

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 64/2024

PROMOSSA DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

GIUDICE delle ESECUZIONI: Dott.ssa Cristina Nicolò
Custode Giudiziario: Dott. Roberto Pellegrini
Stimatore: Dott. Ing. Pierluigi Melchionna

RELAZIONE PERITALE
relativa alla stima di beni immobili

11 aprile 2025

Dott. Ing. Pierluigi Melchionna

[REDACTED]



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto Ingegnere Pierluigi Melchionna, libero professionista con Studio in

incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

In data 11.10.2024 lo scrivente, nominato dall'Ill.mo Giudice Dott. Cristina Nicolò delegato alle esecuzioni, dichiarava di accettare l'incarico e prestava il giuramento di rito, e veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

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

fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;

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

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

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

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

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

segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità;

segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

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

[REDACTED]

dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

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

5) acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

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

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

7) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

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

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

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

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


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

10) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

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

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

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 30.10.2024, per poi proseguire in date successive, ed in data 02.12.2024 è stato effettuato il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima congiuntamente al CUSTODE nominato per la procedura, Dott. Roberto Pellegrini.

Le operazioni peritali del sottoscritto stimatore sono state completate in date successive.

PREMESSA

I beni immobili oggetto della presente perizia di stima sono costituiti da n. 17 unità immobiliari di cui n. 2 immobili a destinazione industriale, n. 1 immobile a destinazione agricola, n. 5 immobili a destinazione residenziale, oltre a n. 3 immobili destinati ad autorimesse e n. 6 appezzamenti di terreno, tutti siti nel Comune di Grosseto (GR).

I suddetti immobili, così come riportati nella nota di trascrizione del 05.06.2024 al reg. gen. 8574 e al reg. part. 6795, sono censiti al NCEU del Comune di Grosseto (GR), come segue:

Unità negoziale n. 1

- 1) Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio **69** particella **332** subalterni **2** e **4** graffiati, categoria **D/7**, rendita Euro 4.926,00, via Siria SNC piano S1-T-1.

- [REDACTED]
- 2) Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio **69** particella **332** subalterni **3** e **5** graffiati, categoria **A/2**, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita Euro 832,79, via Siria n. 91, piano S1-T.
 - 3) Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio **70** particella **470** subalterno **5**, categoria **D/7**, rendita Euro 2.507,88, via Siria n. 63, piano T-1.

Unità negoziale n. 2

- 1) Terreno censito al N.C.T. del Comune di Grosseto al foglio **57** particella **112**, consistenza 14 ettari 11 are 20 centiare, SEMINATIVO classe 2, reddito dom. Euro 619,50 e reddito agr. Euro 619,50.

Unità negoziale n. 3

- 1) Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio **70** particella **569** subalterno **16**, categoria **A/2**, casse 3, consistenza 5 vani rendita Euro 658,48, via Norvegia piano 2-3.
- 2) Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio **70** particella **569** subalterno **10**, categoria **A/2**, classe 3, consistenza 3 vani rendita Euro 395,09, via Norvegia piano 1.
- 3) Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio **70** particella **569** subalterno **9**, categoria **A/2**, classe 3, consistenza 4 vani rendita Euro 526,79, via Norvegia piano 1.
- 4) Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio **70** particella **569** subalterno **22**, categoria **C/6**, consistenza mq. 14 rendita Euro 56,40, via Norvegia n. 4/A piano S1.
- 5) Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio **70** particella **569** subalterno **27**, categoria **C/6**, consistenza mq. 22 rendita Euro 88,62, via Norvegia n. 4/A piano S1.

Unità negoziale n. 4

- 1) Terreno censito al N.C.T. del Comune di Grosseto al foglio **132** particella **36**, consistenza 6 ettari 48 are 30 centiare, (di cui particella 36/AA di ha 5.93.06 di qualità SEMINATIVO classe 2, reddito dom. Euro 260,35 e reddito agr. Euro 260,35, e particella 36/AB di ha 0.55.24 di qualità ULIVETO classe 3, reddito dom. Euro 4,28 e reddito agr. Euro 11,41.
- 2) Terreno censito al N.C.T. del Comune di Grosseto al foglio **132** particella **59**, consistenza 5 ettari 03 are 50 centiare, qualità SEMINATIVO classe 2, reddito dom. Euro 221,03 e reddito agr. Euro 221,03.

- [REDACTED]
- 3) Terreno censito al N.C.T. del Comune di Grosseto al foglio **132** particella **111**, consistenza 15 are 40 centiare, qualità BOSCO ALTO classe 4, reddito dom. Euro 0,48 e reddito agr. Euro 0,48.
 - 4) Terreno censito al N.C.T. del Comune di Grosseto al foglio **132** particella **191**, consistenza 1 ettari 36 are 77 centiare, qualità SEMINATIVO classe 2, reddito dom. Euro 60,04 e reddito agr. Euro 60,04.
 - 5) Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio **100** particella **934** subalterno **1**, categoria **C/6**, consistenza mq. 25, classe 3, rendita Euro 71,01, Località Casotto Pescatori SNC, piano T.
 - 6) Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio **100** particella **936** subalterno **1**, categoria **D/10**, rendita Euro 1.526,00, Località Casotto Pescatori SNC, piano T.
 - 7) Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio **100** particella **377** subalterno **4** (già subalterno 2), categoria **A/2**, classe 3, consistenza 9,5 vani rendita Euro 883,14, Località Casotto Pescatori SNC, piano S1-T-1.

Unità negoziale n. 5

- 1) Terreno censito al N.C.T. del Comune di Grosseto al foglio **100** particella **935**, consistenza 05 are 18 centiare, qualità ULIVETO, r.d. Euro 2,14 e r.a. Euro 2,01.

I sopra citati beni risultano intestati a:

[REDACTED]
[REDACTED] relativamente alla **unità negoziale n. 1** per il diritto di proprietà per la **quota di 1/1**.

[REDACTED]
[REDACTED] relativamente alla **unità negoziale n. 2** per il diritto di proprietà per la **quota di 1/1**.

[REDACTED] c.f.
[REDACTED] relativamente alla **unità negoziale n. 3** per il diritto di proprietà per la **quota di 1/1**.

[REDACTED]
[REDACTED] relativamente alla **unità negoziale n. 4** per il diritto di proprietà per la **quota di 1/1**, e relativamente alla **unità negoziale n. 5** per il diritto di proprietà per la **quota di ½ (un mezzo)**

La procedura esecutiva è promossa da [REDACTED]
[REDACTED] relativamente alle **unità negoziali nn. 1-2-3-4** per il diritto di proprietà

[REDACTED]

per la **quota di 1/1**, e relativamente alla **unità negoziale n. 5** per il diritto di proprietà per la **quota di ½ (un mezzo)**, contro le seguenti società:

[REDACTED]
GIUZIALE con sede in [REDACTED] relativamente alla **unità negoziale n. 1** per il diritto di proprietà per la **quota di 1/1**.

[REDACTED], c.f. [REDACTED]
relativamente alla **unità negoziale n. 2** per il diritto di proprietà per la **quota di 1/1**.

[REDACTED] c.f. [REDACTED]
relativamente alla **unità negoziale n. 3** per il diritto di proprietà per la **quota di 1/1**.

[REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED]
relativamente alla **unità negoziale n. 4** per il diritto di proprietà per la **quota di 1/1**, e
relativamente alla **unità negoziale n. 5** per il diritto di proprietà per la **quota di ½ (un mezzo)**.

N.B.: All'udienza del 27 novembre 2024 il Giudice delle Esecuzioni disponeva la sospensione delle operazioni peritali relativamente ai beni dell'unità negoziale n. 1 nella titolarità della [REDACTED]

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

1. **QUESITO N.1**

1) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;
accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

I dati indicati nell'Atto di pignoramento e nella nota di trascrizione individuano correttamente gli immobili e ne consentono la loro univoca identificazione,

E' stato verificato che nella documentazione in atti non erano presenti le planimetrie catastali degli immobili; il sottoscritto ha provveduto ad acquisirne copia presso gli uffici competenti e saranno allegate alla presente memoria.

Copia delle stesse planimetrie sono state fornite al Custode della presente Procedura prima di effettuare i sopralluoghi di rito.

Nota: Dal verbale dell'udienza del 27.11.2024 risulta che il Custode dott. Pellegrini rappresentava che allo stato non risultava in atti l'avviso ex art. 599 al comproprietario.

2. QUESITO N.2

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

2.1 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Dalla Certificazione Notarile rinvenuta in atti e redatta in data 08.07.2024 dal [REDACTED] a tutto il giorno 05.06.2024, data di trascrizione del pignoramento, e dalle indagini eseguite dallo scrivente, gli immobili oggetto della presente memoria risultano pervenuti come segue:

Oggetto: Terreno al NCT Comune di Grosseto foglio 57 particella 112

Intestato a: [REDACTED] con sede in Grosseto ([REDACTED])

- L'immobile in oggetto è pervenuto a [REDACTED] con sede in [REDACTED], per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 in forza di **atto di divisione** del Notaio [REDACTED] trascritto presso L'Ufficio Provinciale di [REDACTED] di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni;

[REDACTED] C.F. [REDACTED]
[REDACTED] i diritti pari a 2.584/100.000 di piena proprietà bene personale;

[REDACTED]
per i diritti pari a 23.374/100.000 di piena proprietà in regime di separazione dei beni;

[REDACTED] per i diritti pari a 29.411/100.000 di piena proprietà;

[REDACTED]
per i diritti pari a 4.061/100.000 di piena proprietà bene personale;

[REDACTED] per i
diritti pari a 4.115/100.000 di piena proprietà in regime di separazione dei beni;

[REDACTED] per
i diritti pari a 6.079/100.000 di piena proprietà;

[REDACTED] C.F. [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 6.137/100.000 di piena proprietà;

[REDACTED] C.F. [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 6.277/100.000 di piena proprietà in regime di separazione dei beni;

[REDACTED]
per i diritti pari a 7.320/100.000 di piena proprietà in regime di separazione dei beni;

[REDACTED] C.F. [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 8.175/100.000 di piena proprietà.

Per maggiori informazioni si veda allegato 05

- [REDACTED] sopra generalizzato, per i diritti pari a 2.462/100.000 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] sopra generalizzato, per i diritti pari a 2.584/100.000 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] sopra generalizzato, per i diritti pari a 23.374/100.000 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, [REDACTED] Agricola con sede in Grosseto [REDACTED] per i diritti pari a 29.411/100.000 di piena proprietà, [REDACTED] sopra generalizzato per i diritti pari a 4.061/100.000 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] sopra generalizzato, per i diritti pari a 4.115/100.000 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, [REDACTED] sopra generalizzato, per i diritti pari a 6.079/100.000 di piena proprietà, [REDACTED] sopra generalizzato, per i diritti pari a 6.137/100.000 di piena proprietà, [REDACTED] sopra generalizzato, per i diritti pari a 6.277/100.000 di piena proprietà in regime di separazione dei beni,

[redacted] sopra generalizzato, per i diritti pari a 7.320/100.000 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, [redacted]

[redacted] per i diritti pari a 8.175/100.000 di piena proprietà, gli immobili sono pervenuti in forza di atto di compravendita del notaio [redacted]

30.12.2006 al [redacted], da [redacted] S.p.a. con sede in Roma [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti in comune di Grosseto di cui alla procedura.

- A Demanio dello Stato con sede in Roma [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, gli immobili sono pervenuti per **atto amministrativo di decreto di trasferimento** del [redacted]

[redacted] trascritto a Grosseto il 16.10.1997 [redacted] da Demanio Pubblico Ramo Bonifiche con sede in Roma [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti in comune di Grosseto di cui alla procedura.

Oggetto: Complesso residenziale in Via Norvegia n. 8 censito al NCEU del Comune di Grosseto foglio 70 particella 569 sub. 9 – 10 – 16 categoria A/2, sub. 22 – 27 categoria C/6,
Intestati a: [redacted] con sede in Grosseto (GR),
c.f. [redacted]

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla soc. [redacted] C. sopra generalizzata, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, con **atto di trasformazione di società** del Notaio [redacted], di cui alla nota di trascrizione [redacted] da [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Nota in rettifica della formalità trascritta a Grosseto in data 20.04.2017 al reg. gen. n. [redacted]

Si riporta Quadro D: La presente nota rettifica la precedente trascritta alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Grosseto in data 20 aprile 2017 [redacted] reg. in quanto nella nota e nella copia del titolo esibiti erano stati erroneamente inseriti gli immobili di cui al progressivo 1 e 5.

Per maggiori informazioni si veda Allegato 05 – Atti di provenienza

[redacted]
[redacted] con sede in Grosseto [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, gli immobili sono pervenuti con **atto di trasformazione di società** del Notaio [redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted] diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

- Alla soc. [redacted] con sede in Grosseto C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti con **atto di conferimento in società** del Notaio [redacted] al reg. part. n. 1762, [redacted]

[redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

[redacted] sopra generalizzato, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti con **atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso** del Notaio [redacted] e trascritto a Grosseto in data 19.12.2005 [redacted] con sede in Grosseto [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

- Alla soc. [redacted], sopra generalizzata, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile è pervenuto con **atto di permuta** del Notaio [redacted] del 10.06.2003 [redacted] e al [redacted] [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Oggetto:

- **Terreno** censito al N.C.T. del Comune di Grosseto al foglio **132** particella **36**
- **Terreno** censito al N.C.T. del Comune di Grosseto al foglio **132** particella **59**
- **Terreno** censito al N.C.T. del Comune di Grosseto al foglio **132** particella **111**
- **Terreno** censito al N.C.T. del Comune di Grosseto al foglio **132** particella **191**
- **Immobile** al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio **100** part. **934** sub. **1**, ctg. **C/6**
- **Immobile** al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio **100** part. **936** sub. **1**, ctg. **D/10**
- **Immobile** al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio **100** part. **377** sub. **4**.

Intestati [redacted] c.f. [redacted], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

[REDACTED]

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società [REDACTED] **Semplice**, sopra generalizzata, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, con **Atto di Conferimento in Società** del Notaio [REDACTED] di cui alla nota di trascrizione del [REDACTED], da [REDACTED] diritti pari a ½ (un mezzo) di piena proprietà, da [REDACTED] a Grosseto in data [REDACTED] proprietà.

Per maggiori informazioni si veda Allegato 05 – Atti di provenienza

Oggetto: Terreno censito al N.C.T. del Comune di Grosseto al foglio **100** particella **935**

Intestato a:

- [REDACTED] con sede in Grosseto (GR) [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di ½ (un mezzo).
- [REDACTED] c.f. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di ½ (un mezzo).
- [REDACTED] sopra generalizzata, per i diritti di ½ (un mezzo), l'immobile in oggetto è pervenuto con **atto di scissione di società** del Notaio [REDACTED] di cui alla nota di trascrizione del [REDACTED] da [REDACTED] sopra generalizzata, per il diritto di proprietà per la quota di ½ (un mezzo).

Per maggiori informazioni si veda Allegato 05 – Atti di provenienza

- [REDACTED] sopra generalizzata, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, l'immobile in oggetto è pervenuto con **atto di conferimento in società** del Notaio [REDACTED] di cui alla nota di trascrizione del 12.01.1993 [REDACTED], nato a [REDACTED] per i diritti pari a ½ (un mezzo) di piena proprietà, da [REDACTED] per i diritti pari a ½ (un mezzo) di piena proprietà.

Per maggiori informazioni si veda Allegato 05 – Atti di provenienza

3. QUESITO N.3

3) effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;
se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;
segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; **segnalare**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

3.1 DATI CATASTALI E CONFINI

Gli immobili oggetto della presente memoria risultano censiti come segue:

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Qualità /Classe	Superficie Ha are ca	Reddito don.	Reddito agr.	FRAZIONAMENTO del 17/04/2007 Pratica n. GR0080716 in atti dal 17/04/2007 (n. 80716.1/2007)
57	112	-	Seminativo 2	14.11.20	€ 619,50	€ 619,50	

Intestato a:

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
70	569	9	A/2	3	4 vani	€ 526,79	

Indirizzo: VIA NORVEGIA Piano 1

Intestato a:

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
70	569	10	A/2	3	3 vani	€ 395,09	
Indirizzo: VIA NORVEGIA Piano 1							

Intestato a: [REDACTED][REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
[REDACTED]

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
70	569	16	A/2	3	5 vani	€ 658,48	
Indirizzo: VIA NORVEGIA Piano 2-3							

Intestato a: [REDACTED][REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
[REDACTED]

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione toponomastica del 22/01/2021 Pratica n. GR0003808 in atti dal 22/01/2021 variazione toponomastica d'ufficio (n. 2180.1/2021)
70	569	22	C/6	4	14 m²	€ 56,40	
Indirizzo: VIA NORVEGIA Piano S1							

Intestato a: [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Confini: [REDACTED]

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione toponomastica del 22/01/2021 Pratica n. GR0003812 in atti dal 22/01/2021 variazione toponomastica d'ufficio (n. 2185.1/2021)
70	569	27	C/6	4	22 m ²	€ 88,62	
Indirizzo: VIA NORVEGIA Piano S1							

Intestato a: [REDACTED] sede in Grosseto (GR),
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Confini: [REDACTED]

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2017 Pratica n.GR0079183 in atti dal 27/11/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8899.1/2017)
100	377	4	A/2	3	9,5 vani	€ 883,14	
Indirizzo: LOCALITA' CASOTTO PESCATORI n. SNC Piano S1-T - 1							

Intestato a: [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Confini: [REDACTED]

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/02/2018 Pratica n. GR0011452 in atti dal 22/02/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1519.1/2018)
100	934	1	C/6	3	25 m²	€ 71,01	
Indirizzo: LOCALITA' CASOTTO PESCATORI n. SNC Piano T							

Intestato a: [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Confini: [REDACTED]

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Qualità /Classe	Superficie Ha are ca	Reddito don.	Reddito agr.	
100	935	-	Uliveto 1	0.05.18	€ 2,14	€ 2,01	FRAZIONAMENTO del 17/02/2017 Pratica n. GR0009342 in atti dal 17/02/2017 presentato il 17/02/2017 (n. 9342.1/2017)

Intestato a:

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
100	936	1	D/10	-	-	€ 1.526,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/01/2018 Pratica n. GR0000657 in atti dal 03/01/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 71.1/2018)
Indirizzo: LOCALITA' CASOTTO PESCATORI n. SNC Piano T							

Intestato a:

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Qualità /Classe	Sup. Ha are ca	Red. don.	Red. agr.	
132	36	-	AA Seminativo 2	5.93.06	€ 260,35	€ 260,35	Tabella di variazione del 19/05/2022 Pratica n. R0072145 in atti dal 28/11/2022 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 72145.1/2022)
			AB Uliveto 3	0.55.24	€ 4,28	€ 11,41	

Intestato a:

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Qualità /Classe	Superficie Ha are ca	Reddito don.	Reddito agr.	VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 24/05/1994 198800000000000000 (n. 900432.1/1991)
132	59	-	Seminativo 2	5.03.50	€ 221,03	€ 221,03	

Intestato a:
 il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Qualità /Classe	Superficie Ha are ca	Reddito don.	Reddito agr.	Tabella di variazione del 03/04/2008 Pratica n. GR0082907 in atti dal 03/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 24837.1/2007)
132	111	-	Bosco alto 4	0.15.40	€ 0,48	€ 0,48	

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Qualità /Classe	Superficie Ha are ca	Reddito don.	Reddito agr.	FRAZIONAMENTO del 17/02/2017 Pratica n. GR0009344 in atti dal 17/02/2017 presentato il 17/02/2017 (n. 9344.1/2017)
132	191	-	Seminativo 2	1.36.77	€ 60,04	€ 60,04	

3.2 INDAGINE CATASTALE

In merito al complesso immobiliare *de quo* è stato verificato quanto segue:

Oggetto: Terreno seminativo al NCT Comune di Grosseto foglio **57** particella **112**

Il Terreno riportato in NTC a Foglio 57 Particella 112 deriva dalla Particella **82** per FRAZIONAMENTO del 17/04/2007 Pratica n. GR0080716 in atti dal 17/04/2007 (n. 80716.1/2007)

La Particella 82 deriva dalla Particella **7** per FRAZIONAMENTO del 11/07/1997 in atti dal 11/07/1997 (n.1599.3/1997).

La Particella 7 deriva dall'Impianto meccanografico del 29/01/1977.

Oggetto: Complesso residenziale in Via Norvegia n. 8 censito al NCEU del Comune di Grosseto foglio **70** particella **569** sub. **9 – 10 – 16** categoria **A/2**, sub. **22 – 27** categoria **C/6**, I subalterni 9, 10, 16, 22 e 27 della particella 569 del foglio 70 risultano così identificati dalla VARIAZIONE della particella **569** categoria **F/3** del 08/09/2005 Pratica n. GR0094624 in atti dal 08/09/2005 FRAZIONAMENTO E FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 19706.1/2005).

La particella 569 categoria F/3 deriva dalla particella **569** categoria **F/1** di consistenza mq. 1065 dalla VARIAZIONE del 16/11/2004 Pratica n. GR0115293 in atti dal 16/11/2004 EDIFICAZIONE DI AREA URBANA (n. 21214.1/2004).

La particella 569 categoria F/1 deriva dalla particella **167** categoria **C/3** di consistenza mq. 471 dalla VARIAZIONE del 04/11/2004 Pratica n. GR0111122 in atti dal 04/11/2004 DEMOL TOTALE E COST DI AU (n. 20390.1/2004)

La particella 167 categoria C/3 deriva dalla particella **167** senza categoria dalla VARIAZIONE del 27/02/1996 in atti dal 04/02/1997 CLS (n. 11016.2/1996).

La particella 167 senza categoria deriva dalla particella **167** categoria **C/2** di consistenza mq. 476 dalla VARIAZIONE del 27/02/1996 in atti dal 25/03/1996 MODIFICHE INTERNE (n. 11016.1/1996).

