosseto, Via Bonghi n. 20-28 e Via Manetti n. 9.

Le unità immobiliari originarie (2 abitazioni, 2 capannoni ed 1 magazzino) risultano attualmente demolite in quanto l'intervento di sostituzione edilizia (in corso d'opera) prevede la loro totale demolizione e ricostruzione come fabbricato ad uso residenziale/commerciale. Del nuovo fabbricato, ad oggi è stata realizzata unicamente parte della testata del nuovo edificio sul lato di Via Bonghi, ultimata al rustico per i primi 4 piani fuori terra (vedi foto **ALLEGATO 5**). La restante parte dell'area da recuperare è occupata per metà da una porzione residua del capannone originario, al cui interno trovava alloggio una centrale telematica di Fastweb spa. L'altra metà, che affaccia su Via Manetti, è costituita da un'ampia corte.

I beni per loro natura, non presentano finiture interne, né impianti.

Il compendio è oggetto di un intervento di sostituzione edilizia delle volumetrie esistenti, regolarmente concesso, di cui è stato formalizzato l'inizio dei lavori in data 19/03/2010. L'intervento prevede la demolizione di tutte le volumetrie insistenti sull'area di sedime e la ricostruzione di volumetrie ad uso residenziale e commerciale. La terza variante (p.e. 2012/219) al progetto originario (p.e. 2007/2618), cui si fa riferimento (la quarta variante che contempla le modifiche concordate con la Soprintendenza di Siena per il vincolo di tutela indiretto non è ancora stata ritirata a causa del mancato pagamento degli oneri), prevede la realizzazione di un unico corpo di fabbrica avente le seguenti consistenze:

Volume (variante): mc 7.332,44

Superficie lorda (variante): mq 2.440,01

PIANO INTERRATO: n. 31 posti auto, n. 1 cantina, n. 3 locali tecnici;

PIANO TERRA: n. 3 fondi dotati di magazzino e servizi igienici (di cui n. 2 adibiti a servizi e n. 1 adibito a commercio);

PIANO PRIMO: n. 13 appartamenti;

PIANO SECONDO: n. 10 appartamenti;

PIANO TERZO: n. 7 appartamenti;

PIANO QUARTO: n. 1 appartamento;

PIANO SOTTOTETTO: n. 6 depositi occasionali a servizio delle unità del piano terzo.

Lo stato di manutenzione è quello di un cantiere edile in corso d'opera.

Gli immobili di cui sopra sono censiti al NCEU del Comune di Grosseto come segue:

APPARTAMENTO 1

foglio 91, p.la 20, sub 2, cat. A2, classe 2, vani 8 - rendita € 888,31;

APPARTAMENTO 2

foglio 91, p.la 20, sub 3, cat. A2, classe 2, vani 5,5 - rendita € 610,71;

CAPANNONE 1

foglio 91, p.la 20, sub 4, cat. D8 - rendita € 7.829,49;



CAPANNONE 2

foglio 91, p.la 20, sub 5, cat. D8 - rendita € 6.455,71;

MAGAZZINO

foglio 91, p.la 762, cat. C2, classe 6, mq 139 - rendita € 947,59.

tutti intestati come segue:

1

proprietà per 1/1

- ◆ Coerenze: Via Bonghi, Via Manetti, altra proprietà su più lati, s.s.a.
- ◆ Le unità immobiliari sono da considerarsi a tutti gli effetti LIBERE.

NOTA: gli immobili di cui al LOTTO 2 identificati al NCEU del Comune di Grosseto al foglio 90, p.la 20, sub 2-3-4-5 sono gravati da VINCOLO MONUMENTALE INDIRETTO.

PREZZO BASE DEL LOTTO 2: € 2.220.000,00

diconsi: euro duemilioniduecentoventimila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

NOTA FINALE 1

Come già riferito al par. 9.1 parte dei fondi afferenti il LOTTO 2 – IMMOBILI B) risultano occupati da materiale facente parte della preesistente centrale telematica della società [REDACTED] (nodo tecnologico). Tale materiale costituisce rifiuto ingombrante speciale, che necessita di rimozione, conferimento a discarica e smaltimento da parte di ditta specializzata che - salvo accollo da parte di [REDACTED] - rimarranno a carico della procedura.

NOTA FINALE 2

Per ciò che riguarda la messa in sicurezza delle porzioni afferenti il LOTTO 2, si rimanda alla perizia "VALUTAZIONE OPERE DI MESSA IN SICUREZZA EX LOCALI FASTWEB ED AREE ESTERNE - LOTTO 2" depositata contestualmente alla presente

NOTA FINALE 3

La presente stesura recepisce ed aggiorna le risultanze della PERIZIA DI STIMA del 05/05/2014, della successiva APPENDICE del 03/06/2014, nonché della PERIZIA DI STIMA del 23/10/2021.

Alla presente relazione si allegano:

- ALLEGATO A: Istanza rivolta al Comune di Grosseto relativa al recupero degli oneri pagati da [REDACTED] e relative repliche;
- ALLEGATO 1: Documentazione catastale - Estratto di mappa, elaborato planimetrico, planimetrie, visure;
- ALLEGATO 2: Strumenti Urbanistici vigenti / Vincoli;
- ALLEGATO 3: Planimetrie ed indici metrici;
- ALLEGATO 4: Regolarità urbanistica / Pratiche edilizie;
- ALLEGATO 5: Documentazione fotografica;
- ALLEGATO 5 bis: Documentazione fotografica al 08/09/2021;
- ALLEGATO 6: Attestazione del Comune di Grosseto relativa agli oneri pagati da [REDACTED];
- ALLEGATO 7: Stato avanzamento lavori Via Bonghi-Manetti;
- ALLEGATO 8: Copia contratto locazione [REDACTED];
- ALLEGATO 9: Preventivo ditta [REDACTED] per sgombero locali/smaltimento materiali.

La presente relazione, che si compone di n° 1 + 34 pagine dattiloscritte, è depositata in via telematica



Grosseto, li 23 febbraio 2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Andrea Di Felice

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