La particella 167 categoria C/2 risulta così censita fin dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987

Oggetto: Terreno al NCT Comune di Grosseto foglio **132** part. **36**, Seminativo - Uliveto

La particella 36 deriva dalla particella 36 seminativo 2 di consistenza Ha. 6.48.30 per FRAZIONAMENTO del 29/01/1976 in atti dal 12/06/1978 (n. 37078) della particella 36 seminativo 2 di consistenza Ha. 6.52.00

La particella **36** seminativo 2 di consistenza Ha. 6.52.00 risulta così censita fin dall'Impianto meccanografico del 29/01/1977

Oggetto: Terreno al NCT Comune di Grosseto foglio **132** particella **59**, Seminativo
La particella 59 risulta così censita fin dall'Impianto meccanografico del 29/01/1977

Oggetto: Terreno al NCT Comune di Grosseto foglio **132** particella **111**, Bosco alto
La particella 111 risulta così censita fin dall'Impianto meccanografico del 29/01/1977

Oggetto: Terreno al NCT Comune di Grosseto foglio **132** particella **191**, Seminativo
La particella 191 deriva dalla particella **115** seminativo 2 di consistenza Ha. 14.91.00 per FRAZIONAMENTO del 17/02/2017 Pratica n. GR0009344 in atti dal 17/02/2017 presentato il 17/02/2017 (n. 9344.1/2017)
La particella 115 risulta così censita fin dall'Impianto meccanografico del 29/01/1977

Oggetto: Immobile al NCEU Comune di Grosseto foglio **100** p.lla **934** sub. **1**, ctg. C/6
L'immobile distinto con la particella 934 subalterno 1 è stato costituito sull'ente urbano riportato al NCT al foglio 100 particella 934 (già particella **3**).
La particella 3 risulta così censita fin dall'Impianto meccanografico del 29/01/1977

Oggetto: Immobile al NCEU Comune di Grosseto foglio **100** p.lla **936** sub. **1**, ctg. D/10
L'immobile distinto con la particella 936 subalterno 1 è stato costituito sull'ente urbano riportato al NCT al foglio 100 particella 936 (già particella **3**).
La particella 3 risulta così censita fin dall'Impianto meccanografico del 29/01/1977

Oggetto: Immobile al NCEU Comune di Grosseto foglio **100** p.lla **377** sub. **4**, ctg. A/2

L'immobile distinto con la particella 377 subalterno 4 (già subalterno 2) è stato costituito sull'ente urbano riportato al NCT al foglio 100 particella 377 (già particella **198**).

La particella 198 risulta così censita fin dall'Impianto meccanografico del 29/01/1977

Oggetto: Terreno al NCT Comune di Grosseto foglio **100** p.lla **935** Uliveto

Il terreno distinto con la particella 935 deriva da frazionamento della particella 3.

La particella 3 risulta così censita fin dall'Impianto meccanografico del 29/01/1977

3.3 CORRISPONDENZA CATASTALE

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Grosseto (GR) al foglio **70** particella **569** subalterno **9**, categoria **A/2**, è rappresentata catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.

Per maggiori informazioni si veda Allegato n. 1 e Allegato 3

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Grosseto (GR) al foglio **70** particella **569** subalterno **10**, categoria **A/2**, è rappresentata catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA ad eccezione di quanto segue:

- Nell'elaborato in atti non è rappresentata la contro-parete di altezza circa ml 1,50 presente nel locale w.c. in adiacenza al box doccia.

Per maggiori informazioni si veda Allegato n. 1 e Allegato 3

Rilevato quanto sopra ed alla luce delle vigenti normative, si ritiene non necessaria la regolarizzazione della planimetria catastale, visto che, la difformità descritta sopra, non incidendo né sulla consistenza, né sulla rendita dell'unità stessa, risulta assolutamente non pregiudicante un eventuale atto di cessione.

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Grosseto (GR) al foglio **70** particella **569** subalterno **16**, categoria **A/2**, è rappresentata catastalmente con corrispondenza **NON AGGIORNATA** per quanto segue:

- Nello stato dei luoghi la cucina (angolo cottura) è ubicata al piano sottotetto destinato a deposito occasionale; al piano secondo al posto della cucina è stato ricavato un vano guardaroba.
- Nell'elaborato in atti non è rappresentato il "vano sfiato" ubicato nel locale deposito occasionale adiacente al w.c. del piano sottotetto.
- Nell'elaborato in atti non sono rappresentate le canne fumarie ubicate nella terrazza del piano sottotetto.
- Nello stato dei luoghi, nel piano terzo (sottotetto), è presente una struttura in legno con copertura impermeabile, pertanto lo scrivente ritiene che sia assimilabile ad una tettoia e non ad un pergolato per la cui realizzazione è stata presentata D.I.A. onerosa (P.E. n. 08/2359).

Per maggiori informazioni si veda Allegato n. 1 e Allegato 3

Rilevato quanto sopra ed alla luce delle vigenti normative, si ritiene in questa fase non necessaria la regolarizzazione della planimetria catastale, visto che il futuro assegnatario dovrà precedentemente procedere alla regolarizzazione sotto il profilo urbanistico delle difformità riscontrate in fase di sopralluogo, come meglio descritte al successivo paragrafo 5.2 "regolarità urbanistica".

Una volta regolarizzata la situazione urbanistica, l'avente titolo dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale mediante rilascio di attestazione di Avvenuta Variazione Catastale con il pagamento non inferiore ad € 70,00 per diritti Catastali, oltre il pagamento delle spese tecniche inerenti le predisposizioni delle pratiche.

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

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Grosseto (GR) al foglio **70** particella **569** subalterno **22**, categoria **C/6**, è rappresentata catastalmente con corrispondenza **AGGIORNATA**:

Per maggiori informazioni si veda Allegato n. 1 e Allegato 3

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Grosseto (GR) al foglio **70** particella **569** subalterno **27**, categoria **C/6**, è rappresentata catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA ad eccezione di quanto segue:

- Rispetto allo stato dei luoghi si segnala il diverso posizionamento dell'apertura finestrata ubicata nel vano destinato a ripostiglio.

Per maggiori informazioni si veda Allegato n. 1 e Allegato 3

Rilevato quanto sopra ed alla luce delle vigenti normative, si ritiene non necessaria la regolarizzazione della planimetria catastale, visto che, la difformità descritta sopra, non incidendo né sulla consistenza, né sulla rendita dell'unità stessa, risulta assolutamente non pregiudicante un eventuale atto di cessione.

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Grosseto (GR) al foglio **100** particella **377** subalterno **4**, categoria **A/2**, è rappresentata catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA ad eccezione di quanto segue:

- Nell'elaborato in atti non sono rappresentati i due camini presenti nell'unità immobiliare al piano terra e al piano primo sottostrada; non è inoltre rappresentato l'ingombro della canna fumaria del camino ubicato al piano terra.
- Nello stato dei luoghi, al piano terra, il tramezzo che separa il soggiorno dal locale di ingresso sul retro non presenta la nicchia come invece è raffigurata in atti.
- Nello stato dei luoghi il porticato lato fronte è separato dal porticato dell'unità adiacente da una tamponatura;
- Nel bagno al piano primo è presente un gradino non riportato nella raffigurazione in atti.

Per maggiori informazioni si veda Allegato n. 1 e Allegato 3

Rilevato quanto sopra ed alla luce delle vigenti normative, si ritiene non necessaria la regolarizzazione della planimetria catastale, visto che, le difformità descritte sopra, non incidendo né sulla consistenza, né sulla rendita dell'unità stessa, risultano assolutamente non pregiudicante un eventuale atto di cessione.

In seguito all'assegnazione del bene l'avente titolo dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale mediante rilascio di attestazione di Avvenuta Variazione Catastale con il pagamento non inferiore ad € 70,00 per diritti Catastali, oltre il pagamento delle spese tecniche inerenti le predisposizioni delle pratiche.

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Grosseto (GR) al foglio **100** particella **934** subalterno **1**, categoria **C/6**, è rappresentata catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA:

Per maggiori informazioni si veda Allegato n. 1 e Allegato 3

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Grosseto (GR) al foglio **100** particella **936** subalterno **1**, categoria **D/10**, è rappresentata catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA ad eccezione di quanto segue:

- Nello stato dei luoghi è presente una scala metallica che consente di accedere alla porzione di solaio sovrastante il magazzino che viene utilizzata come soppalco.

Per maggiori informazioni si veda Allegato n. 1 e Allegato 3

Rilevato quanto sopra ed alla luce delle vigenti normative, in questa fase si ritiene non necessaria la regolarizzazione della planimetria catastale, visto che il futuro assegnatario dovrà precedentemente procedere alla eventuale regolarizzazione sotto il profilo urbanistico della difformità riscontrata in fase di sopralluogo, come meglio descritto al successivo paragrafo 5.2 "regolarità urbanistica".

Successivamente l'avente titolo, previa eventuale necessaria regolarizzazione urbanistica del bene, potrà procedere alla presentazione di Avvenuta Variazione Catastale con il pagamento di € 70,00 di diritti catastali, oltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica.

4. **QUESITO N.4**

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

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dal certificato notarile presente in atti, redatto in data 08.07.2024 dal Dott. [REDACTED]

Notaio in Perugia (PG), e dalle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici pubblici

competenti, sono state rilevate, per gli immobili oggetto della procedura esecutiva, le formalità a favore e contro di seguito riportate.

N.B. All'udienza del 27 novembre 2024 il Giudice delle Esecuzioni disponeva la sospensione delle operazioni peritali relativamente ai beni nella titolarità della [REDACTED]

ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di cui all'atto del Pubblico Ufficiale [REDACTED], iscritta in

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1 non oggetto della presente procedura;

[REDACTED]
[REDACTED]

per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 2: terreno censito al N.C.T. del Comune di Grosseto al foglio **57** particella **112**

[REDACTED]

IPOTECA, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 3: Immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio **70** part. **569** sub. **9 – 10 – 16 – 22 – 27**.

[REDACTED]
[REDACTED]

TERZO DATORE DI IPOTECA, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 4 (Terreni censito al N.C.T. del Comune di Grosseto al foglio **132** particelle **36 – 59 – 111 – 191**), e per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 (un mezzo) relativamente all'unità negoziale n. 5 (Immobile censito al N.C.T. del Comune di Grosseto al foglio **100** particella **935**, Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio **100** part. **934** sub. **1**, Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio **100** part. **936** sub. **1**, Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio **100** part. **377** sub. **4**)

[REDACTED]
[REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1375 del 29/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

Per maggiori informazioni si veda Allegato 10

Ipoteca volontaria derivante da **concessione a garanzia di apertura di credito** di cui

[REDACTED]

oltre ad interessi e spese per un totale di € 1.300.000,00, durata anni 1 e mesi 8, a carico di:

- [REDACTED]

di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1 non oggetto della presente procedura;

- [REDACTED]

per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 2: terreno censito al N.C.T. del Comune di Grosseto al foglio **57** particella **112**

- BERA S.R.L. con sede a Grosseto c.f. 01525950539, in qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 3: Immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio **70** part. **569** sub. **9 – 10 – 16 – 22 – 27**.

- [REDACTED]

TERZO DATORE DI IPOTECA, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 4 (Terreni censito al N.C.T. del Comune di Grosseto al foglio **132** particelle **36 – 59 – 111 – 191**), e per il diritto di proprietà per la quota di ½ (un mezzo) relativamente all'unità negoziale n. 5 (Immobile censito al N.C.T. del Comune di Grosseto al foglio **100** particella **935**, Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio **100** part. **934** sub. **1**, Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio **100** part. **936** sub. **1**, Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio **100** part. **377** sub. **4**)

[REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1376 del 29/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

Per maggiori informazioni si veda Allegato 10

Ipoteca volontaria derivante da **concessione a garanzia di mutuo fondiario** di cui all'atto

d
d
E
C

oltre ad interessi e spese per un totale di € 740.000,00, durata anni 15, a carico di:

-
c

per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1: Immobile censito al N.C.T. del Comune di Grosseto al foglio **57** particella **112**

-

relativamente all'unità negoziale n. 2: Immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio **70** part. **569** sub. **9 – 10 – 16 – 22 - 27**.

-

TERZO DATORE DI IPOTECA, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 3 (Terreni censito al N.C.T. del Comune di Grosseto al foglio **132** particelle **36 – 59 – 111 – 191**, Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio **100** part. **934** sub. **1**, Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio **100** part. **936** sub. **1**, Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio **100** part. **377** sub. **4**)), e per il diritto di proprietà per la quota di ½ (un mezzo) relativamente all'unità negoziale n. 4 (terreno censito al N.C.T. del Comune di Grosseto al foglio **100** particella **935**).

-

Per maggiori informazioni si veda Allegato 10

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili di cui alla nota di trascrizione del 05.06.2024 al reg. part. 6795 e al reg. gen. 8574 dell'atto giudiziario notificato dal Pubblico Ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI GROSSETO in data

la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1: immobili in Grosseto non oggetto della presente memoria come da disposizione del G.E. all'udienza del 27.11.2024.

- [REDACTED]

negoziale n. 2: Immobile censito al N.C.T. del Comune di Grosseto al foglio **57** particella **112**.

- [REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 3: Immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio **70** part. **569** sub. **9 – 10 – 16 – 22 – 27**.

- [REDACTED]

proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 4 (Terreni censito al N.C.T. del Comune di Grosseto al foglio **132** particelle **36 – 59 – 111 – 191**, Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio **100** part. **934** sub. **1**, Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio **100** part. **936** sub. **1**, Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio **100** part. **377** sub. **4**), e per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) relativamente all'unità negoziale n. 5 (terreno censito al N.C.T. del Comune di Grosseto al foglio **100** particella **935**).

5. **QUESITO N.5**

*5) **acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;*

5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Oggetto: Terreno seminativo al NCT Comune di Grosseto foglio 57 particella 112

Dal Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Servizio Pianificazione Urbanistica del Comune di Grosseto (GR) in data 24/02/2025 si certifica:

- Che il terreno in oggetto, disciplinato dal Regolamento Urbanistico Comunale, approvato e parzialmente riadottato con Delibere del Consiglio Comunale n. 48/2013, 35/2015, approvazione finale n. 115/2015 e successiva Variante Normativa approvata con D.C.C. n. 76 del 27 ottobre 2016, è destinato ad **art. 123 “Aree ad esclusiva funzione agricola”** corrispondente alla **zona omogenea “E”** come definito dall'art. 2 del Regolamento Urbanistico Comunale (cfr. Allegato 11).
- Che In data 8 settembre 2023 con D.C.C. 123 è stato **adottato** il Piano Strutturale, ai sensi dell'art.19 L.R.T. 65/2014, per cui sono in vigore le norme di salvaguardia previste per legge.
- Il suddetto terreno **NON è ricompreso nel perimetro del Territorio Urbanizzato** di cui all'art. 4 della L.R.T. 65/2014.
- Che nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima **non insiste** Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.
- Che il terreno ricade in Pericolosità Geomorfologica **Classe 2**.
- Che il terreno ricade in Pericolosità Idraulica **Classe 4**.
- Che il terreno ricade in parte in **art. 63 del R.U.C. Sistema vegetazionale**.
- Che il terreno ricade in parte in **art. 60 del R.U.C. Sistema insediativo della bonifica**.

Per maggiori informazioni si veda Allegato 07 - CDU

Normativa vigente sull'area

Disciplina del territorio aperto	Aree a esclusiva funzione agricola
----------------------------------	------------------------------------

ola



Estratto del R.U. del Comune di Grosseto - PR-02-03 - Disciplina del territorio aperto, degli insediamenti e classificazione del relativo patrimonio edilizio esistente

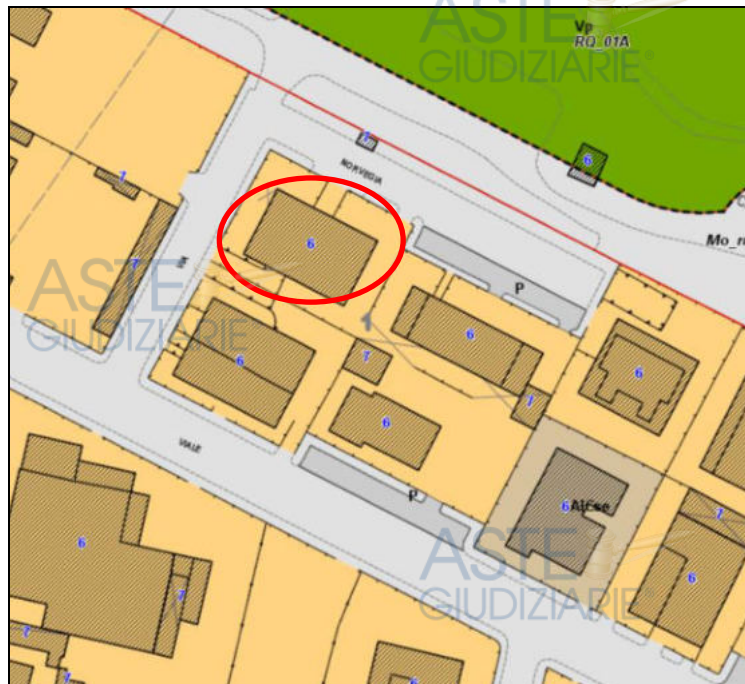
Oggetto: Complesso residenziale in Via Norvegia n. 8 censito al NCEU del Comune di Grosseto foglio 70 particella 569 sub. 9 – 10 – 16 categoria A/2, sub. 22 – 27 categoria C/6,

Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Grosseto (GR) si certifica:

- Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima **non insiste** Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.
- Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima **non insiste** Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n.3267/1923.
- Che il complesso immobiliare in oggetto è disciplinato dal Regolamento Urbanistico, definito secondo quanto stabilito all'art.55 della L.R.T. 1/2005, aggiornato al 26/02/2020, data di pubblicazione sul BURT dell'ultimo Piano Attuativo approvato, redatto in attuazione delle indicazioni e previsioni contenute nel Piano Strutturale, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 123 del 08.09.2023, ricade

secondo le Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico aggiornate con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 15.11.2022 nella U.T.O.E. "Grosseto" nel Limite del centro abitato di Grosseto ed è disciplinato da **art. 74 bis "Tessuto consolidato promiscuo"** e da **art. 163 "Tessuto consolidato e consolidato promiscuo: regole per gli usi"** di cui si riporta estratto della mappa (cfr. Allegato 11).:

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA	
UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari)	Grosseto
Perimetri	Limite del centro abitato di Grosseto
Titolo IV - Classificazione del patrimonio edilizio esistente	Classe 6
Disciplina degli assetti insediativi	Tessuto consolidato promiscuo



Estratto del R.U. del Comune di Grosseto - PR-02-03 - Disciplina del territorio aperto, degli insediamenti e classificazione del relativo patrimonio edilizio esistente

Oggetto: Terreno al NCT Comune di Grosseto foglio **132** particelle **36, 59, 111, 191**

Dal Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Servizio Pianificazione Urbanistica del Comune di Grosseto (GR) in data 24/02/2025 si certifica:

- Che il terreno in oggetto, disciplinato dal Regolamento Urbanistico Comunale, approvato e parzialmente riadottato con Delibere del Consiglio Comunale n. 48/2013, 35/2015, approvazione finale n. 115/2015 e successiva Variante Normativa approvata con D.C.C. n. 76 del 27 ottobre 2016, è destinato ad **art. 125 "Il territorio**

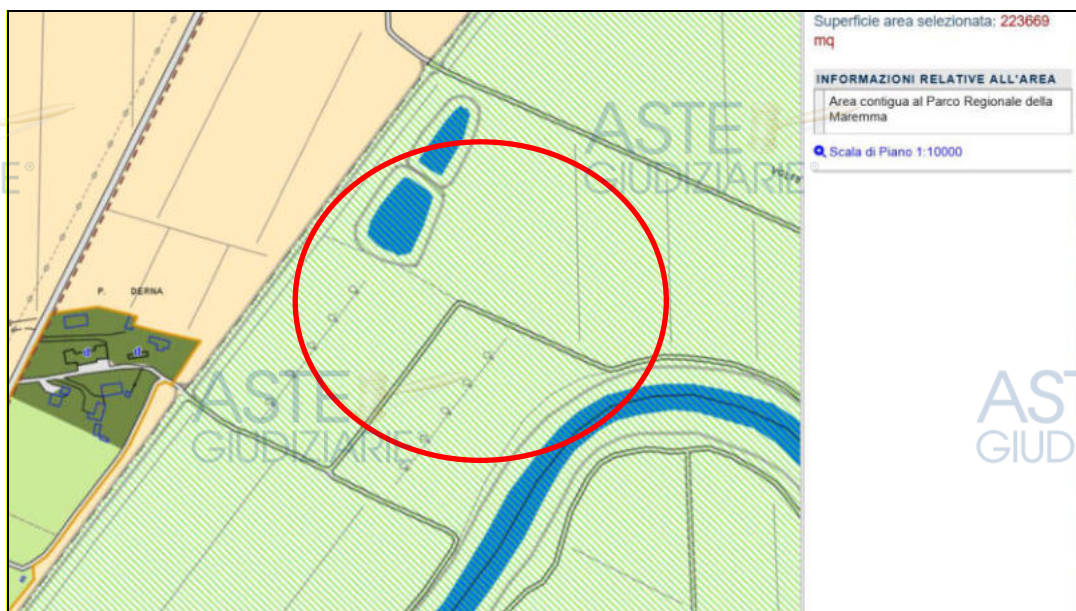
complementare”, area contigua al Parco Regionale della Maremma, corrispondente alla **zona omogenea “E”** del D.M. 1444/68 come definito dall’art. 2 del Regolamento Urbanistico Comunale (*cfr. Allegato 11*).

- Che In data 8 settembre 2023 con D.C.C. 123 è stato **adottato** il Piano Strutturale, ai sensi dell’art.19 L.R.T. 65/2014, per cui sono in vigore le norme di salvaguardia previste per legge.
- Il suddetto terreno **non è ricompreso nel perimetro del Territorio Urbanizzato** di cui all’art. 4 della L.R.T. 65/2014.
- Che nell’ambito in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima **insiste** Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 **art. 142 “Aree tutelate per legge”** lettera “c” fiumi, torrenti, *in parte*, lettera “f”, parchi, riserve, *in parte*, lettera “g”, foreste e boschi, *in parte*.

Che il terreno ricade in parte in **art. 63 del R.U.C. Sistema vegetazionale**.

- Che il terreno ricade in Pericolosità Geomorfologica in parte **Classe 2** ed in parte **Classe 3**.
- Che il terreno ricade in Pericolosità Idraulica **Classe 4**.
- Che nell’ambito in cui ricade il terreno **insiste** in parte **Vincolo Idrogeologico** ai sensi del Regio Decreto n.3267/1923.

Per maggiori informazioni si veda Allegato 07 - CDU



Estratto del R.U. del Comune di Grosseto - PR-02-03 - Disciplina del territorio aperto, degli insediamenti e classificazione del relativo patrimonio edilizio esistente

Oggetto: **Immobile** al NCEU Comune di Grosseto foglio **100** p.lla **377** sub. **4**, ctg. A/2, **Terreno** al NCT foglio **100** p.lla **935** Uliveto, **Immobile** al foglio **100** p.lla **934** sub. **1**, ctg. C/6, **Immobile** al foglio **100** p.lla **936** sub. **1**, ctg. D/10.

Dal Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Servizio Pianificazione Urbanistica del Comune di Grosseto (GR) in data 24/02/2025 si certifica:

- Che il terreno in oggetto, disciplinato dal Regolamento Urbanistico Comunale, approvato e parzialmente riadottato con Delibere del Consiglio Comunale n. 48/2013, 35/2015, approvazione finale n. 115/2015 e successiva Variante Normativa approvata con D.C.C. n. 76 del 27 ottobre 2016, è destinato ad **art. 123 “Aree ad esclusiva funzione agricola”** (part. 377 e 936 in classe 6, part. 934 in classe 7) corrispondente alla **zona omogenea “E”** come definito dall’art. 2 del Regolamento Urbanistico Comunale (*cfr. Allegato 11*).

Che In data 8 settembre 2023 con D.C.C. 123 è stato **adottato** il Piano Strutturale, ai sensi dell’art.19 L.R.T. 65/2014, per cui sono in vigore le norme di salvaguardia previste per legge.

- Il suddetto terreno **non è ricompreso nel perimetro del Territorio Urbanizzato** di cui all’art. 4 della L.R.T. 65/2014.
- Che nell’ambito in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima **non insiste** Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.
- Che il terreno ricade in Pericolosità Geomorfologica in parte **Classe 3**.
- Che il terreno ricade in Pericolosità Idraulica in parte **Classe 2**, in parte **Classe 3** ed in parte in **Classe 4**.

Per maggiori informazioni si veda Allegato 07 - CDU



Estratto del R.U. del Comune di Grosseto - PR-02-03 - Disciplina del territorio aperto, degli insediamenti e classificazione del relativo patrimonio edilizio esistente

5.2 REGolarITÀ EDILIZIA, ABITABILITÀ E CONFORMITÀ EDILIZIA

Oggetto: Complesso residenziale in Via Norvegia n. 8 censito al NCEU del Comune di Grosseto foglio 70 particella 569 sub. 9 – 10 – 16 categoria A/2, sub. 22 – 27 categoria C/6,

REGolarITA' EDILIZIA

A seguito degli accertamenti effettuati dallo scrivente presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Grosseto (GR) è stata riscontrata l'esistenza delle pratiche edilizie, di seguito elencate, che determinano lo stato legittimo delle unità immobiliari e del fabbricato in cui le stesse sono inserite (*per maggiori informazioni si veda Allegato n.2*):

1) [redacted]
costruzione di "un laboratorio artigianale da erigersi in Grosseto, Via Norvegia",

2) [redacted]
"Progetto di demolizione, ricostruzione e ampliamento di un fabbricato residenziale in

S.R.L.

3) [redacted]

4) [redacted]

Per il solo **subalterno 16** è stata riscontrata altresì l'esistenza delle pratiche edilizie, di seguito elencate:

- [redacted]
pergolato in legno a servizio dell'appartamento in Via Norvegia, 8 a Grosseto", con dichiarazione di ultimazione dei lavori del 12/02/2009.

[redacted]
2016/450 del 12/05/2016 per il "Progetto per recupero abitativo del sottotetto ai sensi della L.R.T. 5/2010 sito in Grosseto alla via Norvegia n. 8" per la quale non risulta essere stato rilasciato il Permesso a Costruire per scadenza termini della presentazione delle integrazioni.

ABITABILITÀ

Si attesta che relativamente alle unità immobiliari oggetto di stima e al fabbricato in cui queste insistono è stato rinvenuto il Deposito di Attestazione Asseverata di Agibilità prot.

CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE

Oggetto: Appartamento foglio 70 particella 569 sub. 9, categoria A/2

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente (P.E. n. 2005/1927 - Definitiva Consistenza).

Per maggiori informazioni si veda Allegato n. 2 e Allegato 3

Oggetto: Appartamento foglio 70 particella 569 sub. 10, categoria A/2

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente (P.E. n. 2005/1927 - Definitiva Consistenza), per quanto rilevato e di seguito indicato:

- Nell'elaborato in atti non è rappresentata la contro-parete di altezza circa ml 1,50 presente nel locale w.c. in adiacenza al box doccia.

Per maggiori informazioni si veda Allegato n. 2 e Allegato 3

La difformità sopra riscontrata, ovvero la realizzazione di una contro-parete nel locale w.c., rientra nelle "tolleranze costruttive" di cui al comma 1 bis art. 34-bis D.P.R. 380/2001 lettera d-bis), ovvero tolleranza del "6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati".

Oggetto: Appartamento foglio 70 particella 569 sub. 16, categoria A/2

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **NON CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente (P.E. n. 2005/1927 - Definitiva Consistenza), per quanto rilevato e di seguito indicato:

- Nello stato dei luoghi, nel piano sottotetto, è presente una struttura in legno con copertura impermeabile, pertanto lo scrivente ritiene che sia assimilabile ad una tettoia e non ad un pergolato per la cui realizzazione è stata presentata D.I.A. onerosa (P.E. n. 08/2359).
- Nello stato dei luoghi la cucina (angolo cottura) è ubicata al piano sottotetto destinato a deposito occasionale, mentre al piano secondo è stato ricavato un vano guardaroba in luogo della cucina.

Per maggiori informazioni si veda Allegato n. 2 e Allegato 3

La difformità sopra riscontrata, tettoia impermeabile in luogo del pergolato, trattandosi di interventi realizzati in parziale difformità dal titolo abilitativo o di variazioni essenziali, può essere sanate ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. 380/2001, mediante rilascio di permesso di costruire in sanatoria, ovvero segnalazione certificata in sanatoria, se il suddetto intervento

risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Il rilascio del permesso in sanatoria e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20% in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso a costruire, e comunque non inferiore a € 1.032,00, oltre il pagamento delle spese di diritti di segreteria e degli oneri di urbanizzazione, e delle spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica.

In alternativa, qualora l'intervento risulti non conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, l'avente titolo, una volta assegnato il bene, dovrà provvedere alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi in conformità ai titoli abilitativi legittimi.

Per quanto riguarda l'attuale ubicazione della cucina, questa andrà installata nella porzione dell'unità abitativa al piano secondo come previsto negli elaborati legittimi.

Nota: Per quanto riguarda la quantificazione delle spese di ripristino da sostenere per l'eliminazione delle difformità riscontrate, si ritiene in questa fase non calcolabile, tuttavia si ipotizza una spesa a corpo non inferiore ad € 10.000,00.

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

Oggetto: Appartamento foglio 70 particella 569 sub. 22, categoria C/6

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente (P.E. n. 2005/1927 - Definitiva Consistenza).

Per maggiori informazioni si veda Allegato n. 2 e Allegato 3

Oggetto: Appartamento foglio 70 particella 569 sub. 27, categoria C/6

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente (P.E. n. 2005/1927 - Definitiva Consistenza), per quanto rilevato e di seguito indicato:

- Rispetto allo stato dei luoghi si segnala il diverso posizionamento dell'apertura finestrata ubicata nel vano destinato a ripostiglio con affaccio sullo scannafosso del fabbricato.

Per maggiori informazioni si veda Allegato n. 2 e Allegato 3

La difformità sopra riscontrata, ovvero il diverso posizionamento dell'apertura finestrata presente nel vano ripostiglio con affaccio sullo scannafosso del fabbricato, rientra nelle "tolleranze esecutive" di cui al comma 2 bis art. 34-bis D.P.R. 380/2001.

Oggetto: Terreni al NCT Comune di Grosseto foglio **132** particelle **36 – 59 – 111 - 191**

Dalla documentazione reperita è emerso che sulla particella **59** è presente un pozzo artesiano concesso all'attuale proprietà ai sensi del Regio Decreto 11.12.1933 n. 1775 D.P.R. 10.08.1999 n. 238 – Pratica PA 1704 e Pratica 16169/2011.

Per maggiori informazioni si veda Allegato n. 2

Oggetto: Immobile al NCEU Comune di Grosseto foglio **100** p.lla **377** sub. **4**, ctg. A/2

REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito degli accertamenti effettuati dallo scrivente presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Grosseto (GR) è stata riscontrata l'esistenza delle pratiche edilizie, di seguito elencate, che determinano lo stato legittimo delle unità immobiliari e del fabbricato in cui le stesse sono inserite (*per maggiori informazioni si veda Allegato n.2*):

“Costruzione di un fabbricato rurale per due unità abitative in località Casotto

realizzazione di n. 2 unità abitative in località Casotto Pescatori” rilasciata ai signori

fabbricato rurale sito in località Casotto Pescatori” rilasciata ai signori

Nota. Si segnala inoltre la Pratica Edilizia 09/18501 con Determinazione Dirigenziale n. 4551 del 16.12.2008, DIA per realizzazione pozzo uso irriguo sulla particella 3 del foglio 100, da cui è derivata la particella 377. Durante il sopralluogo viene riferito che il suddetto è ubicato nella proprietà dell'unità immobiliare adiacente ed intestata ad altra proprietà.

ABITABILITÀ

Si attesta che relativamente all'unità immobiliare oggetto di stima e al fabbricato in cui questa insiste è stata rinvenuta la domanda per l'ottenimento del certificato di abitabilità e di uso del 19.12.1984, tuttavia non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità.

N.B.: In atti è stato altresì rinvenuta Autorizzazione per l'occupazione temporanea per mesi quattro in quanto "non ultimate le sistemazioni esterne" con Parere Favorevole prot. N. 7572 del 04.12.1982.

Per maggiori informazioni si veda Allegato n.2

CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **NON CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente (P.E. 11855 C.E. n. 538 e s.v.) per quanto rilevato e di seguito indicato:

- Al piano sottostrada destinato a magazzino e cantina è presente un camino non riportato nello stato legittimo;
- Al piano sottostrada è presente un angolo cottura non riportato nello stato legittimo;
- Nello stato legittimo al piano terra, in prossimità dell'ingresso è rappresentato un muretto basso non presente nello stato di fatto;
- Diversa posizione del camino posto al piano terra rispetto a quanto riportato nello stato legittimo; inoltre nello stato dei luoghi non è presente la nicchia dove invece nello stato legittimo è indicata la posizione del camino;
- Nello stato dei luoghi il porticato lato fronte è separato dal porticato dell'unità adiacente da una tamponatura;
- Nel bagno al piano primo è presente un gradino non riportato nella raffigurazione in atti.

Per maggiori informazioni si veda Allegato n. 2 e Allegato 3

Le difformità sopra descritte, trattandosi di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso a costruire o di variazioni essenziali, possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. 380/2001, mediante rilascio di permesso di costruire in sanatoria se il suddetto intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Il rilascio del permesso in sanatoria e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20% in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso a costruire, e comunque non inferiore a € 1.032,00, oltre il pagamento delle spese di diritti di segreteria e degli oneri di urbanizzazione, e delle spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica.

In alternativa, qualora l'intervento risulti non conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, l'avente titolo, una volta assegnato il bene, dovrà provvedere alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi in conformità ai titoli abilitativi legittimi.

N.B.: L'avente titolo dovrà inoltre provvedere all'ottenimento, qualora non esistente, del rilascio dell'attestazione di Abitabilità. Ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 la mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77,00 a Euro 464,00. In atti lo scrivente ha rinvenuto la domanda per l'ottenimento del certificato di abitabilità e di uso del 19.12.1984, tuttavia non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità. E' stata invece rinvenuta Autorizzazione per l'occupazione temporanea per mesi quattro in quanto "non ultimate le sistemazioni esterne" con Parere Favorevole prot. N. 7572 del 04.12.1982. Nel caso fosse necessario l'ottenimento dell'agibilità dovrà essere presentata la segnalazione certificata da parte di un professionista abilitato che asseveri la sussistenza delle condizioni di cui ai commi da 1 a 4 dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001. La presentazione della domanda comporta il costo dei diritti di segreteria non inferiore ad € 50,00, oltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica.

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

Oggetto: Immobile al NCEU Comune di Grosseto foglio **100** p.lla **934** sub. **1**, ctg. C/6

REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito degli accertamenti effettuati dallo scrivente presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Grosseto (GR) è stata riscontrata l'esistenza delle pratiche edilizie, di seguito elencate, che determinano lo stato legittimo delle unità immobiliari e del fabbricato in cui le stesse sono inserite (*per maggiori informazioni si veda Allegato n.2*):

1) **Pratica Edilizia n. 06/1721 – DIA prot. n. 77437 del 27.06.2006** per la

CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente (DIA - P.E. 06/1721).

Per maggiori informazioni si veda Allegato n. 2 e Allegato 3

Oggetto: Immobile al NCEU Comune di Grosseto foglio **100** p.la **936** sub. **1**, ctg. D/10

REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito degli accertamenti effettuati dallo scrivente presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Grosseto (GR) è stata riscontrata l'esistenza delle pratiche edilizie, di seguito elencate, che determinano lo stato legittimo delle unità immobiliari e del fabbricato in cui le stesse sono inserite (*per maggiori informazioni si veda Allegato n.2*):

1 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

"Variante in corso d'opera a capannone agricolo in Casotto Pescatori" rilasciata ai

Concessione Edilizia n. 578 del 14.12.1992 per il *"Rinnovo della Concessione n. 517"*

Concessione Edilizia n. 522 del 27.11.1995 per la *"Voltura della Concessione n. 522 del 22.11.1994 – Ampliamento e varianti alla costruzione di capannone agricolo in"*

"Variante in corso d'opera all'ampliamento di annesso rurale in loc. Casotto"

CONFORMITA' EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE

Lo stato attuale dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente (**P.E. n. 96/67 – Conc. Ed. n. 281**), ad eccezione di quanto indicato:

- Nello stato dei luoghi è presente una scala metallica in prossimità della porta di collegamento fra la rimessa attrezzi e il locale uso magazzino che consente di accedere al solaio sovrastante il suddetto magazzino che, di fatto, viene utilizzato come soppalco/deposito. Nello stato legittimo rinvenuto in atti non è indicato il piano soppalco né la scala metallica di collegamento, tuttavia nella relazione tecnica del 05.07.1990 rinvenuta in atti il tecnico dichiara che *"lo spazio sovrastante rimarrà unito al magazzino principale ad uso soppalco"*.

Per maggiori informazioni si veda Allegato n. 2 e Allegato 3

SI ritiene pertanto necessario una verifica da parte del futuro assegnatario in merito alla regolarità dell'uso del soppalco sopra descritto ovvero se il suddetto intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della

domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.

In alternativa, qualora l'intervento risulti non conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, l'avente titolo, una volta assegnato il bene, dovrà provvedere alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi in conformità ai titoli abilitativi legittimi, ovvero rimuovere la scala di accesso al soppalco.

6. **QUESITO N.6**

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

Oggetto: TERRENO al NCT Comune di Grosseto foglio **57** particella **112**

Per gli immobili destinati a terreni non sussiste l'obbligo di dotare detti immobili dell'attestato di prestazione energetica.

Oggetto: Complesso residenziale in Via Norvegia n. 8 censito al NCEU del Comune di Grosseto foglio **70** particella **569** sub. **9 – 10 – 16** categoria **A/2**, sub. **22 – 27** categoria **C/6**,

Per quanto riguarda i subalterni **9, 10 e 16** della particella **569** del foglio **70** di categoria catastale **A/2**, considerato che dalle ricerche effettuate dal sottoscritto stimatore non sono stati reperiti i Certificati di Prestazione Energetica, lo scrivente ha provveduto a predisporli e successivamente a depositarli presso il Sistema Informatico della Regione Toscana (SIERT).

Nello specifico:

- L'Ape relativo al subalterno 9 è stato trasmesso al SIERT in data 18.03.2025 con numero identificativo 0000868869;
- L'Ape relativo al subalterno 10 è stato trasmesso al SIERT in data 18.03.2025 con numero identificativo 0000869731;
- L'Ape relativo al subalterno 16 è stato trasmesso al SIERT in data 18.03.2025 con numero identificativo 0000869718;

I Certificati APE dei n. 3 immobili a destinazione residenziale vengono allegati alla presente memoria comprensivi delle ricevute di attestazione di avvenuto deposito al SIERT.

Per maggiori informazioni si veda Allegato n. 08 – A.P.E.

Per quanto riguarda gli immobili destinati a posti auto e distinti con i subalterni 22 e 27 della particella 569 del foglio 70 di categoria catastale C/6, non sussiste l'obbligo di dotare detti immobili dell'attestato di prestazione energetica.

Oggetto: Terreni al NCT Comune di Grosseto foglio 132 particelle 36 – 59 – 111 - 191

Per gli immobili destinati a terreni non sussiste l'obbligo di dotare detti immobili dell'attestato di prestazione energetica.

Oggetto: Complesso Immobiliare in località Casotto Dei Pescatori

Immobile al NCEU Comune di Grosseto foglio 100 p.lla 377 sub. 4, ctg. A/2

Immobile al NCEU Comune di Grosseto foglio 100 p.lla 934 sub. 1, ctg. C/6

Terreno al NCT Comune di Grosseto foglio 100 p.lla 935 Uliveto

Immobile al NCEU Comune di Grosseto foglio 100 p.lla 936 sub. 1, ctg. D/10

L'immobile destinato a civile abitazione e distinto al foglio 100 p.lla 377 sub. 4, ctg. A/2 risulta dotato di Certificato di Prestazione energetica redatto dal tecnico Geom. Massimiliano Guidi in data 18.02.2017 e trasmesso alla Regione Toscana in data 21.02.2017 con numero di protocollo 92585. Il suddetto certificato ha validità di 10 anni dalla data di registrazione pertanto ha termine in data 20.02.2027.

Per maggiori informazioni si veda Allegato n. 08 – A.P.E.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare destinata a posto auto e distinta al foglio 100 p.lla 934 sub. 1, ctg. C/6 e l'immobile destinato ad attività agricole e distinto al foglio 100 p.lla 936 sub. 1, ctg. D/10 non sussiste l'obbligo di dotare detti immobili dell'attestato di prestazione energetica.

Per il terreno distinto al foglio 100 p.lla 935 non sussiste l'obbligo di dotare detto immobile dell'attestato di prestazione energetica.

7. **QUESITO N.7**

7) *descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;*

7.1 **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

TERRENO Comune di Grosseto foglio 57 p.lla 112



Vista aerea fonte Google Maps 2024

Il terreno agrario in oggetto è posto in loc. Macchiascandona nel Comune di Grosseto ed è raggiungibile dalla Strada Provinciale del Padule (detta “Castiglione”) a circa 10 Km dal centro urbano di Grosseto.

Percorrendo la strada Castiglione venendo dal capoluogo il terreno è ubicato sul lato sinistro, subito dopo il bivio per Barbaruta e prima della rotonda di Macchiascandona.

Dalla Certificazione di Destinazione Urbanistica rilasciata dall’Ufficio Servizio Pianificazione Urbanistica del Comune di Grosseto si evince che il suddetto terreno è destinato ad art. 123 “**Aree ad esclusiva funzione agricola**” corrispondente alla **zona omogenea “E”** come definito dall’art.2 del Regolamento Urbanistico Comunale (cfr. All. 07 – CDU), per la cui utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico vigente si rimanda all’*Allegato n. 11 – Inquadramento Urbanistico*.

Dalla CDU si evince che il terreno in oggetto ricade in Pericolosità Geomorfologica **Classe 2**, in Pericolosità Idraulica **Classe 4**; Che il terreno ricade in parte in **art. 63 del R.U.C. Sistema vegetazionale** e che ricade in parte in **art. 60 del R.U.C. Sistema insediativo della bonifica**.

Dal punto di vista catastale il terreno è censito come *seminativo di classe 2* di consistenza pari a Ha 14.11.20 (mq. 141.120,00).

N.B.: Confrontando l'estratto di mappa del foglio 57 con l'estratto della cartoteca Regione Toscana e con l'ausilio della vista aerea si evince che per raggiungere il terreno in oggetto occorre transitare per la particella 113, intestata ad altra proprietà (da verificare altresì il passaggio attraverso la particella 130, anch'essa di altra proprietà), pertanto sarà necessario costituire servitù di passo, se non già presente, per accedere al suddetto terreno.

Dati catastali

Terreno censito al N.C.T. del Comune di Grosseto (GR) al foglio **57** particella **112** qualità *seminativo classe 2*, superficie Ha 14.11.20 (mq. 141.120,00), reddito dominicale Euro 619,50, reddito agrario Euro 619,50.

Confini catastali: Strada Provinciale Padule (S.P. 3); part. 113; part. 95; s.s.a.

Complesso residenziale in Via Norvegia n. 8 censito al NCEU del Comune di Grosseto foglio 70 particella 569 sub. 9 – 10 – 16 categoria A/2, sub. 22 – 27 categoria C/6.

Caratteristiche generali

Il complesso immobiliare in oggetto è costituito da n. 5 unità immobiliari costituite da **N. 3 UNITÀ ABITATIVE** e da **N. 2 AUTORIMESSE**, inserite in un fabbricato a destinazione residenziale ubicato in Via Norvegia n. 8 (GR) nel Comune di Grosseto.

Il fabbricato è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 152 del 2003 (P.E. 3330/2002 e s.v.), con voltura di concessione n. 297 del 2003 ed abitabilità del 2005, dalla demolizione di un capannone artigianale e successiva ricostruzione con ampliamento dell'attuale fabbricato residenziale.

L'edificio si sviluppa su 4 livelli fuori terra (PT, 1, 2, sottotetto) oltre a un piano seminterrato in cui sono ubicate le autorimesse e i box di pertinenza.

La struttura portante è realizzata in telaio in c.a. con tamponature verticali esterne in laterizi termoisolanti, le tramezzature interne sono realizzate con mattoni forati, le strutture degli orizzontamenti (solai) sono in latero-cemento; la struttura del tetto è realizzata con travi in legno e sovrastante manto di copertura in tegole di laterizio a più falde; le pareti in facciata sono tinteggiate di color rosa, infissi in legno con telaio color bianco ed oscuranti esterni in legno verniciati di colore bianco.

Impianti elettrici del fabbricato

Degli impianti elettrici installati a servizio delle U.I. oggetto di interesse, è stata reperita, perché presente in Atti presso gli Uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Grosseto, la "DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA D'ARTE" rilasciata in data 26/03/2005 dalla ditta esecutrice dell'impianto: "ELETTRICO PER APPARTAMENTI E CONDOMINIO VIA NORVEGIA".

Il punto di origine degli impianti elettrici installati a servizio degli immobili oggetto di interesse è identificabile nel punto di consegna di energia elettrica predisposto dalla Società distributrice. Il contatore di energia elettrica è posizionato all'interno di un "QUADRO CONTATORI", realizzato in un manufatto in muratura, chiuso con sportelli, collocato in uno spazio esterno, vicino all'ingresso del fabbricato dove sono ubicati gli immobili oggetto di interesse. (vedi foto 1). La fornitura di energia elettrica è di tipo monofase 230V – 50 Hz. L'impianto ha un sistema di distribuzione del tipo TT.

Nel "QUADRO CONTATORI" sono collocati dispositivi di misura delle varie utenze presenti nel fabbricato ed inoltre sono installati i dispositivi automatici dai quali sono alimentate le "COLONNE MONTANTI" che distribuiscono l'energia elettrica agli appartamenti e ai box auto.

Tra questi dispositivi è stata rilevata la presenza anche di:

- un interruttore bipolare magnetotermico o differenziale con corrente nominale $I_N=32$ A – curva C - e corrente differenziale di intervento $I_{\Delta N}= 0,03$ A,
- un interruttore bipolare magnetotermico con corrente nominale $I_N= 10$ A – curva C. Si ritiene, viste anche le indicazioni riportate sotto i dispositivi, che dagli interruttori sopra descritti siano alimentate le linee elettriche posate per distribuire energia elettrica all'appartamento e al garage.



Foto 1

Impianti idrici e sanitari, impianti Gas e impianto di riscaldamento del fabbricato

Per quanto riguarda l'impianto idro-sanitario, l'impianto di distribuzione del gas e l'impianto di riscaldamento, a servizio degli appartamenti oggetto di interesse, è stata reperita, perché presente in Atti presso gli Uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Grosseto, la "DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA D'ARTE" rilasciata in data

Impianti di sollevamento

Nel fabbricato è presente un ascensore condominiale.

Indici metrici

Si precisa che ai fini della determinazione dei coefficienti riduttivi si è fatto riferimento a:

- Norma UNI 10750 del 1998 "Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del servizio" par. 4.4 Criteri per la valutazione patrimoniale"
- Manuale della Banca Dati Quotazioni OMI aggiornata al 19.01.2017 – Allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare.

In base alle sopracitate norme ed istruzioni, ai fini del computo della superficie commerciale, si considera il 100% della superficie lorda dei vani dei fabbricati principali, dato dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensiva dei muri interni ed esterni perimetrali, queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare), sommate alle superfici ponderate delle pertinenza esclusive di ornamento (balconi, terrazzi e similari) da considerarsi nella misura del 30% (fino a mq. 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25) qualora direttamente comunicanti coi vani principali, o del 15% (fino a mq. 25 e nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25) se non comunicanti, o accessorie (depositi, cantine, box, posti auto coperti o scoperti etc) a servizio dell'unità principale, da considerarsi nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti coi vani principali o del 25% se non comunicanti. Infine per le aree scoperte va considerata la misura del 10% fino alla superficie dei vani/fabbricati principali, e del 2% per le superfici eccedenti tale limite.

Di seguito vengono descritte le n. 5 unità immobiliari oggetto della procedura.

APPARTAMENTO Comune di Grosseto foglio 70 p.lla 569 sub. 9 ctg. A/2

AUTORIMESSA Comune di Grosseto foglio 70 p.lla 569 sub 22 ctg C/6

L'APPARTAMENTO (sub. 9) è posto al piano primo accessibile dal vano scala comune al fabbricato con ingresso sulla sinistra del pianerottolo di sbarco. L'unità in oggetto si compone

di soggiorno/pranzo corredato di angolo cottura e con accesso a terrazza di pertinenza, disimpegno, bagno finestrato, camera singola e camera matrimoniale. La superficie utile rilevata dell'immobile è pari a circa mq. 67,62 con altezza utile rilevata pari a ml. 2,72.

L'AUTORIMESSA (sub. 22) è posta al piano primo sottostrada accessibile dalla corsia comune al fabbricato con ingresso da via Norvegia. L'unità in oggetto è dotata di basculante oltre ad un'apertura finestrata con affaccio sullo scannafosso. La superficie utile rilevata dell'immobile è pari a circa mq. 15,42 con altezza utile rilevata pari a ml. 2,50.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di proprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato oltre all'autorimessa posta al piano seminterrato distinta con il subalterno 22 della particella 569.

Finiture

Le finiture interne dei locali sono di tipo commerciale; intonaci di muri di tipo civile tinteggiati di colore bianco, pavimenti e battiscopa in ceramica di colore chiaro; il rivestimento del bagno è realizzato con mattonelle in ceramica colore chiaro; i sanitari sono di tipo standard color bianco, nel bagno è presente un box doccia; gli infissi sono realizzati con telaio in legno e specchiature in vetro camera, dotate esternamente di oscuranti in legno di colore bianco, la porta di ingresso è di tipo blindato con rivestimento color chiaro.

Stato di manutenzione

Dai sopralluoghi effettuati è emerso che le unità immobiliari *de quo* risultano in normale stato di manutenzione e conservazione.

Impianto elettrico

All'interno dell'appartamento, vicino alla porta di ingresso, è installato un QUADRO ELETTRICO DI DISTRIBUZIONE realizzato con centralino in resina, dotato di sportello, fissato su contenitore incassato nella muratura.

Nel quadro elettrico sono installati, oltre ad un interruttore bipolare magnetotermico con corrente nominale $I_N = 32$ A (*indicato come: GENERALE*), 6 interruttori bipolari magnetotermici con corrente nominale $I_N = 16$ A e 2 interruttori bipolari magnetotermici con corrente nominale $I_N = 10$ A.

La distribuzione delle linee elettriche all'interno dell'appartamento è realizzata (*per quanto rilevabile da esame visivo*) prevalentemente con cavi unipolari inseriti in tubi flessibili in PVC incassati nella muratura. I dispositivi di comando (interruttori, deviatori,...) e le prese sono cablati in contenitori incassati nella muratura e sono corredati di placche di copertura in resina. Nell'appartamento è inoltre presente un impianto citofonico con apriporta.

Per quanto riguarda l'IMPIANTO DI TERRA, pur rilevando la presenza del conduttore con guaina giallo/verde, dal solo esame visivo non si può stabilire se, negli impianti oggetto di analisi, i

conduttori di terra e di protezione sono adeguatamente cablati e collegati e se i valori di resistenza di terra sono conformi a quanto richiesto dalla Normativa; per verificare la completa e corretta installazione degli impianti di protezione dovranno essere eseguite prove strumentali.

Dall'esame visivo, come anche sopra descritto, è stato possibile rilevare che l'impianto elettrico oggetto di analisi (considerato come un unico impianto alimentato da un unico punto di fornitura) risulta dotato di dispositivi e componenti in grado di permettere il rispetto dei requisiti di sicurezza richiesti dalle Norme. Infatti, sono installati un dispositivo differenziale con corrente di intervento differenziale $I_{AN}= 0,03 \text{ A}$ e interruttori automatici per la protezione dei circuiti da sovracorrenti; è stata inoltre rilevata la presenza del cavo con guaina giallo/verde (impianto di Protezione/Terra).

Tuttavia, vista la necessità di verificare l'installazione dell'impianto di Protezione/Terra, e vista la necessità di verificare se anche l'impianto installato a servizio dell'u.i Sub 22 è dotato di adeguata "protezione differenziale", nell'impossibilità di procedere ad operazioni di collaudo e per tutto quanto altro sopra descritto si indica che, l'impianto elettrico analizzato, dovrà essere oggetto di interventi di controllo, anche strumentale, al fine di verificare la completa rispondenza dello stesso alla Normativa vigente.

Antenne

All'interno dell'appartamento sono posati sottotraccia cavi coassiali per la distribuzione dei segnali TV. Le antenne per la ricezione dei segnali sono installate in corrispondenza della copertura del fabbricato.

Impianto di riscaldamento

Nell'appartamento è stato installato un impianto di riscaldamento realizzato con elementi radianti posizionati a parete. Per la produzione di acqua calda per l'impianto di riscaldamento e idro-sanitario è stata installata una caldaia alimentata a gas metano. Il generatore di calore è installato in esterno, nella terrazza accessibile dal locale ad uso soggiorno/pranzo.

In un locale dell'appartamento è installato un impianto di condizionamento del tipo split-system costituito da macchina motocondensante installata in esterno e unità interna evaporante e ventilante. Di questi impianti non è stata fornita nessuna documentazione.

Impianti idrici e sanitari

Nell'appartamento sono installati impianti idrici per la distribuzione di acqua fredda e acqua calda. Gli impianti sono stati realizzati con posa ad incasso nella muratura; le parti visibili e gli apparecchi sanitari sono rispondenti ai normali standard. L'acqua calda per l'impianto idro-sanitario viene prodotta dalla caldaia murale a gas.

L'approvvigionamento idrico è garantito da pubblico acquedotto.

Impianti Gas

Nell'appartamento è presente un impianto di distribuzione del gas realizzato per l'alimentazione della caldaia e per l'alimentazione il piano di cottura a gas installato nello spazio ad uso cucina. Il punto di riconsegna del gas metano è collocato all'interno di un apposito contenitore metallico ubicato nella terrazza accessibile dal locale ad uso soggiorno/pranzo. Nell'impianto di distribuzione del gas, nelle vicinanze della caldaia, è installato un dispositivo manuale di intercettazione (rubinetto). Nel punto in cui la tubazione di distribuzione del gas fuoriesce dalla muratura ed entra all'interno dei locali dell'appartamento, si dovrà verificare che sia presente la guaina impermeabile al gas contenente il tubo metallico, e che lo spazio libero tra guaina e tubo sia adeguatamente sigillato, come richiesto dalla Norma UNI 7129:2015. Nel locale ad uso soggiorno/pranzo è stata rilevata la presenza di un'apertura permanente di ventilazione realizzata nella parte alta di una parete perimetrale.

Impianti di sollevamento

Nel fabbricato è presente un ascensore condominiale.

Impianti autorimessa (sub 22)

All'interno di questa u.i. è installato un impianto elettrico costituito da "punti presa" e da un "punto luce" comandato da un interruttore. L'impianto è realizzato prevalentemente con posa dei cavi in tubi in PVC fissati a parete/soffitto. Il dispositivo di comando e le prese sono cablati in contenitori in materiale termoplastico fissati a parete.

Si dovrà verificare che l'impianto del garage sia protetto dal dispositivo con corrente di intervento differenziale installato nel "quadro contatori".

Dati e confini catastali

Appartamento: N.C.E.U. del Comune di Grosseto (GR) al foglio **70** particella **569** subalterno **9**, categoria **A/2**, cons. 4 vani, rendita Euro 526,79, Via Norvegia, piano 1.

Confini appartamento: b.c.n.c. scala comune sub. 33; sub. 8; sub. 10; s.s.a.;

Autorimessa: N.C.E.U. del Comune di Grosseto (GR) al foglio **70** particella **569** subalterno **22**, categoria **C/6**, consistenza 14 m², rendita Euro 56,40, Via Norvegia, piano S1.

Confini autorimessa: b.c.n.c. corsia comune sub. 3; sub. 18; sub. 26; s.s.a.

Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- Sup. utile appartamento – sub 9 , piano 1 (<i>al netto delle murature</i>)	mq 67,62
- Sup. lorda terrazza	mq 14,98
- Sup. utile autorimessa - sub. 22 , piano S1 (<i>al netto delle murature</i>)	mq 15,42

- altezza interna del solaio rilevata	
da pavimento a soffitto locali appartamento (sub 9)	ml 2,72
da pavimento a soffitto locali autorimessa (sub 22)	ml 2,50

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro		coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda appartamento (sub 9)	Mq 76,14	100%	Mq 76,14
Sup. lorda terrazza	Mq 14,98	30%	Mq 4,49
Sup. lorda autorimessa (sub 22)	Mq 17,58	25%	Mq 4,40
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			Mq. 85,03

- SUPERFICIE COMMERCIALE <i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>	Mq. 85,03
---	------------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

APPARTAMENTO Comune di Grosseto foglio 70 p.lla 569 sub. 10 ctg. A/2

L'APPARTAMENTO (sub. 9) è posto al piano primo accessibile dal vano scala comune al fabbricato con ingresso di fronte al pianerottolo di sbarco. L'unità in oggetto si compone di soggiorno/pranzo corredato di angolo cottura e con accesso a terrazza di pertinenza, disimpegno, bagno non finestrato e camera da letto dotata di accesso ad una terrazza coperta. La superficie utile rilevata dell'immobile è pari a circa mq. 48,66 con altezza utile rilevata pari a ml. 2,71.

Pertinenze

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

Finiture

Le finiture interne dei locali sono di tipo commerciale; intonaci di muri di tipo civile integgiati di colore bianco, pavimenti e battiscopa in ceramica di colore chiaro; il rivestimento del bagno è realizzato con mattonelle in ceramica colore chiaro; i sanitari sono di tipo standard color bianco, nel bagno è presente un box doccia; gli infissi sono realizzati

con telaio in legno e specchiature in vetro camera, dotate esternamente di oscuranti in legno di colore bianco, la porta di ingresso è di tipo blindato con rivestimento color chiaro.

Stato di manutenzione

Dai sopralluoghi effettuati è emerso che l'unità immobiliare *de quo* è in normale stato di manutenzione e conservazione.

Impianti elettrici

All'interno dell'appartamento, vicino alla porta di ingresso, è installato un QUADRO ELETTRICO DI DISTRIBUZIONE realizzato con centralino in resina, dotato di sportello, fissato su contenitore incassato nella muratura.

Nel quadro elettrico sono installati, oltre ad un interruttore bipolare magnetotermico con corrente nominale $I_N = 32 \text{ A}$ (*indicato come: GENERALE*), 6 interruttori bipolari magnetotermici con corrente nominale $I_N = 16 \text{ A}$ e 2 interruttori bipolari magnetotermici con corrente nominale $I_N = 10 \text{ A}$.

La distribuzione delle linee elettriche all'interno dell'appartamento è realizzata (*per quanto rilevabile da esame visivo*) prevalentemente con cavi unipolari inseriti in tubi flessibili in PVC incassati nella muratura. I dispositivi di comando (interruttori, deviatori,...) e le prese sono cablati in contenitori incassati nella muratura e sono corredati di placche di copertura in resina. Nell'appartamento è inoltre presente un impianto citofonico con apriporta.

Per quanto riguarda l'IMPIANTO DI TERRA, pur rilevando la presenza del conduttore con guaina giallo/verde, dal solo esame visivo non si può stabilire se, negli impianti oggetto di analisi, i conduttori di terra e di protezione sono adeguatamente cablati e collegati e se i valori di resistenza di terra sono conformi a quanto richiesto dalla Normativa; per verificare la completa e corretta installazione degli impianti di protezione dovranno essere eseguite prove strumentali.

Dall'esame visivo, come anche sopra descritto, è stato possibile rilevare che l'impianto elettrico oggetto di analisi risulta dotato di dispositivi e componenti in grado di permettere il rispetto dei requisiti di sicurezza richiesti dalle Norme. Infatti, sono installati un dispositivo differenziale con corrente di intervento differenziale $I_{\Delta N} = 0,03 \text{ A}$ e interruttori automatici per la protezione dei circuiti da sovracorrenti; è stata inoltre rilevata la presenza del cavo con guaina giallo/verde (impianto di Protezione/Terra).

Tuttavia, vista la necessità di verificare l'installazione dell'impianto di Protezione/Terra, nell'impossibilità di procedere ad operazioni di collaudo e per tutto quanto altro sopra descritto si indica che, l'impianto elettrico analizzato, dovrà essere oggetto di interventi di controllo, anche strumentale, e al fine di verificare la completa rispondenza dello stesso alla Normativa vigente.

Antenne

All'interno dell'appartamento sono posati sottotraccia cavi coassiali per la distribuzione dei segnali TV. Le antenne per la ricezione dei segnali sono installate in corrispondenza della copertura del fabbricato.

Impianto di riscaldamento

Nell'appartamento è stato installato un impianto di riscaldamento realizzato con elementi radianti posizionati a parete. Per la produzione di acqua calda per l'impianto di riscaldamento e l'acqua calda per l'impianto idro-sanitario è stata installata una caldaia murale alimentata a gas metano. Il generatore di calore è installato all'interno del locale ad uso bagno. Si dovrà verificare che siano rispettate tutte le prescrizioni previste dalla vigente normativa per consentire l'utilizzo in sicurezza della caldaia nell'attuale luogo di installazione.

Impianti idrici e sanitari

Nell'appartamento sono installati impianti idrici per la distribuzione di acqua fredda e acqua calda. Gli impianti sono stati realizzati con posa ad incasso nella muratura; le parti visibili e gli apparecchi sanitari sono rispondenti ai normali standard. L'acqua calda per l'impianto idro-sanitario viene prodotta dalla caldaia murale a gas installata nel bagno.

L'approvvigionamento idrico è garantito da pubblico acquedotto.

Impianti Gas

Nell'appartamento è presente un impianto di distribuzione del gas realizzato per l'alimentazione della caldaia e per l'alimentazione il piano di cottura a gas installato nello spazio ad uso cucina. Il punto di riconsegna del gas metano è collocato all'interno di un apposito contenitore metallico ubicato nella terrazza accessibile dal locale ad uso soggiorno/pranzo. Nell'impianto di distribuzione del gas, nelle vicinanze della caldaia e nel locale ad uso cucina, sono installati dispositivi manuali di intercettazione (rubinetti).

Nel punto in cui la tubazione di distribuzione del gas fuoriesce dalla muratura ed entra all'interno dei locali dell'appartamento, si dovrà verificare che sia presente la guaina impermeabile al gas contenente il tubo metallico e che lo spazio libero tra guaina e tubo sia adeguatamente sigillato, come richiesto dalla Norma UNI 7129:2015.

Nel locale ad uso soggiorno/pranzo sono state realizzate aperture permanenti di aerazione e ventilazione.

Per quanto rilevato e come sopra descritto, si indica che, prima dell'utilizzo dell'impianto di distribuzione del gas dovrà essere accertato e garantito che negli impianti e nei locali in cui si prevede l'impiego del combustibile siano presenti i dispositivi e le opere previste dalla vigente Normativa (vedi anche Norma UNI 7129:2015).

Gli interventi eseguiti dovranno essere certificati conformemente a quanto richiesto nel D.M. 37/08, come modificato dal D.M. 19 Maggio 2010.

Impianti di sollevamento

Nel fabbricato è presente un ascensore condominiale.

Dati e confini catastali

Appartamento: N.C.E.U. del Comune di Grosseto (GR) al foglio **70** particella **569** subalterno **10**, categoria **A/2**, cons. 3 vani, rendita Euro 395,09, Via Norvegia, piano 1.

Confini appartamento: b.c.n.c. scala comune sub. 33; sub. 9; sub. 11; s.s.a.

Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- Sup. utile calpestabile appartamento piano 1 (<i>al netto delle murature</i>)	mq 48,66
- Sup. lorda terrazza lato soggiorno	mq 9,12
- Sup. lorda terrazza coperta lato camera	mq 5,98

- altezza interna del solaio rilevata	
da pavimento a soffitto locali appartamento (<i>da pianta catastale</i>)	ml 2,71

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro		coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda appartamento P1	Mq 55,17	100%	Mq 55,17
Sup. lorda terrazza	Mq 9,12	30%	Mq 2,74
Sup. lorda terrazza coperta	Mq 5,98	35%	Mq 2,09
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			Mq. 60,00

- SUPERFICIE COMMERCIALE <i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>	Mq. 60,00
---	------------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

APPARTAMENTO Comune di Grosseto foglio 70 p.lla 569 sub. 16 ctg. A/2

AUTORIMESSA Comune di Grosseto foglio 70 p.lla 569 sub 27 ctg C/6

L'APPARTAMENTO (sub. 9) è posto al piano secondo e terzo (sottotetto) accessibile dal vano scala comune al fabbricato con ingresso sulla destra del pianerottolo di sbarco. L'unità in oggetto si compone di soggiorno/pranzo corredato di una nicchia attualmente utilizzata a guardaroba ma con destinazione ad angolo cottura/cucina, terrazza di pertinenza, disimpegno, bagno finestrato, camera singola e camera matrimoniale; tramite scala interna si accede al piano sottotetto destinato a deposito occasionale e composto di un ampio locale in cui è stato realizzato un angolo cottura, un secondo vano più piccolo dal quale si accede ad un w.c. finestrato; dal locale principale si accede ad un'ampia terrazza parzialmente coperta da una struttura in legno con copertura impermeabile.

La superficie utile rilevata dell'immobile è pari a circa mq. 73,54 al piano secondo con altezza utile rilevata pari a ml. 2,70, e pari a circa mq. 70,70 al piano sottotetto con altezze variabili che seguono l'andamento delle falde per un'altezza media di circa ml. 2,45. La terrazza al piano secondo presenta superficie pari a circa mq. 15,40, mentre la terrazza del piano sottotetto ha una superficie pari a circa 50,76 mq di cui mq. 23,25 corredati di struttura in legno coperta.

Nota bene: per il posizionamento della cucina nel piano sottotetto e per la struttura in legno coperta, assimilabile ad una tettoia piuttosto che ad un pergolato, sarà necessaria la regolarizzazione dal punto di vista urbanistico o, in alternativa, il ripristino dello stato dei luoghi secondo quanto autorizzato dai titoli legittimi (vedi par. 5.2).

L'AUTORIMESSA (sub. 29) è posta al piano primo sottostrada accessibile dalla corsia comune al fabbricato con ingresso da via Norvegia. L'unità in oggetto è dotata di apertura basculante oltre ad un vano accessorio ad uso ripostiglio e corredato di un'apertura finestrata con affaccio sullo scannafosso. La superficie utile rilevata del locale autorimessa è pari a circa mq. 17,57, del locale ripostiglio pari a circa mq. 5,98, per una sup. utile complessiva pari a circa mq. 23,55, con altezza utile rilevata pari a ml. 2,52.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato oltre all'autorimessa posta al piano seminterrato distinta con il subalterno 27 della particella 569.

Finiture

Le finiture interne dei locali sono di pregio; intonaci di muri di tipo civile tinteggiati di colore chiaro, pavimenti in parquet e battiscopa in legno; il soffitto al piano secondo è intonacato mentre il piano terzo presenta travi a vista in legno verniciati di colore bianco. il rivestimento del bagno al piano secondo è realizzato con mattonelle in ceramica colore chiaro; i sanitari

sono di qualità ed è presente un box doccia; il rivestimento del bagno al piano sottotetto è realizzato con mattonelle in ceramica colore chiaro; i sanitari sono di qualità ed è presente una vasca idromassaggio; il rivestimento dell'angolo cottura è realizzato in fibra di vetro per un'altezza di circa 60 cm dal piano di cottura.

Gli infissi sono realizzati con telaio in legno e specchiature in vetro camera, dotate esternamente di oscuranti in legno di colore bianco, la scala interna è in metallo con pedate in legno, la porta di ingresso è di tipo blindato con rivestimento color chiaro.

Stato di manutenzione

Dai sopralluoghi effettuati è emerso che le unità immobiliari *de quo* risultano in normale stato di manutenzione e conservazione.

Impianti elettrici

All'interno dell'appartamento, nel disimpegno al piano secondo, è installato un QUADRO ELETTRICO DI DISTRIBUZIONE. Il quadro elettrico è realizzato con centralino in resina, dotato di sportello, fissato su contenitore incassato nella muratura.

Nel quadro elettrico sono installati, oltre ad un interruttore bipolare magnetotermico con corrente nominale $I_N = 32$ A (*indicato come*: GENERALE) e un interruttore bipolare magnetotermico con corrente nominale $I_N = 25$ A (*indicato come*: MANSARDA), 5 interruttori bipolari magnetotermici con corrente nominale $I_N = 16$ A e 1 interruttore bipolare magnetotermico con corrente nominale $I_N = 10$ A.

Al piano sottotetto dell'appartamento è posizionato un ulteriore QUADRO ELETTRICO DI DISTRIBUZIONE. Nel quadro elettrico, realizzato con centralino in resina, dotato di sportello, fissato su contenitore incassato nella muratura, sono installati, oltre ad un interruttore bipolare magnetotermico con corrente nominale $I_N = 32$ A (*indicato come*: GENERALE), 4 interruttori bipolari magnetotermici con corrente nominale $I_N = 16$ A e 5 interruttori bipolari magnetotermici con corrente nominale $I_N = 10$ A.

La distribuzione delle linee elettriche all'interno dell'appartamento è realizzata (*per quanto rilevabile da esame visivo*) prevalentemente con cavi unipolari inseriti in tubi flessibili in PVC incassati nella muratura.

I dispositivi di comando (interruttori, deviatori,..) e le prese sono cablati in contenitori incassati nella muratura e sono corredati di placche di copertura in resina.

Nell'appartamento è inoltre presente un impianto citofonico con apriporta.

Per quanto riguarda l'IMPIANTO DI TERRA, pur rilevando la presenza del conduttore con guaina giallo/verde, dal solo esame visivo non si può stabilire se, negli impianti oggetto di analisi, i conduttori di terra e di protezione sono adeguatamente cablati e collegati e se i valori di resistenza di terra sono conformi a quanto richiesto dalla Normativa; per verificare la completa e corretta installazione degli impianti di protezione dovranno essere eseguite prove strumentali.

Dall'esame visivo, come anche sopra descritto, è stato possibile rilevare che l'impianto elettrico oggetto di analisi (considerato come un unico impianto alimentato da un unico punto di fornitura) risulta dotato di dispositivi e componenti in grado di permettere il rispetto dei requisiti di sicurezza richiesti dalle Norme. Infatti, sono installati un dispositivo differenziale con corrente di intervento differenziale $I_{\Delta N} = 0,03 \text{ A}$ e interruttori automatici per la protezione dei circuiti da sovracorrenti; è stata inoltre rilevata la presenza del cavo con guaina giallo/verde (impianto di Protezione/Terra).

Tuttavia vista la necessità di verificare l'installazione dell'impianto di Protezione/Terra, vista la necessità di verificare se anche l'impianto installato a servizio dell'u.i Sub 27 è dotato di adeguata "protezione differenziale", nell'impossibilità di procedere ad operazioni di collaudo e per tutto quanto altro sopra descritto si indica che, l'impianto elettrico analizzato, dovrà essere oggetto di interventi di controllo, anche strumentale, e al fine di verificare la completa rispondenza dello stesso alla Normativa vigente.

Antenne

All'interno dell'appartamento sono posati sottotraccia cavi coassiali per la distribuzione dei segnali TV. Le antenne per la ricezione dei segnali sono installate in corrispondenza della copertura del fabbricato.

Impianto di riscaldamento

Nell'appartamento è stato installato un impianto di riscaldamento realizzato con elementi radianti posizionati a parete. Per la produzione di acqua calda per l'impianto di riscaldamento e per l'impianto idro-sanitario è stata installata una caldaia murale alimentata a gas metano. Il generatore di calore è installato in un locale del piano sottotetto.

In alcuni locali dell'appartamento sono installati impianti di condizionamento del tipo split-system costituiti da macchine moto-condensanti installate in esterno e unità interne evaporanti e ventilanti. Di questi impianti non è stata fornita nessuna documentazione.

Impianti idrici e sanitari

Nell'appartamento sono installati impianti idrici per la distribuzione di acqua fredda e acqua calda. L'approvvigionamento idrico è garantito da pubblico acquedotto. Gli impianti sono stati realizzati con posa ad incasso nella muratura; le parti visibili e gli apparecchi sanitari sono rispondenti ai normali standard. L'acqua calda per l'impianto idro sanitario viene prodotta dalla caldaia murale a gas installata in un locale al piano sottotetto.

Impianti Gas

Nell'appartamento è presente un impianto di distribuzione del gas realizzato per l'alimentazione della caldaia murale e per l'alimentazione il piano di cottura a gas installato in un locale del piano sottotetto.

Il punto di riconsegna del gas metano è collocato all'interno di un apposito contenitore metallico ubicato nella terrazza del piano sottotetto.

Nell'impianto di distribuzione del gas, nelle vicinanze della caldaia, è installato un dispositivo manuale di intercettazione (rubinetto).

Nel punto in cui la tubazione di distribuzione del gas fuoriesce dalla muratura ed entra all'interno dei locali dell'appartamento, si dovrà verificare che sia presente la guaina impermeabile al gas contenente il tubo metallico e che lo spazio libero tra guaina e tubo sia adeguatamente sigillato, come richiesto dalla Norma UNI 7129:2015.

Nel locale uso sala soggiorno/pranzo (*piano secondo*) sono state realizzate aperture permanenti di aerazione e di ventilazione; nel locale del piano sottotetto è stata rilevata la presenza di un'apertura permanente realizzata nella parte alta di una parete perimetrale.

Per quanto rilevato e come sopra descritto, si indica che, prima dell'utilizzo dell'impianto di distribuzione del gas dovrà essere accertato e garantito che negli impianti e nei locali in cui si prevede l'impiego del combustibile siano presenti i dispositivi e le opere previste dalla vigente Normativa (vedi anche Norma UNI 7129:2015).

Gli interventi eseguiti dovranno essere certificati conformemente a quanto richiesto nel D.M. 37/08, come modificato dal D.M. 19 Maggio 2010.

Impianti di sollevamento

Nel fabbricato è presente un ascensore condominiale.

Impianti autorimessa (sub 27)

All'interno di questa u.i. è installato un impianto elettrico costituito da "*punti presa*" e da un "*punto luce*" comandato da un interruttore. L'impianto è realizzato prevalentemente con posa dei cavi in tubi in PVC fissati a parete/soffitto. Il dispositivo di comando e le prese sono cablati in contenitori in materiale termoplastico fissati a parete.

Si dovrà verificare che l'impianto del garage sia protetto dal dispositivo con corrente di intervento differenziale installato nel "quadro contatori".

Dati e confini catastali

Appartamento: N.C.E.U. del Comune di Grosseto (GR) al foglio **70** particella **569** subalterno **16**, categoria **A/2**, cons. 5 vani, rendita Euro 658,48, Via Norvegia, piano 2-3.

Confini appartamento: b.c.n.c. scala comune sub. 33; sub. 15; sub. 17; s.s.a.

Autorimessa: N.C.E.U. del Comune di Grosseto (GR) al foglio **70** particella **569** subalterno **27**, categoria **C/6**, consistenza 22 m², rendita Euro 88,62, Via Norvegia, piano S1.

Confini autorimessa: b.c.n.c. corsia comune sub. 3; b.c.n.c. scannafosso sub. 33; sub. 19; s.s.a.

Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- Sup. utile calpestabile appartamento piano 2 (<i>al netto delle murature</i>)	mq 73,54
- Sup. terrazza piano 2	mq 15,40

TRIBUNALE DI GROSSETO
Esecuzione Immobiliare n. 64/2024

- Sup. utile calpestabile deposito occ. piano 3 (<i>al netto delle murature</i>)	mq 70,70
- Sup. terrazza piano 3 (totale mq. 50,76 di cui mq. 27,51 scoperti e mq. 23,25 coperti con struttura in legno)	mq 50,76
- Sup. utile autorimessa (sub. 27) piano S1	mq 23,55

N.B. Ai fini del calcolo della superficie utile il vano scala interno è stato computato nel solo piano 2.

- altezza interna del solaio rilevata	
da pavimento a soffitto locali appartamento P2 (<i>da pianta catastale</i>)	ml 2,70
da pavimento a soffitto locali deposito occ. P3 (<i>da pianta catastale</i>)	ml media 2,45

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro		coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda appartamento P2	Mq 83,58	100%	Mq 83,58
Sup. terrazza P2	Mq 15,40	30%	Mq 4,62
Sup. lorda deposito occ. P3	Mq 86,08	50%	Mq 43,04
Sup. terrazza P3	Mq 27,51	30%	Mq 8,25
Sup. struttura in legno P3	Mq 23,25	35%	Mq 8,14
Sup. lorda autorimessa (sub. 27)	Mq 26,45	25%	Mq 6,61
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			Mq. 154,24

- SUPERFICIE COMMERCIALE <i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>	Mq. 154,24
--	-------------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

Oggetto: Terreni al NCT Comune di Grosseto foglio 132 particelle 36 – 59 – 111 - 191



Vista aerea del complesso fonte Google Maps 2024

Il terreno in oggetto è posto in loc. “Le Colonne” nel Comune di Grosseto ed è raggiungibile dalla Strada Provinciale Trappola a circa 7 Km dal centro urbano di Grosseto.

Percorrendo la Trappola venendo dal capoluogo, il terreno è raggiungibile imboccando sulla sinistra la Strada di Pian di Barca, non asfaltata, e svoltando al primo bivio sulla sinistra.

Dalla Certificazione di Destinazione Urbanistica rilasciata dall’Ufficio Servizio Pianificazione Urbanistica del Comune di Grosseto si evince che il suddetto terreno è destinato ad **art. 125 “Il territorio complementare”**, *area contigua al Parco Regionale della Maremma*, corrispondente alla **zona omogenea “E”** del D.M. 1444/68, come definito dall’art.2 del Regolamento Urbanistico Comunale (*cfr. All. 07 – CDU*), per la cui utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico vigente si rimanda all’*Allegato n. 11 – Inquadramento Urbanistico*.

Dalla CDU si evince che sul terreno **insiste** Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 **art. 142 “Aree tutelate per legge”** lettera “c” fiumi, torrenti, *in parte*, lettera “f”, parchi, riserve, *in parte*, lettera “g”, foreste e boschi, *in parte*; che sul terreno **insiste** in parte **Vincolo Idrogeologico** ai sensi del Regio Decreto n.3267/1923; che Il terreno ricade in parte in **art. 63 del R.U.C. Sistema vegetazionale**, che ricade altresì in Pericolosità Geomorfologica in parte **Classe 2** ed in parte **Classe 3**, ed in Pericolosità Idraulica **Classe 4**.

Dal punto di vista catastale il terreno è costituito da n. 4 particelle adiacenti a formare un unico appezzamento censito al N.C.T. Comune Grosseto al foglio **132**:

- particella **36**, AA seminativo 2 cons. Ha 5.93.06, AB uliveto 3, cons Ha 0.55.24,
- particella **59**, seminativo 2, consistenza Ha 5.03.50,
- particella **111**, bosco alto 4, consistenza Ha 0.15.40,
- particella **191**, seminativo 2, cons. Ha 1.36.77,

per una superficie complessiva pari a Ha 13.03.97 (mq. 130.397,00).

Da indagini effettuate presso la Confederazione Italiana Agricoltori (CIA) di Grosseto è emerso che l'uliveto è costituito da n. 57 piante su 6 file.

La particella 111 è di fatto una striscia di rispetto posta a confine col Fiume Ombrone.

Dalla documentazione reperita è emerso che sulla particella 59 è presente un pozzo artesiano concesso all'attuale proprietà ai sensi del Regio Decreto 11.12.1933 n. 1775 D.P.R. 10.08.1999 n. 238 – Pratica PA 1704 e Pratica 16169/2011 (*cfr. All.02*).

Dati e confini catastali

Terreno: N.C.T. Comune Grosseto foglio **132** particella **36**, AA qualità seminativo 2 consistenza Ha 5.93.06, r.d. Euro 260,35 r.a. Euro 260,35, AB qualità uliveto 3, consistenza Ha 0.55.24, r.d. Euro 4,28 r.a. Euro 11,41. *Confini:* part. 59; part. 111; part. 6; s.s.a..

Terreno: N.C.T. Comune Grosseto foglio **132** particella **59**, qualità seminativo 2, consistenza Ha 5.03.50, r.d. Euro 221,03 r.a. Euro 221,03. *Confini:* part. 36; part. 191; part. 6; s.s.a.

Terreno: N.C.T. Comune Grosseto foglio **132** particella **111**, qualità bosco alto 4, consistenza Ha 0.15.40, r.d. Euro 0,48 r.a. Euro 0,48. *Confini:* Fiume Ombrone; part. 36; part. 116; s.s.a.

Terreno: N.C.T. Comune Grosseto foglio **132** particella **191**, qualità seminativo 2, cons. Ha 1.36.77, r.d. Euro 60,04 r.a. Euro 60,04. *Confini:* part. 59; part. 25; part. 116; s.s.a..

Consistenza catastale

Terreni al NCT di Grosseto al foglio 132	Sup. catastale (Ha)	Sup. catastale (mq)
Sup. catastale terreno part. 36 AA – seminativo	Ha 5.93.06	Mq. 59.306,00
Sup. catastale terreno part. 36 AB – uliveto	Ha 0.55.24	Mq. 5.524,00
Sup. catastale terreno part. 59 - seminativo	Ha 5.03.50	Mq. 50.350,00
Sup. catastale terreno part. 111 – bosco alto	Ha 0.15.40	Mq. 1.540,00
Sup. catastale terreno part. 191 – seminativo	Ha 1.36.77	Mq. 13.677,00
SUP. CATASTALE COMPLESSIVA	Ha 13.03.97	Mq. 130.397,00

Oggetto: Complesso Immobiliare in località Casotto Dei Pescatori
Immobile al NCEU Comune di Grosseto foglio **100** p.lla **377** sub. **4**, ctg. A/2
Immobile al NCEU Comune di Grosseto foglio **100** p.lla **934** sub. **1**, ctg. C/6
Terreno al NCT Comune di Grosseto foglio **100** p.lla **935** Uliveto
Immobile al NCEU Comune di Grosseto foglio **100** p.lla **936** sub. **1**, ctg. D/10

Il complesso immobiliare in oggetto è costituito da una APPARTAMENTO inserito in un fabbricato bifamiliare dotato di corte esclusiva, corredato di TETTOIA PER POSTI AUTO con corte di pertinenza e di un CAPANNONE DESTINATO AD ATTIVITÀ AGRICOLA con corte di pertinenza, il tutto ubicato in località Casotto Pescatori, nel Comune di Grosseto, lungo la strada Provinciale del Pollino n. 20.

Il fabbricato bifamiliare in cui insiste l'unità abitativa in oggetto è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 538 del 1980 (P.E. 11855 e s.v.). L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra (piano terra e piano primo) oltre ad un piano seminterrato destinato a cantine/deposito. L'edificio presenta struttura portante in muratura con solai in latero-cemento e tramezzi in mattoni forati, la copertura è a più falde con sovrastante manto in laterizio. Le facciate sono intonacate di colore chiaro, gli infissi sono dotati esternamente di oscuranti in legno tipo persiane. Ai piedi del fabbricato è presente un marciapiede con mattonelle divelte in più punti. Non è presente un impianto di sollevamento per le persone.

L'APPARTAMENTO (part. 377. Sub. 4) è posto sul lato destro guardando il fronte del fabbricato e vi si accede dal civico n. 20 attraverso la corte di pertinenza. Al piano terra si sviluppa la zona giorno costituita da ingresso, ampio soggiorno corredato da camino in muratura ed accesso a terrazza, tinello con cucina, disimpegno, bagno, portico sul lato fronte e portico sul retro; tramite scala interna rivestita in legno si accede al piano primo nella zona notte composta da tre camere da letto, di cui due dotate di terrazza di pertinenza, bagno, ripostiglio disimpegno e terza terrazza; Dal portico lato retro, tramite scala esterna si accede al piano seminterrato destinato a locali cantina deposito e nel quale è presente un ulteriore angolo cottura ed un secondo camino, oltre ad un locale tecnico con accesso indipendente. Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato oltre alla corte esclusiva.

La superficie utile rilevata dell'unità abitativa è pari a circa mq. 73,32 al piano terra, a circa mq. 67,23 al piano primo, ed a circa mq. 101,36 al piano sottostrada; l'altezza utile rilevata è pari a ml. 2,70 ai piani abitativi e a ml. 2,20 al piano sottostrada, il portico lato fronte ha consistenza pari a circa mq. 42,44, il portico lato retro pari a circa 12,62; la corte esclusiva ha superficie catastale pari a circa mq. 610,00.

La TETTOIA PER POSTI AUTO (part. 934 sub. 1) è posta in prossimità del retro del fabbricato ed è stata realizzata in forza della P.E. n. 06/1721 a servizio delle due unità immobiliari del fabbricato principale bifamiliare con superficie complessiva di circa mq. 50,00 (circa mq. 25,00 per ciascuna unità abitativa). La struttura è completamente aperta ed è realizzata in telaio in legno di pilatri e travi, la copertura ad una falda è realizzata con materiale plastico e sovrastante canniccio, con altezza lorda massima pari a ml. 2,58 e minima pari a ml. 2,48; la pavimentazione è in massetto cementato.

Costituisce pertinenza esclusiva della tettoia la corte circostante di consistenza pari a circa mq. 1.159,40 (desunta dalla differenza fra la consistenza dell'ente urbano foglio 100 part. 934 di mq. 1.184,00 detratta dell'ingombro della tettoia (mq. 24,60)).

Il TERRENO (part. 935) è catastalmente destinata ad uliveto di superficie mq. 518,00, tuttavia risulta in gran parte asfaltata, ad eccezione di una striscia di verde a confine con la strada provinciale in cui sono presenti alcuni alberi d'ulivo, ed è di fatto la via di accesso alla resede del fabbricato bifamiliare (part. 377) dalla Strada Provinciale del Pollino.

Il FABBRICATO PER ATTIVITÀ AGRICOLA (part. 936 sub. 1) è posto nelle vicinanze del fabbricato abitativo al di là del fosso. Il capannone è stato realizzato in forza della concessione n. 261 (P.E. 87/2056 e s.v.) a servizio del fabbricato bifamiliare (part. 377) con destinazione di rimessaggio attrezzi e macchine ad uso agricolo.

La struttura portante è in muratura con pilastri di irrigidimento posizionati lungo il perimetro e copertura realizzata con capriate metalliche a doppia falda, pavimentazione in massetto di cemento lisciato su vespaio di pietrame, le facciate sono intonacate di colore chiaro, porte e finestre in ferro e lamiere verniciate e vetri.

L'immobile è composto da un grande locale uso rimessa attrezzi e macchinari agricoli corredato di due ampie aperture carrabili, una sul fronte, la seconda laterale, oltre ad un piccolo magazzino ubicato sul lato retrostante e collegato al locale principale tramite apertura e dotata di due porte di accesso sul retro del fabbricato. Nello stato dei luoghi è presente una scala metallica in prossimità della porta di collegamento fra la rimessa attrezzi e il magazzino che consente di accedere al solaio sovrastante il magazzino che viene di fatto utilizzato come soppalco/deposito.

La superficie lorda del capannone è pari a circa mq. 354,17 (ml. 33,10 x 10,70) con altezza utile rilevata pari a ml. 5,00 sotto capriata e pari a circa 6,20 al colmo. L'altezza utile rilevata del magazzino è pari a circa ml. 2,40.

Costituisce pertinenza esclusiva del capannone agricolo la corte circostante di consistenza pari a circa mq. 1.825,83 (desunta dalla differenza fra la consistenza dell'ente urbano foglio 100 part. 936 di mq. 2.180,00 detratta dell'ingombro del fabbricato (mq. 354,17)).

Finiture

Le finiture interne dei locali dell'unità abitativa sono di tipo rustico; intonaci di muri di tipo civile tinteggiati di colore bianco, pavimenti e battiscopa in ceramica; le pertinenze esterne sono pavimentate con mattonelle in ceramica, il rivestimento del bagno al piano terra è realizzato con mattonelle in ceramica colore chiaro; i sanitari sono di tipo standard color bianco, il rivestimento del bagno al piano primo è realizzato con mattonelle in ceramica colore marrone chiaro; i sanitari sono di tipo standard color bianco, nel bagno è presente una vasca; gli infissi sono realizzati con telaio in legno e specchiature in vetro, dotate esternamente di oscuranti in legno.

Stato di manutenzione

Dai sopralluoghi effettuati è emerso che l'unità immobiliare *de quo* è in sufficiente stato di conservazione e manutenzione tuttavia necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

IMPIANTI UNITÀ ABITATIVA (PART. 377 SUB 4)

Impianti elettrici

Il punto di origine degli impianti elettrici installati a servizio dell'immobile oggetto di interesse è identificabile nel punto di consegna di energia elettrica predisposto dalla Società distributrice.

Il contatore di energia elettrica è posizionato all'interno di uno piccolo manufatto in muratura, chiuso con sportello metallico, realizzato in corrispondenza della recinzione del giardino (*vedi foto 1*).

All'interno del suddetto manufatto sono installati contatori per due utenze.

Vicino ai contatori è installato, all'interno di un contenitore in materiale termoplastico, un interruttore bipolare magnetotermico differenziale con corrente nominale $I_N = 32$ A e corrente di intervento differenziale $I_{\Delta N} = 0,03$ A, che, per quanto riferito durante il sopralluogo, alimenta la linea elettrica (colonna montante) con la quale viene distribuita energia elettrica all'immobile oggetto di interesse.



foto 1



foto 2

All'interno dell'appartamento, al piano terra, è posizionato un quadro elettrico di distribuzione (vedi foto 3). Nel q.e., realizzato con centralino in resina fissato su contenitore incassato nella muratura, sono installati due interruttori bipolari, uno con corrente nominale $I_N = 20$ A (indicato come: CALORE) e l'altro con corrente nominale $I_N = 10$ A (indicato come: LUCE) - (vedi foto 3).

I due interruttori sono di vecchio modello e da tempo non più in commercio.

Al piano primo sottostrada dell'immobile è posizionato un ulteriore quadro elettrico (vedi foto 4), realizzato con centralino in resina fissato su contenitore incassato nella muratura, dove sono installati interruttori bipolari con vari correnti nominali.

Gli interruttori sono di vecchio modello e da tempo non più in commercio.



foto 3



foto 4

La distribuzione delle linee elettriche all'interno dell'immobile è realizzata prevalentemente con posa ad incasso nella muratura. I dispositivi di comando (interruttori, deviatori,...) e le prese sono cablati in contenitori incassati nella muratura e sono corredati di placche di copertura.

Nel locale ad uso bagno del piano primo, nella "zona vasca", il pulsante con azionamento a tirante risulta posizionato all'interno di una "zona di pericolosità", come definita dalla Norma CEI 64-8/7, all'interno della quale tale componente non può essere installato (ad eccezione di "interruttori di circuiti SELV alimentati a tensione fino a 12 V in c.a. o a 30 V in c.c. con sorgente di sicurezza fuori dalle zone 0, 1 e 2").

Per quanto riguarda l'IMPIANTO DI TERRA, pur rilevando la presenza del conduttore con guaina giallo/verde, dal solo esame visivo non si può stabilire se, negli impianti oggetto di analisi, i conduttori di terra e di protezione sono adeguatamente cablati e collegati e se i valori di resistenza di terra sono conformi a quanto richiesto dalla Normativa; per verificare la completa e corretta installazione degli impianti di protezione dovranno essere eseguite prove strumentali.

In conclusione, dall'esame visivo, come anche sopra descritto, è stato possibile rilevare che l'impianto elettrico oggetto di analisi (considerato come un unico impianto alimentato da un unico punto di fornitura) risulta dotato di dispositivi e componenti in grado di permettere il rispetto dei requisiti di sicurezza richiesti dalle Norme. Infatti, sono installati un dispositivo differenziale con corrente di intervento differenziale $I_{\Delta N} = 0,03 \text{ A}$ e interruttori automatici per la protezione dei circuiti da sovracorrenti; è stata inoltre rilevata la presenza del cavo con guaina giallo/verde (impianto di Protezione/Terra). Tuttavia, vista l'assenza di documentazione, e la necessità di verificare l'istallazione dell'impianto di Protezione/Terra, vista la presenza di un componente dell'impianto all'interno di una "zona di pericolosità", nell'impossibilità di procedere ad operazioni di collaudo e per tutto quanto altro sopra descritto si indica che l'impianto elettrico dovrà essere oggetto di interventi manutenzione e di controllo, anche strumentale, al fine di realizzare e verificare la rispondenza dello stesso alla normativa vigente. Gli interventi eseguiti dovranno essere certificati conformemente a quanto richiesto nel D.M. 37/08, come modificato dal D.M. 19 Maggio 2010.

ANTENNE

All'interno dell'appartamento sono posati sottotraccia cavi coassiali per la distribuzione dei segnali TV. Le antenne per la ricezione dei segnali sono installate in corrispondenza della copertura del fabbricato.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Nell'appartamento è stato installato un impianto di riscaldamento realizzato con elementi radianti posizionati a parete. Per la produzione di acqua calda per l'impianto di riscaldamento è stata installata una caldaia a basamento alimentata a gasolio (*vedi foto 5*), posizionata in un locale tecnico ubicato al piano sottostrada.



foto 5

Della caldaia non è stata fornita nessuna documentazione relativa alla sua messa in esercizio ed eventuali controlli periodici.

Sul generatore di calore, prima di un suo utilizzo, dovranno essere eseguiti i controlli e le verifiche secondo le modalità e la periodicità prevista dall'attuale Normativa. L'impianto di riscaldamento dovrà essere oggetto di controlli per verificare la rispondenza dello stesso alla Normativa vigente.

IMPIANTI IDRICI E SANITARI

Nell'appartamento sono installati impianti idrici per la distribuzione di acqua fredda e acqua calda. Gli impianti sono stati realizzati con posa ad incasso nella muratura; le parti visibili e gli apparecchi sanitari sono rispondenti ai normali standard.

L'acqua calda per l'impianto idro sanitario viene prodotta da un bollitore (vedi foto 6) collocato nel locale tecnico, che per quanto riferito durante il sopralluogo, può essere alimentato dal fluido termovettore proveniente dalla caldaia a gasolio, da energia elettrica e dal fluido proveniente da collettori solari (pannelli solare termico) collocati sulla copertura del fabbricato.

L'approvvigionamento idrico del fabbricato in cui è ubicato l'appartamento è garantito da pubblico acquedotto. Durante il sopralluogo viene riferito che la tubazione per la fornitura idrica arriva in un locale del piano seminterrato dell'appartamento, dove è installato anche il contatore dal quale viene alimentato l'impianto idrico installato a servizio dell'unità immobiliare adiacente ed intestata ad altra proprietà.

In un locale del piano seminterrato dell'appartamento è installato un impianto costituito da un deposito idrico e da un gruppo di pressurizzazione (vedi foto 7). Durante il sopralluogo viene riferito che l'impianto autoclave è collegato anche all'impianto idrico installato a servizio dell'unità immobiliare adiacente ed intestata ad altra proprietà.



foto 6



foto 7

I reflui recapitano in un sistema di smaltimento privato (comune per due appartamenti) costituito da vasca di tipo Imhoff e da canale di dispersione - parte dell'impianto ricade in terreno di altra proprietà.

IMPIANTI GAS

Nell'appartamento è presente un impianto di distribuzione del gas realizzato per l'alimentazione del piano di cottura a gas installato nel locale ad uso cucina.

Il combustibile (GPL) viene erogato da contenitori mobili (bombole) posizionati in esterno (vedi foto 8).



foto 8

Nel punto in cui la tubazione di distribuzione del gas fuoriesce dalla muratura ed entra all'interno del locale ad uso cucina, lo spazio libero tra la guaina impermeabile al gas contenente il tubo metallico non è adeguatamente sigillato, come invece richiesto dalla Norma UNI 7129:2015.

Nel locale uso cucina sono state realizzate aperture permanenti di aerazione e di ventilazione. Per quanto rilevato e come sopra descritto, si indica che, prima dell'utilizzo dell'impianto di distribuzione del gas dovrà essere accertato e garantito che negli impianti e nei locali in cui si prevede l'impiego del combustibile siano presenti i dispositivi e le opere previste dalla vigente Normativa (vedi anche Norma UNI 7129:2015).

Gli interventi eseguiti dovranno essere certificati conformemente a quanto richiesto nel D.M. 37/08, come modificato dal D.M. 19 Maggio 2010.

IMPIANTI CAPANNONE AGRICOLO (PART. 936 SUB. 1)

Impianti elettrici

Dell'impianto elettrico, installato a servizio della unità immobiliare oggetto di interesse, non è stata fornita nessuna documentazione e/o certificazione.

Il punto di origine dell'impianto elettrico installato a servizio dell'immobile oggetto di interesse è identificabile nel punto di consegna di energia elettrica predisposto dalla Società distributrice.

Il contatore di energia elettrica è posizionato all'interno di un cassonetto in vetroresina per gruppi di misura, fissato in esterno su una parete perimetrale del fabbricato (vedi foto 1).

La fornitura di energia elettrica è di tipo Trifase + N 400-230V – 50 Hz. L'impianto ha un sistema di distribuzione del tipo TT.

Vicino al suddetto contenitore sono collocati due quadri elettrici realizzati con contenitori in materiale termoplastico fissati a parete; nei Q.E. sono installati:

- Nel Q.E. A (vedi foto 1) - un interruttore quadripolare magnetotermico – curva C - con corrente nominale $I_N = 25$ A accessoriato con dispositivo differenziale con corrente differenziale di intervento $I_{\Delta N} = 0,03$ A,

→ Nel Q.E. B (vedi foto 1). - un interruttore quadripolare magnetotermico – curva C - con corrente nominale $I_N = 20$ A accessoriato con dispositivo differenziale con corrente differenziale di intervento $I_{\Delta N} = 0,03$ A.

Per quanto è stato possibile rilevare durante il sopralluogo, e per quanto riferito, il Q.E. A alimenta l'impianto elettrico installato a servizio del fabbricato, mentre il Q.E. B alimenta una linea elettrica realizzata per fornire energia elettrica ad un'elettropompa utilizzata per attingere acqua da un pozzo che peraltro è ubicato in terreno di altra proprietà.

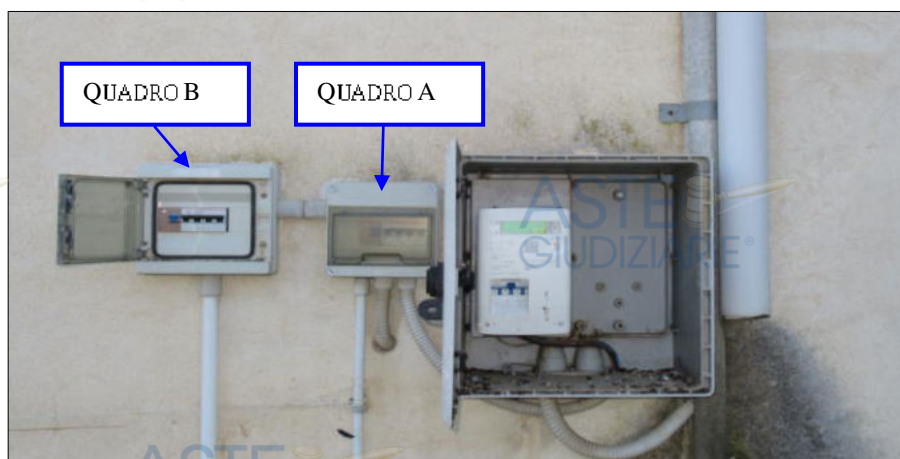


foto 1

Nel fabbricato sono installati quadri elettrici e quadri prese ("PRESE PER USO INDUSTRIALE" monofase e trifase - Norme di riferimento: Norma Europea EN 60309-1; CEI 23-12/1 equivalente alla IEC 60309-1-), realizzati con contenitori in materiale termoplastico, nei quali sono installati interruttori magnetotermici quadripolari e bipolari con correnti nominali varie (vedi foto 2 e 3). La distribuzione delle linee elettriche, nel fabbricato, è realizzata prevalentemente con cavi unipolari inseriti in tubi rigidi in PVC fissati a parete e in corrispondenza della copertura. Sono presenti anche parti di linee realizzate con cavi inseriti in canalette in PVC fissate a parete.



foto 2

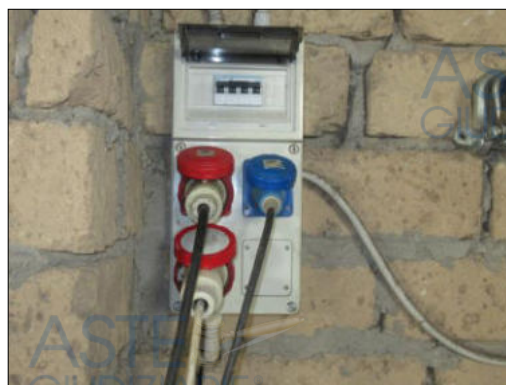


foto 3

L'illuminazione artificiale degli ambienti interni è garantita da plafoniere accessoriate con tubi neon e fissate alla struttura della copertura. Per quanto riguarda l'IMPIANTO DI TERRA, pur rilevando la presenza del conduttore con guaina giallo/verde, dal solo esame visivo non si può stabilire se, negli impianti oggetto di analisi, i conduttori di terra e di protezione sono adeguatamente cablati e collegati e se i valori di resistenza di terra sono conformi a quanto richiesto dalla Normativa; per verificare la completa e corretta installazione degli impianti di protezione dovranno essere eseguite prove strumentali.

In conclusione, dall'esame visivo, come anche sopra descritto, è stato possibile rilevare che l'impianto elettrico oggetto di analisi risulta dotato di dispositivi e componenti in grado di permettere il rispetto dei requisiti di sicurezza richiesti dalle Norme. Infatti, sono installati un dispositivo differenziale con corrente di intervento differenziale $I_{\Delta N} = 0,03 \text{ A}$ e interruttori automatici per la protezione dei circuiti da sovracorrenti; è stata inoltre rilevata la presenza del cavo con guaina giallo/verde (impianto di Protezione/Terra).

Tuttavia, vista l'assenza di documentazione, vista la necessità di verificare l'installazione dell'impianto di Protezione/Terra, nell'impossibilità di effettuare operazioni di collaudo e per tutto quanto altro sopra descritto si indica che, l'impianto elettrico analizzato, dovrà essere oggetto di interventi di controllo, anche strumentale, e al fine di verificare la completa rispondenza dello stesso alla Normativa vigente. Gli interventi eseguiti dovranno essere certificati conformemente a quanto richiesto nel D.M. 37/08, come modificato dal D.M. 19 Maggio 2010.

Impianti idrici e sanitari

Nel fabbricato non è stata rilevata la presenza di impianti per la distribuzione idrica e impianti sanitari, tuttavia nell'immobile è presente un punto di fornitura dal quale è possibile un approvvigionamento idrico da pubblico acquedotto (vedi foto 4).



foto 4

Dati e confini catastali

Appartamento: N.C.E.U. Comune Grosseto foglio **100** particella **377** subalterno **4**, ctg. **A/2**, cons. 9,5 vani, rendita Euro 883,14, piano S1-T-1. *Confini:* part. 935; part. 934; sub. 6; s.s.a.

Tettoia posto auto: N.C.E.U. Comune Grosseto foglio **100** particella **934** subalterno **1**, ctg. **C/6**, consistenza 25 m², rendita Euro 71,01. *Confini:* part. 933; part. 934 su tre lati; s.s.a.

Terreno: N.C.T. Comune Grosseto foglio **100** particella **935**, qualità uliveto, cons. 518 m², r.d. Euro 2,14 r.a. Euro 2,01. *Confini:* S.P. del Pollino; part. 377; part. 934; part. 933; s.s.a.

Fabbricato per attività agricola: N.C.E.U. Comune Grosseto foglio **100** part. **936** sub. **1**, ctg. **D/10**, rendita Euro 1.526,00. *Confini:* S.P. del Pollino; part. 65; part. 127; s.s.a.

Indici metrici - valutazione

Ai fini del calcolo delle superfici commerciali, considerata la diversa destinazione fra l'unità abitativa a destinazione residenziale ed il capannone destinato ad attività agricola, si ritiene congruo ricavare separatamente le superfici commerciali dei suddetti immobili comprendenti le pertinenze esclusive ed accessorie. Per quanto riguarda il terreno distinto al NCT al foglio 100 part. 935, in questa fase, si riporta la sola consistenza catastale.

Indici metrici Unità abitativa NCEU Comune Grosseto foglio **100** p.lla **377** sub. **4**, ctg. A/2

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- Sup. utile appartamento PT (al netto delle murature)	mq 73,32
- Sup. utile appartamento P1 (al netto delle murature)	mq 67,23
- Sup. utile cantina PS1 (al netto delle murature)	mq 101,36
- Sup. utile locale tecnico PS1 (al netto delle murature)	mq 5,66
- Sup. terrazza PT	mq 7,88
- Sup. portico lato fronte	mq 42,44
- Sup. portico lato retro	mq 12,62
- Sup. terrazza n.1 P1	mq 8,98
- Sup. terrazza n.2 P1	mq 9,58
- Sup. terrazza n.3 P1	mq 7,71
- Sup. catastale corte esclusiva sub. 4 (desunta dalla differenza della consistenza dell'ente urbano part. 377 di mq. 1.528,00 divisa fra le 2 unità abitative (mq. 764,00 x ciascuna unità) detratta dell'ingombro del sub. 4 al piano T compreso i due porticati (mq. 152,98)	mq 611,02

- altezza interna del solaio rilevata	
da pavimento a soffitto locali appartamento PT-P1	ml 2,70
da pavimento a soffitto locali cantina PS1	ml 2,20

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro		coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda appartamento PT	Mq 86,68	100%	Mq 86,68
Sup. lorda appartamento P1	Mq 82,60	100%	Mq 82,60
Sup. complessiva portici	Mq 55,06	35%	Mq 19,27
Sup. complessiva n.4 terrazze PT-1	Mq 34,15	30%	Mq 10,25
Sup. lorda cantina e L.T. PS1	Mq 126,30	25%	Mq 31,58

TRIBUNALE DI GROSSETO
Esecuzione Immobiliare n. 64/2024

Sup. lorda corte fino all'ingombro del sub 4 compresi i porticati PT	Mq 152,98	10%	Mq 15,30
Sup. lorda corte eccedente l'ingombro del sub 4	Mq 458,04	2%	Mq 9,16
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE UNITÀ ABITATIVA			Mq. 254,83

Indici metrici Tettoia posti auto Comune Grosseto foglio **100** p.lla **934** sub. **1**, ctg. C/6

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Terreno	Superficie catastale
- Sup. lorda tettoia per auto part. 934 sub 1	mq 24,60
- Sup. catastale corte esclusiva tettoia (desunta dalla differenza della consistenza dell'ente urbano part. 934 di mq. 1.184,00 detratta dell'ingombro della tettoia di mq. 24,60)	mq 1.159,40
- Altezza utile interna del solaio rilevata da pavimento a soffitto tettoia	ml 2,22 – 2,30

SUPERFICIE COMMERCIALE TETTOIA

Parametro		coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda tettoia	Mq 24,60	25%	Mq 6,15
Sup. corte fino all'ingombro della tettoia	Mq 24,60	10%	Mq 2,46
Sup. corte eccedente l'ingombro della tettoia	Mq 1.134,80	2%	Mq 22,70
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			Mq. 31,31

Per quanto visto sopra si ricava la superficie commerciale complessiva dell'unità abitativa comprensiva delle pertinenze accessorie, come segue:

Sup. Commerciale unità abitativa (part. 377 sub. 4) = mq. 254,83

Sup. Commerciale tettoia (part. 934 sub. 1) = mq. 31,31

Superficie commerciale complessiva = mq. 254,83 + mq. 31,31 = **mq. 286,14**

**SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE UNITÀ ABITATIVA
+ PERTINENZE ESCLUSIVE**

Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.

Mq. 286,14

Terreno al NCT Comune di Grosseto foglio **100** p.la **935** Uliveto

Terreno	Consistenza
- Sup. catastale terreno part. 935	mq 518,00

Indici metrici

Capannone agricolo al NCEU Comune di Grosseto foglio **100** p.la **936** sub. 1, ctg. D/10

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- Sup. lorda capannone agricolo piano T	mq 354,17
- Sup. catastale corte esclusiva capannone (desunta dalla differenza della consistenza dell'ente urbano part. 936 di mq. 2.180,00 detratta dell'ingombro del capannone di mq. 354,17	mq 1.825,83

- altezza interna del solaio rilevata	
da pavimento a capriata locale rimessa attrezzi	ml 5,00
da pavimento a colmo locale rimessa attrezzi	ml 6,20
da pavimento a soffitto locali magazzino	ml 2,40

SUPERFICIE COMMERCIALE CAPANNONE

Parametro		coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda capannone	Mq 354,17	100%	Mq 354,17
Sup. lorda corte fino all'ingombro del capannone	Mq 354,17	10%	Mq 35,42
Sup. lorda corte eccedente l'ingombro del capannone	Mq 1.471,66	2%	Mq 29,43
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE CAPANNONE			Mq. 419,02

- SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE CAPANNONE

Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.

Mq. 419,02

8. QUESITO N.8

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

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

8.1 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., considerato che i beni in oggetto sono costituiti immobili di diversa natura e destinazione, dislocati in diverse aree del Comune di Grosseto, ritiene giustificata ed opportuna la vendita dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare in **sei lotti di vendita** così costituiti:

- **LOTTO N.1: Intera piena proprietà di terreno agricolo** (NTC foglio 57 part. 112) ubicato in località Macchiascandona adiacente alla Strada Provinciale del Palude, Comune di Grosseto (GR).
- **LOTTO N.2: Intera piena proprietà di porzione di fabbricato a destinazione residenziale** costituito da APPARTAMENTO (NCEU foglio 70 part. 569 sub. 9) posto al piano primo, corredato da AUTORIMESSA (sub. 22) al piano primo sottostrada oltre diritti sulle parti comuni sito in Via Norvegia, 8, Comune di Grosseto (GR).
- **LOTTO N.3: Intera piena proprietà di porzione di fabbricato a destinazione residenziale** costituito da APPARTAMENTO (foglio 70 part. 569 sub. 10) posto al piano primo oltre diritti sulle parti comuni sito in Via Norvegia, 8, Comune di Grosseto (GR).
- **LOTTO N.4: Intera piena proprietà di porzione di fabbricato a destinazione residenziale** costituito da APPARTAMENTO (foglio 70 part. 569 sub 16) posto al piano

secondo e terzo sottotetto, corredato da AUTORIMESSA (sub. 27) al piano sottostrada oltre diritti sulle parti comuni sito in Via Norvegia, 8, Comune di Grosseto (GR).

- **LOTTO N.5: Intera piena proprietà di terreno agricolo** (foglio 132 particelle 36 – 59 – 111 - 191) ubicato in località “Le Colonne” nelle vicinanze della Strada Provinciale della Trappola, Comune di Grosseto (GR).
- **LOTTO N.6: Intera piena proprietà di porzione di fabbricato bifamiliare a destinazione residenziale** costituito da APPARTAMENTO (foglio 100 part. 377 sub. 4) posto al *piano primo sottostrada, piano terra e piano primo*, corredato da CORTE ESCLUSIVA, oltre a POSTO AUTO COPERTO (foglio 100 part. 934 sub 1) *al piano terra* corredato da CORTE ESCLUSIVA, da CAPANNONE AGRICOLO (foglio 100 part. 936 sub 1) *al piano terra* corredato da CORTE ESCLUSIVA, oltre a **quota di un mezzo di proprietà di TERRENO** (foglio 100 part. 935), in località Casotto dei Pescatori nel Comune di Grosseto (GR).

Nota: Si ricorda che all’udienza del 27.11.2024 il Giudice delle Esecuzioni disponeva la sospensione delle operazioni peritali relativamente ai beni dell’unità negoziale n.1 nella titolarità della [REDACTED], come descritti in premessa della presente memoria.

9. **QUESITO N.9**

*9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; **segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;***

9.1 **STATO LOCATIVO**

Si premette che la nota di trascrizione del pignoramento degli immobili oggetto della presente procedura è stata trascritta in data 05.06.2024 di cui all’atto rep. n. 961 del 24.04.2024.

In data 31.10.2024 lo scrivente richiedeva all’Ufficio Territoriale di Grosseto di attestare la presenza di eventuali atti di locazione e/o comodati con oggetto gli immobili della presente procedura.

In data 10.02.2025 perveniva a mezzo PEC attestazione da parte dell'ufficio competente della presenza dei contratti di locazione e comodati aventi ad oggetto gli immobili della presente procedura e di seguito descritti:

Oggetto: Terreno seminativo al NCT Comune di Grosseto foglio **57** particella **112**

- **Contratto di affitto di fondo rustico e diritti all'aiuto PAC agrario stipulato ai sensi dell'art. 23 della Legge n.11 del 11.02.1971 come sostituito dall'art. 45 della Legge n. 203 del 03.05.1982** stipulato in data 08.01.2020 e registrato telematicamente presso l'Ufficio Agenzia delle Entrate di Grosseto in data 20.01.2020 al n. 255 serie 3T, con il quale la società

costituito, oltre ad altri, dal terreno censito al NCT del Comune di Grosseto al Foglio 57 particella **112** di superficie catastale Ha 14,1120, avente una superficie catastale complessiva di ettari 30,9250.

La durata del presente contratto è stabilita nell'articolo 4 con decorrenza dal 08.01.2020 al 31.12.2044, senza alcuna necessità di disdetta, che si intende data ora ed accettata per allora, in deroga a quanto previsto dall'art. 4 della legge n. 203 del 1982.

Nell'articolo 6 viene stabilito che il canone di affitto per l'intera durata del contratto è convenuto in Euro 15.000,00 (quindicimila/00), di cui € 13.000,00 (tredicimila/00) a titolo di affitto dei terreni ed € 2.000,00 (duemila/00) a titolo di affitto dei diritti all'aiuto PAC, da pagarsi in canone annuo di € 600,00 da pagarsi entro il 31/12 di ogni anno. Il canone sopra quantificato non è soggetto ad adeguamento per l'intera durata del presente contratto
Per maggiori informazioni si veda Allegato 06 – Contratti di locazione e comodati

Nota. A titolo informativo si fa presente che Il suddetto contratto non risulta trascritto, e che ai sensi dell'art. 1 Legge 203/1982 *"i contratti di affitto ai coltivatori diretti, singoli o associati, hanno la durata minima di quindici anni, salvo quanto previsto dalla presente legge"*.

Oggetto: Unità abitativa in Via Norvegia n. 8 censito al NCEU del Comune di Grosseto foglio **70** particella **569** sub. **9** categoria **A/2**, **Autorimessa** sub. **22** categoria **C/6**,

- **Contratto di locazione abitativa** stipulato in data 06.02.2023 e registrato telematicamente presso l'Ufficio Agenzia delle Entrate di Grosseto in data 14.02.2023 al n. 798 serie 3T con il

C.F. BDLWJD78E15Z352N, l'unità immobiliare distinta al NCEU del Comune di Grosseto al Foglio **70** part. **569** sub. **9** ctg. **A/2**.

La durata del presente contratto è di anni **3 (tre)**, stabilita nell'articolo 1, con decorrenza dal 01.02.2023 al 31.01.2026, è prevista la proroga di ulteriori due anni "fatto salvo la facoltà di disdetta da parte del locatore [...]".

Nell'articolo 2 viene stabilito che il canone annuo di locazione è convenuto in Euro **6.000,00 (seimila/00)**, da corrispondersi in n. 12 rate di euro **500,00 (cinquecento/00)**. Il locatore dichiara di non optare per la tassazione sui redditi da locazione prevista dal D.Lgs. n. 23 del 14.03.2011 (c.d. "cedolare secca") pertanto sarà facoltà del locatore richiedere l'aggiornamento del canone sulla base dell'indice ISTAT.

Dal sopralluogo è emerso che il locatario ha in disponibilità la pertinenza dell'autorimessa distinta al foglio **70** part. **569** sub. **22** ctg. **C/6** sebbene il suddetto immobile non sia citato nel predetto contratto di locazione.

Per quanto visto sopra si può asserire che l'immobile censito al NCEU del Comune di Grosseto foglio **70** p.la **569** sub. **9**, ctg. **A/2**, è da ritenersi a tutti gli effetti **occupato** fino al **31.01.2026**. Si considera altresì occupato fino al 31.01.2026 l'immobile uso autorimessa distinto col subalterno **22** di ctg. **C/6** dato che dal sopralluogo è emerso che il locatario ha in disponibilità la suddetta pertinenza.

Per maggiori informazioni si veda Allegato 06 – Contratti di locazione e comodati

Oggetto: Unità abitativa in Via Norvegia n. 8 censito al NCEU del Comune di Grosseto foglio **70** particella **569** sub. **10** categoria **A/2**

- **Contratto di locazione abitativa** stipulato in data 11.07.2023 e registrato telematicamente presso l'Ufficio Agenzia delle Entrate di Grosseto in data 11.07.2023 al n. 3217 serie 3T con

al Foglio **70** part. **569** sub. **10** ctg. **A/2**.

La durata del presente contratto è di anni **3 (tre)**, stabilita nell'articolo 1, con decorrenza dal 01.10.2023 al 30.09.2026, è prevista la proroga di ulteriori due anni "fatto salvo la facoltà di disdetta da parte del locatore [...]".

Nell'articolo 2 viene stabilito che il canone annuo di locazione è convenuto in Euro **5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00)**, da corrispondersi in n. 12 rate di euro **450,00**

(quattrocentocinquanta/00). Il locatore dichiara di non optare per la tassazione sui redditi da locazione prevista dal D.Lgs. n. 23 del 14.03.2011 (c.d. "cedolare secca") pertanto sarà facoltà del locatore richiedere l'aggiornamento del canone sulla base dell'indice ISTAT.

Per quanto visto sopra si può asserire che l'immobile censito al NCEU del Comune di Grosseto foglio **70** p.lla **569** sub. **10**, ctg. **A/2**, è da ritenersi a tutti gli effetti **occupato** fino al 30.09.2026.

Per maggiori informazioni si veda Allegato 06 – Contratti di locazione e comodati

Oggetto: **Unità abitativa** in Via Norvegia n. 8 censito al NCEU del Comune di Grosseto foglio **70** particella **569** sub. **16** categoria **A/2**, **Autorimessa** sub. **27** categoria **C/6**,

- **Contratto di concessione in comodato** stipulato in data 01.06.2013 e registrato presso l'Ufficio Agenzia delle Entrate di Grosseto in data 07.06.2013 al n. 4372 serie 3, con il quale

01525950539, concede in comodato alla sig.ra LAURENTI Stefania, nata a Grosseto il [redacted] di Grosseto al Foglio **70** part. **569** sub. **16** ctg. **A/2**.

Nell'articolo 6 si stabilisce che la durata del presente contratto è indeterminata, con decorrenza dal 01.06.2013. Si stabilisce inoltre che "qualora il proprietario **COMODANTE** od i di lui aventi diritto, avessero necessità, per qualsiasi ragione, di rientrare in possesso dell'immobile in oggetto, si concorda che il **COMODANTE** possa esigere la restituzione immediata dell'immobile dal **COMODATARIO** ai sensi dell'art. 1809 comma II del Codice Civile".

Dal sopralluogo è emerso che il comodatario ha in disponibilità la pertinenza dell'autorimessa distinta al foglio **70** part. **569** sub. **27** ctg. **C/6** sebbene il suddetto immobile non sia citato nel predetto contratto di comodato.

Per quanto visto sopra si può asserire che l'immobile censito al NCEU del Comune di Grosseto foglio **70** p.lla **569** sub. **16**, ctg. **A/2**, è da ritenersi, ai fini della stima, a tutti gli effetti libero sebbene sia occupato da contratto di comodato.

Dal punto di vista estimativo si considera altresì libero l'immobile uso autorimessa distinto col subalterno **27** di ctg. **C/6** dato che dal sopralluogo è emerso che il comodatario ha in disponibilità la suddetta pertinenza.

Per maggiori informazioni si veda Allegato 06 – Contratti di locazione e comodati

Oggetto: Terreni al NCT Comune di Grosseto foglio **132** particelle **36 – 59 - 191**

- **Contratto di affitto agrario stipulato ai sensi dell'art. 45 della legge n. 203 del 03.05.1982** stipulato in data 01.10.2023 e registrato telematicamente presso l'Ufficio Agenzia delle Entrate di Grosseto in data 13.10.2023 al n. 4551 serie 3T, con il quale il Sig.

[REDACTED]

censito al Catasto Terreni del Comune di Grosseto al Foglio 132 particelle 36 – 59 – 191 avente una superficie catastale complessiva di ettari dodici, are ottantotto e centiare cinquantasette (Ha 12.88.57).

La durata del presente contratto è stabilita nell'articolo 2 con decorrenza dalla data di stipula 01.10.2023 al 31.12.2024, e non è previsto tacito rinnovo.

Nell'articolo 3 viene stabilito che il canone di locazione è convenuto in Euro 5.000,00 (cinquemila/00), di cui Euro 1.800,00 (milleottocento/00) a titolo di affitto dei diritti all'aiuto PAC, e euro 3.200,00 (tremiladuecento/00) a titolo di affitto dei terreni.

Per maggiori informazioni si veda Allegato 06 – Contratti di locazione e comodati

Per quanto visto sopra si può asserire che gli immobili censiti al NCT del Comune di Grosseto al foglio **132** particelle **36, 59 e 191** sono da ritenersi a tutti gli effetti **liberi** in quanto nella disponibilità del soggetto intestatario.

Oggetto: Terreno al NCT Comune di Grosseto foglio **132** particella **111**, Bosco alto

Relativamente all'immobile in oggetto non sono stati rinvenuti contratti da segnalare.

Per quanto visto sopra si può asserire che l'immobile in oggetto è da ritenersi a tutti gli effetti **libero** in quanto nella disponibilità del soggetto intestatario.

Oggetto: Immobile al NCEU Comune di Grosseto foglio **100** p.lla **377** sub. **4**, ctg. **A/2**

- **Contratto di comodato immobiliare** stipulato in data 13.02.1995 e registrato presso l'Ufficio Agenzia delle Entrate di Grosseto in data 24.02.2015 al n. 596 serie 3, con il quale

[REDACTED]

Loc. Casotto dei Pescatori n. 20, così stipulato

Comune di Grosseto al Foglio **100** part. **377** sub. **2** (attualmente sub. **4**) ctg. A/2

Fabbricati del Comune di Grosseto al Foglio 100 part. 377 sub. 3 (attualmente sub. 6 e non oggetto della presente procedura) ctg. A/2.

La durata del presente contratto è indeterminata, stabilita nell'articolo 5, con decorrenza dal 13.02.1995 *"e si intenderà tacitamente rinnovato, di anno in anno, qualora il comodante non comunichi disdetta nel termine di mesi DUE antecedenti la scadenza"*.

Per maggiori informazioni si veda Allegato 06 – Contratti di locazione e comodati

Per quanto visto sopra si può asserire che l'immobile in oggetto è da ritenersi, ai fini della stima, a tutti gli effetti libero sebbene sia gravato da contratto di comodato registrato a Grosseto in data 24.02.2015 al n. 596 serie 3.

Oggetto: Immobile al NCEU Comune di Grosseto foglio **100** p.la **934** sub. **1**, ctg. C/6.
Terreno al NCT foglio **100** p.la **935** Uliveto, **Immobile** al NCEU foglio **100** p.la **936** sub. **1**, ctg. D/10

Relativamente agli immobili in oggetto non sono stati rinvenuti contratti da segnalare. Dal sopralluogo è emerso tuttavia che gli immobili in oggetto risultano pertinenze accessorie dell'unità principale destinata a civile abitazione e censita al NCEU Comune di Grosseto foglio **100** p.la **377** sub. **4**, ctg. A/2, sopra descritto.

Per quanto visto sopra si può asserire che gli immobili in oggetto sono da ritenersi dal punto di vista estimativo a tutti gli effetti **liberi** in quanto nella disponibilità del soggetto intestatario.

9.2 VERIFICA CONGRUITÀ DEL CANONE LOCAZIONE

Oggetto: Terreno seminativo al NCT Comune di Grosseto foglio **57** particella **112**

Come sopra descritto il terreno in oggetto è gravato da **contratto di affitto di fondo rustico e diritti all'aiuto PAC agrario** stipulato in data 08.01.2020 e registrato in data 20.01.2020 al

n. 255 serie 3T. L'oggetto del suddetto contratto è costituito da n. 6 appezzamenti di terreno, tra i quali il terreno oggetto di interesse (di consistenza catastale di Ha 14.1120), per una superficie catastale complessiva di ettari 30,9250. La durata del presente contratto è stabilita nell'articolo 4 con decorrenza dal 08.01.2020 al 31.12.2044.

Il canone di affitto per l'intera durata del contratto è convenuto in Euro 15.000,00 (quindicimila/00), di cui € 13.000,00 (tredicimila/00) a titolo di affitto dei terreni ed € 2.000,00 (duemila/00) a titolo di affitto dei diritti all'aiuto PAC, da pagarsi in canone annuo di € 600,00. Il canone sopra quantificato non è soggetto ad adeguamento per l'intera durata del presente contratto.

Sentiti esperti del settore si rileva che un affitto congruo annuale per un terreno con caratteristiche simili a quello in oggetto, considerata l'ubicazione e la morfologia dello stesso, è un valore compreso tra 100,00 €/Ha e 200,00 €/Ha di cui si prende come riferimento il valore mediano pari a **150,00 €/Ha all'anno**.

Visto quanto sopra e conoscendo la superficie catastale del terreno in oggetto, si determina il valore attribuibile ad un canone di locazione annuale considerando questo come "*giusto prezzo*", come segue:

$\text{Ha } 14.1120 \times 150,00 \text{ €/Ha} = \text{€ } 2.116,80$ arrotondabile a **€ 2.100,00 all'anno**

Per la valutazione della congruità del canone di locazione riportato nel contratto di affitto si fa riferimento a quanto indicato al comma 3 dell'art.2923 C.C. che recita "*...l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni*".

Quindi si assume che, per poter considerare congruo il canone stabilito, questo deve essere almeno pari a 2/3 (due terzi) del "*giusto prezzo*", ovvero $\text{€ } 2.100,00 \times 2/3 = \text{€ } 1.400,00$.

Considerando che per i terreni oggetto del contratto il canone complessivo come stipulato nel contratto in essere è pari a € 600,00 all'anno, e che per la sola particella 112 il valore pari a due terzi del giusto prezzo ricavato è pari a 1.400,00 all'anno, si può asserire che l'importo del canone in essere è da ritenersi **NON CONGRUO**.

Oggetto: Complesso residenziale in Via Norvegia n. 8 censito al NCEU del Comune di Grosseto foglio **70** particella **569** sub. **9 – 10 – 16** categoria **A/2**, sub. **22 – 27** categoria **C/6**,

Gli immobili a destinazione civile abitazione interessati dai contratti di locazione sono le due unità abitative site in Via Norvegia n. 8 in Grosseto e distinte al NCEU del Comune di Grosseto al foglio **70** particella **569** subalterni **9 e 10**, ctg. **A/2**.

Il canone di affitto annuo è fissato in Euro 6.000,00 per il subalterno 9 (pari a € 500,00 al mese), ed in Euro 5.400,00 per il subalterno 10 (pari a € 450,00 al mese).

In entrambi i contratti si specifica che il sopradetto canone annuo è così fissato “secondo quanto stabilito dall’Accordo territoriale tra le Organizzazioni della proprietà “APC-CONFEDILIZA”, “ASPPI”, “UPPI” e quelle dei conduttori “SICET”, “SUNIA”, “UNIAT”, e depositato presso il Comune di Grosseto il 21/06/2017 – Prot. Arch. Gen. n. 79871-CAT VII, cl14 e modificato con Verbale del 28/02/2018, depositato il 16/03/2018 con il Prot. n. 39661-CAT VII, cl12”.

Per verificare la congruità dei canoni si prendono in considerazione le superfici lorde dei sopra citati immobili, come indicate al precedente paragrafo 7, ossia:

- Sup. lorda appartamento distinto con il subalterno 9: mq. **76,14**;
- Sup. lorda appartamento distinto con il subalterno 10: mq. **55,17**.

Al fine di poter determinare un “giusto prezzo” dei canoni di locazione, si ritiene di dover far riferimento ai valori riportati nelle tabelle O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) fornite dall’Agenzia delle Entrate, riferiti al primo semestre dell’anno 2023 (periodo in cui il contratto di locazione è stato stipulato).

Nelle suddette tabelle, per il luogo e periodi di interesse, e per immobili in normale stato di conservazione, vengono indicati i seguenti valori:

- per immobili destinati a **civile abitazione** un valore compreso tra **5,6 €/m² x mese** e **7,5 €/m² x mese** (riferiti a superfici lorde) di cui si prende come riferimento il valore mediano pari a **6,55 €/m² x mese**.

Visto quanto sopra e conoscendo la superficie lorda complessiva dei beni in oggetto, si determina il valore attribuibile ad un canone di locazione mensile considerando questo come “giusto prezzo”:

- Giusto prezzo del canone di locazione per immobile ad uso **civile abitazione**:
- Subalterno 9: mq. 76,14 x 6,55 €/m² x mese = € 498,72 arrotondabile a **€ 500,00**
- Subalterno 10: mq. 55,17 x 6,55 €/m² x mese = € 361,36 arrotondabile a **€ 360,00**

Per la valutazione della congruità del canone di locazione riportato nel contratto di affitto si fa riferimento a quanto indicato al comma 3 dell’art.2923 C.C. che recita “...l’acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni”.

Quindi si assume che, per poter considerare congruo il canone stabilito, questo deve essere almeno pari a 2/3 (due terzi) del “giusto prezzo”.

Considerando che per il subalterno 9 il canone del giusto prezzo ricavato analiticamente è uguale a quanto stipulato nel contratto in essere, ovvero pari a € 500,00 al mese, e che per il

subalterno 10 il valore del canone del giusto prezzo ricavato, pari a 360,00 al mese, è perfino inferiore rispetto a quanto stipulato nel contratto di affitto, si può asserire che l'importo dei due canoni, così come stabiliti nei contratti di locazione sopra descritti, sono da ritenersi CONGRUI.

10. **QUESITO N.10**

10) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

10.1 **VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'**

Oggetto: Terreno seminativo al NCT Comune di Grosseto foglio **57** particella **112**

Dal Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Servizio Pianificazione Urbanistica del Comune di Grosseto (GR) in data 24/02/2025 si certifica che il terreno in oggetto ricade entro l'ambito dei seguenti vincoli:

- Pericolosità Geomorfologica **Classe 2.**
- Pericolosità Idraulica **Classe 4.**
- **art. 63 del R.U.C.** Sistema vegetazionale.
- **art. 60 del R.U.C.** Sistema insediativo della bonifica.

N.B.: Confrontando l'estratto di mappa del foglio 57 con l'estratto della cartoteca Regione Toscana e con l'ausilio della vista aerea si evince che per raggiungere il terreno in oggetto occorre transitare per la particella 113, intestata ad altra proprietà (da verificare altresì il passaggio attraverso la particella 130, anch'essa di altra proprietà), pertanto sarà necessario costituire servitù di passo, se non già presente, per accedere al suddetto terreno.

N.B.: Come sopra descritto al paragrafo 9.1 il terreno in oggetto è gravato da contratto di affitto di fondo rustico e diritti all'aiuto PAC agrario.

Per maggiori informazioni si veda Allegato 06 – Contratti di locazione e comodati

Oggetto: Complesso residenziale in Via Norvegia n. 8 censito al NCEU del Comune di Grosseto foglio **70** particella **569** sub. **9 – 10 – 16** categoria **A/2**, sub. **22 – 27** categoria **C/6**,

Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Grosseto (GR) si certifica:

- Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima **non insiste** Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.
- Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima **non insiste** Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n.3267/1923.

Gli immobili pignorati risultano costituiti in un condominio pertanto lo scrivente ha provveduto a contattare l'amministratore al fine di accertare l'esistenza di eventuali oneri di natura condominiale e per ricevere la tabella millesimale di ciascun bene immobile oltre alla copia del regolamento condominiale.

In data 10.12.2024 perveniva risposta a mezzo PEC da parte dell'Amministrazione del Condominio di Via Norvegia nella quale si attesta che alla data del 10.12.2024 la situazione degli oneri condominiali è la seguente:

- per il subalterno 9 risultano gravami condominiali pari ad Euro 14,00;
- per i subalterni 16 e 27 risultano gravami condominiali pari ad Euro 1.518,00;
- per i subalterni 10 e 22 risultano gravami condominiali pari ad Euro 14,00.

Per maggiori informazioni si veda Allegato 09

Si segnalano inoltre i seguenti vincoli sulle parti comuni del fabbricato:

Insiste su tutti i subalterni vincolo di bene comune non censibile identificato con il subalterno 1 piano T (marciapiede comune), il subalterno 3 piano S1 (spazio di manovra comune) ed il subalterno 33 (rampa scale, scannafosso ed ascensore comune).

Per maggiori informazioni si veda Allegato 01

Oggetto:

Terreno al NCT Comune di Grosseto foglio **132** particella **36**, AA Seminativo, AB Uliveto

Terreno al NCT Comune di Grosseto foglio **132** particella **59**, Seminativo

Terreno al NCT Comune di Grosseto foglio **132** particella **111**, Bosco alto

Terreno al NCT Comune di Grosseto foglio **132** particella **191**, Seminativo

Dal Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Servizio Pianificazione Urbanistica del Comune di Grosseto (GR) in data 24/02/2025 si certifica che il terreno in oggetto ricade entro l'ambito dei seguenti vincoli:

- Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 **art. 142 “Aree tutelate per legge”** lettera “c” fiumi, torrenti, *in parte*, lettera “f”, parchi, riserve, *in parte*, lettera “g”, foreste e boschi, *in parte*.
- **art. 63 del R.U.C. Sistema vegetazionale.**
- Pericolosità Geomorfologica in parte **Classe 2** ed in parte **Classe 3**.
- Pericolosità Idraulica **Classe 4**.
- **Vincolo Idrogeologico** in parte ai sensi del Regio Decreto n.3267/1923.

Oggetto:

Terreno al NCT Comune di Grosseto foglio **100** p.lla **935** Uliveto

Immobile al NCEU Comune di Grosseto foglio **100** p.lla **934** sub. **1**, ctg. C/6

Immobile al NCEU Comune di Grosseto foglio **100** p.lla **936** sub. **1**, ctg. D/10

Immobile al NCEU Comune di Grosseto foglio **100** p.lla **377** sub. **4**, ctg. A/2

Dal Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Servizio Pianificazione Urbanistica del Comune di Grosseto (GR) in data 24/02/2025 si certifica che il terreno in oggetto ricade entro l’ambito dei seguenti vincoli:

- Pericolosità Geomorfologica in parte **Classe 3**.
- Pericolosità Idraulica in parte **Classe 2**, in parte **Classe 3** ed in parte in **Classe 4**.

11. QUESITO N.11

11) determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.
L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

11.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Nel caso di cui si tratta, dal mandato conferito si evince che l’aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita,

ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, cioè **aprile 2025**, si potrebbe verificare.

Di seguito si riportano i criteri di stima adottati, le valutazioni e le motivazioni utilizzate al fine di pervenire al più probabile valore attuale dei beni oggetto della presente procedura, tenuto conto dell'ubicazione, delle destinazioni d'uso e dello stato manutentivo degli stessi.

STIMA DEL LOTTO N.1

Oggetto: Terreno seminativo al NCT Comune di Grosseto foglio **57** particella **112**

Valutazioni e Motivazioni:

Per la valutazione del terreno in oggetto è stata effettuata una ricerca con esperti del settore di beni con caratteristiche simili per ubicazione, morfologia e tipologia di uso.

Tenuto ora conto:

- che il terreno è destinato ad uso agrario;
- dello scostamento che normalmente si verifica tra richiesta ed effettiva vendita;
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale, in applicazione del metodo comparativo sopra descritto si può riferire che, nelle zone limitrofe a quella in cui è ubicato il bene oggetto di stima, per terreni aventi caratteristiche pressoché analoghe, può essere ritenuto attendibile il valore unitario di seguito indicato:

TERRENO AGRARIO qualità SEMINATIVO $\Rightarrow$ €/Ha 16.000,00

Premesso quanto sopra, e conoscendo la Superficie Catastale del terreno, si stima il più probabile valore attuale del bene oggetto di esecuzione, come segue:

Ha 14.1120 x 16.000,00 €/mq = € 225.792,00,
arrotondabili a **€ 226.000,00** (diconsi Euro *duecentoventiseimila/00*)

LOTTO N.1: Quota di piena proprietà di APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRARIO di qualità SEMINATIVO, sito in frazione Macchiascondona nel Comune di Grosseto (GR).

VALORE DEL LOTTO N. 1

€ 226.000,00

(diconsi Euro *duecentoventiseimila/00*)

STIMA DEI LOTTI NN. 2-3-4

OGGETTO: IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE, Via Norvegia, 8, Comune di Grosseto (GR)

Il criterio di stima adottato in questo caso è quello sintetico, detto anche empirico-comparativo, tenuto conto che la valutazione degli immobili è supportata da parametri urbanistici certi, forniti dallo strumento urbanistico vigente.

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

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

In applicazione del metodo comparativo sopra descritto, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per immobili aventi destinazione residenziale con consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelle oggetto della presente valutazione, possono essere ritenuti attendibili i valori indicati dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Grosseto (OMI) riferiti al secondo semestre dell'anno 2024, che indica:

- per abitazioni civili in “normale” stato di conservazione valori compresi tra:
€ 1.550,00 e € 1.900,00 al mq. di superficie commerciale
- per abitazioni civili in “ottimo” stato di conservazione valori compresi tra:
€ 1.950,00 e € 2.300,00 al mq. di superficie commerciale

Lo scrivente ha altresì effettuato un'indagine di mercato ed ha provveduto a contattare alcune agenzie immobiliari del territorio della Provincia di Grosseto. Nessuna delle agenzie contattate ha fornito dati ufficiali di compravendita di beni analoghi, tuttavia hanno confermato i valori sopra riportati relativamente a beni immobili in vendita nella medesima zona e con consistenze simili.

Tenuto ora conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10%;
- lo stato manutentivo degli immobili, come descritto al punto 7.1;
- Gli immobili oggetto di stima sono stati ultimati nei primi anni 2000 e dichiarati agibili nel 2005;

- che il lotti n. 2 e n. 3 sono occupati con contratto di locazione rispettivamente fino a gennaio 2026 e settembre 2026, mentre il lotto n. 4 è concesso attualmente in comodato;
- che il lotto n.4 presenta difformità dal punto di vista urbanistico-catastale come descritto al paragrafo 3.3 e 5.2 per la cui regolarizzazione si è ipotizzato una spesa non inferiore ad € 10.000,00.
- che lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;

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

€ 2.000,00 al mq. di superficie commerciale per immobili a destinazione **residenziale**

VALORE DEGLI IMMOBILI LOTTI NN. 2 – 3 - 4

Premesso quanto sopra, e conoscendo la Superficie Commerciale delle unità immobiliari, così come calcolate al § 7.1, si stima il più probabile valore attuale dei beni oggetto di esecuzione calcolato con metodo sintetico comparativo:

LOTTO N. 2	sup. commerciale	€/mq	stima	arrotondata
Appartamento sub. 9	85,03	2.000,00 €	170.058,00 €	170.000,00 €
Autorimessa sub. 22				
Stima del Lotto n. 2				170.000,00 €

LOTTO N. 3	sup. commerciale	€/mq	stima	arrotondata
Appartamento sub. 10	60,00	2.000,00 €	119.998,00 €	120.000,00 €
Stima del Lotto n. 3				120.000,00 €

LOTTO N. 4	sup. commerciale	€/mq	stima	arrotondata
Appartamento sub. 16				
Autorimessa sub. 27	154,24	2.000,00 €	308.486,00 €	308.500,00 €
A detrarre spese presunte di ripristino				-10.000,00
Stima del Lotto n. 4				298.500,00 €

STIMA DEL LOTTO N.5

Oggetto: Terreni censiti al NCT Comune Grosseto foglio **132** particelle **36 – 59 – 111 - 191**

Valutazioni e Motivazioni:

Per la valutazione del terreno in oggetto è stata effettuata una ricerca con esperti del settore di beni con caratteristiche simili per ubicazione, morfologia e tipologia di uso.

Tenuto ora conto:

- che il terreno è destinato ad **art. 125 “Il territorio complementare”**, *area contigua al Parco Regionale della Maremma*;
- che sul terreno **insiste** Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 **art. 142 “Aree tutelate per legge”** lettera “**c**” fiumi, torrenti, *in parte*, lettera “**f**”, parchi, riserve, *in parte*, lettera “**g**”, foreste e boschi, *in parte*; che sul terreno **insiste** in parte **Vincolo Idrogeologico** ai sensi del Regio Decreto n.3267/1923;
- che l’uliveto (part. 36 AB) è costituito da n. 57 piante su 6 file e che la particella 111 è di fatto una striscia di rispetto posta a confine col Fiume Ombrone;
- dello scostamento che normalmente si verifica tra richiesta ed effettiva vendita;
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale, in applicazione del metodo comparativo sopra descritto si può riferire che, nelle zone limitrofe a quella in cui sono ubicati i beni oggetto di stima, per terreni aventi caratteristiche pressoché analoghe, possono essere ritenuti attendibili i seguenti valori unitari:

TERRENO qualità SEMINATIVO ⇒ €/Ha 16.000,00

TERRENO qualità ULIVETO ⇒ €/Ha 20.000,00

TERRENO qualità BOSCO ALTO ⇒ €/Ha 2.000,00

Premesso quanto sopra, e conoscendo la Superficie Catastale dei suddetti terreni, si stima il più probabile valore attuale dei beni oggetto di esecuzione, come segue:

Terreno	Ha	€/Ha	valore
Seminativo foglio 132 part. 36 - AA	5,9306	16.000,00	€ 94.889,60
Uliveto foglio 132 part. 36 - AB	0,5524	20.000,00	€ 11.048,00
Seminativo foglio 132 part. 59	5,0350	16.000,00	€ 80.560,00
Bosco alto foglio 132 part. 111	0,1540	2.000,00	€ 308,00
Seminativo foglio 132 part. 191	1,3677	16.000,00	€ 21.883,20
Superficie catastale totale (Ha)	13,0397	Stima totale	€ 208.688,80

arrotondabili a € 209.000,00 (diconsi Euro duecentonovemila/00)

LOTTO N.5: Quota di piena proprietà di APPEZZAMENTO DI TERRENO AGRARIO, sito in frazione “Le Colonne” nel Comune di Grosseto (GR).

VALORE DEL LOTTO N. 5

arrotondabili a € **209.000,00**

diconsi Euro *duecentonovemila/00*

STIMA DEL LOTTO N.6

Oggetto: Piena proprietà di complesso immobiliare in frazione casotto dei Pescatori, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio **100** particella **377** subalterno **4** categoria **A/2**, particella **934** subalterno **1** categoria **C/6**, particella **936** subalterno **1** categoria **D/10**, oltre a **Quota di 1/2 (un mezzo) della piena proprietà di Terreno** destinato a **uliveto** censito al NCT Comune Grosseto foglio **100** particella **935**

Stima dei fabbricati NCEU Grosseto folgio 100 part. 377/4 – 934/1 – 936/1

Il criterio di stima adottato in questo caso è quello sintetico, detto anche empirico-comparativo, tenuto conto che la valutazione degli immobili è supportata da parametri urbanistici certi, forniti dallo strumento urbanistico vigente.

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

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

In applicazione del metodo comparativo sopra descritto, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per immobili aventi destinazione residenziale e agricola con consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelle oggetto della presente valutazione, possono essere ritenuti attendibili i valori indicati dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Grosseto (OMI) riferiti al secondo semestre dell'anno 2024, che indica per immobili in “normale” stato di conservazione valori compresi tra:

- € 1.550,00 e € 2.250,00 al mq. di superficie commerciale per fabbricato a destinazione **residenziale** il cui valore mediano è € 1.900,00 al mq.

- € 440,00 e € 690,00 al mq. di superficie commerciale per fabbricato a destinazione **agricola** il cui valore mediano è € 565,00 al mq.

Lo scrivente ha altresì effettuato un'indagine di mercato ed ha provveduto a contattare alcune agenzie immobiliari del territorio della Provincia di Grosseto. Nessuna delle agenzie contattate ha fornito dati ufficiali di compravendita di beni analoghi, tuttavia hanno confermato i valori sopra riportati relativamente a beni immobili in vendita nella medesima zona e con consistenze simili.

Tenuto ora conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10%;
- lo stato manutentivo degli immobili, come descritto al punto 7.1;
- che il fabbricato rurale in cui insiste l'unità abitativa (part. 377/4) è stato realizzato nei primi anni '80 e che necessita di interventi di manutenzione straordinaria;
- che il fabbricato agricolo (part. 936/1) è stato realizzato a fine anni '80 e che necessita di interventi di manutenzione ordinaria;
- che gli impianti tecnologici del complesso immobiliare, essendo in parte collegati all'unità abitativa adiacente ed intestata ad altra proprietà, necessitano di interventi di manutenzione straordinaria, come descritto al punto 7.1;
- che l'unità abitativa presenta difformità dal punto di vista urbanistico e catastale, mentre il capannone agricolo necessita di verifiche in merito (cfr. paragrafo 3.3 e 5.2)
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;

ai fini della presente valutazione, si ritiene che per gli immobili in questione possa essere ridotto il valore mediano sopra riportato di una percentuale del 15%, come segue:

- € 1.900,00 al mq x 0,85 = € 1.615,00 arrotondabile a € **1.600,00** al mq. di superficie commerciale per fabbricato a destinazione **residenziale**

- € 565,00 al mq x 0,85 = € 480,25 arrotondabile a € **480,00** al mq. di superficie commerciale per fabbricato a destinazione **residenziale**

Premesso quanto sopra, e conoscendo la Superficie Commerciale delle unità immobiliari, così come calcolate al § 7.1, si stima il più probabile valore attuale dei beni oggetto di esecuzione calcolato con metodo sintetico comparativo:

Stima fabbricati	sup. commerciale	€/mq	stima	arrotondata
Appartamento part 377 sub. 4 Tettoia per auto part 934 sub. 1 comprese pertinenze esclusive e dritti sulle parti comuni	286,14 mq.	1.160,00 €	457.817,28 €	458.000,00 €
Fabbricato agricolo part. 936 sub 1	419,02 mq.	480,00 €	201.129,70 €	201.000,00 €

Stima Terreno NCT di Grosseto foglio 100 part. 935

Valutazioni e Motivazioni:

Il terreno in oggetto seppur catastalmente è destinato ad uliveto di superficie mq. 518,00, tuttavia nello stato dei luoghi risulta in gran parte asfaltato, ad eccezione di una striscia di verde a confine con la Strada Provinciale del Pollino in cui sono presenti alcuni alberi d'ulivo, ed è di fatto la via di accesso alla resede del fabbricato bifamiliare (part. 377) dalla Strada Provinciale del Pollino.

Per quanto visto sopra la valutazione del suddetto immobile deve tener conto della tipologia di uso attuale e che quindi prescinde dalla qualità attribuita al terreno stesso e riportata nella documentazione catastale.

In applicazione delle valutazioni sopra esposte si ritiene congruo attribuire il valore unitario al metro quadro pari a:

TERRENO foglio 100 part. 935 $\Rightarrow$ €/mq. 10,00

Premesso quanto sopra, e conoscendo la Superficie Catastale del terreno, si stima il più probabile valore attuale del bene oggetto di esecuzione, come segue:

$\text{mq. } 518,00 \times 10,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 5.180,00$
arrotondabili a € 5.000,00 (Euro *cinquemila/00*)

Considerato che la quota di proprietà del suddetto terreno è pari a 1/2 (un mezzo) della piena proprietà si ricava il valore di stima come segue:

Quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) del terreno part. 935:
 $\text{€ } 5.000,00 \times 0,5 = \text{€ } \mathbf{2.500,00}$ (Euro *duemilacinquecento/00*)

Stima complessiva del lotto 6

Per quanto visto sopra si ricava il valore complessivo del complesso immobiliare che costituisce il lotto di vendita n.6:

- Quota della piena proprietà dell'immobile destinato a civile abitazione (part. 377 sub. 4) corredato di tettoia per posti auto (part. 934 sub 1) e pertinenze esclusive: € **458.000,00**;
- Quota della piena proprietà dell'immobile destinato a fabbricato agricolo (part. 377 sub. 4) corredato di corte: € **201.000,00**;
- Quota di ½ del terreno part. 935: € **2.500,00**.

Per un valore complessivo del Lotto n. 6 pari a:
€ 458.000,00 + € 209.500,00 + € 2.500,00 = € **661.500,00**

LOTTO N.6: Piena proprietà di complesso immobiliare in frazione casotto dei Pescatori, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio **100** particella **936** subalterno **1** categoria **D/10**, particella **377** subalterno **4** categoria **A/2**, particella **934** subalterno **1** categoria **C/6**, oltre a **quota di 1/2 (un mezzo) della piena proprietà di Terreno** censito al NCT Comune Grosseto foglio **100** particella **935**

VALORE DEL LOTTO N. 6

€ 661.500,00
diconsi Euro *seicentosessantunomilacinquecento/00*

11.2 STIMA COMPLESSIVA DEGLI IMMOBILI

Nella tabella sottostante si riassume la stima effettuata per ciascun lotto ed il valore complessivo dei n. 6 lotti di vendita:

LOTTO 1	226.000,00 €
LOTTO 2	170.000,00 €
LOTTO 3	120.000,00 €
LOTTO 4	298.500,00 €
LOTTO 5	209.000,00 €
LOTTO 6	661.500,00 €
Totale stima dei lotti di vendita nn. 1-2-3-4-5-6	1.685.000,00 €

11.3 VALORE DEI LOTTI – PREZZO BASE

LOTTO N.1

Intera piena proprietà di terreno agrario posto in loc. Macchiascandona nel Comune di Grosseto a circa 10 Km dal centro urbano di Grosseto.

Percorrendo la Strada Provinciale del Padule (detta “Castiglione”) e provenendo dal capoluogo di Provincia, il terreno è ubicato sul lato sinistro, subito dopo il bivio per Barbaruta e prima della rotonda di Macchiascandona.

Dalla Certificazione di Destinazione Urbanistica rilasciata dall’Ufficio Servizio Pianificazione Urbanistica del Comune di Grosseto si evince che il suddetto terreno è destinato ad art. 123 “**Aree ad esclusiva funzione agricola**” corrispondente alla zona omogenea “E” come definito dall’art.2 del Regolamento Urbanistico Comunale (cfr. All. 07 – CDU), per la cui utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico vigente si rimanda all’*Allegato n. 11 – Inquadramento Urbanistico*. Dalla CDU si evince altresì che il terreno in oggetto ricade in Pericolosità Geomorfologica Classe 2, in Pericolosità Idraulica Classe 4; Che il terreno ricade in parte in art. 63 del R.U.C. Sistema vegetazionale e che ricade in parte in art. 60 del R.U.C. Sistema insediativo della bonifica.

Dal punto di vista catastale il terreno è censito come *seminativo di classe 2 di consistenza pari a Ha 14.11.20 (mq. 141.120,00)*.

Nota. Confrontando l’estratto di mappa del foglio 57 con l’estratto della cartoteca Regione Toscana e con l’ausilio della vista aerea si evince che per raggiungere il terreno in oggetto occorre transitare dalla particella 113, intestata ad altra proprietà (da verificare altresì il passaggio attraverso la particella 130, anch’essa di altra proprietà), pertanto sarà necessario costituire servitù di passo, se non già presente, per accedere al suddetto terreno.

*Quota di proprietà: **intera piena proprietà (1/1)***

Identificativi catastali: N.C.T. del Comune di Grosseto (GR) al foglio **57** particella **112** qualità seminativo classe 2, superficie Ha 14.11.20, r.d. Euro 619,50, r.a. Euro 619,50.

Confini catastali: Strada Provinciale del Padule (S.P. 3); part. 113; part. 95; s.s.a.

Stato d’uso: Il terreno è gravato da contratto di affitto di fondo rustico e diritti all’aiuto PAC fino al 31.12.2044 registrato a Grosseto in data 20.01.2020 al n. 255 serie 3T (cfr. paragrafo 9.1)

PREZZO BASE DEL LOTTO N.1:

€ 226.000,00

diconsi Euro duecentoventiseimila/00

LOTTO N.2

Intera piena proprietà di porzione di fabbricato a destinazione residenziale costituita da APPARTAMENTO trilocale posto al piano primo corredato da AUTORIMESSA al piano primo sottostrada, oltre diritti sulle parti comuni, ubicato in in via Norvegia n. 8 nel Comune di Grosseto (GR).

Il fabbricato è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 152 del 2003 (P.E. 3330/2002 e s.v.), con voltura di concessione n. 297 del 2003 ed abitabilità del 2005.

L'edificio si sviluppa su 4 livelli fuori terra (PT, 1, 2, sottotetto) oltre a un piano seminterrato in cui sono ubicate le autorimesse e i box di pertinenza ed è dotato di ascensore.

L'APPARTAMENTO (sub. 9) è posto al piano primo accessibile dal vano scala comune al fabbricato con ingresso sulla sinistra del pianerottolo di sbarco. L'unità in oggetto si compone di soggiorno/pranzo corredato di angolo cottura e con accesso a terrazza di pertinenza, disimpegno, bagno finestrato, camera singola e camera matrimoniale. La superficie utile rilevata dell'immobile e pari a circa mq. 67,62 con altezza utile rilevata pari a ml. 2,72.

L'AUTORIMESSA (sub. 22) è posta al piano primo sottostrada accessibile dalla corsia comune al fabbricato con ingresso da via Norvegia. L'unità in oggetto è dotata di basculante oltre ad un'apertura finestrata con affaccio sullo scannafosso. La superficie utile rilevata dell'immobile e pari a circa mq. 15,42 con altezza utile rilevata pari a ml. 2,50.

Dai sopralluoghi effettuati è emerso che le unità immobiliari *de quo* risultano in normale stato di manutenzione e conservazione.

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato oltre all'autorimessa posta al piano seminterrato distinta con il subalterno 22 della particella 569.

Nota. Alla data del 10.12.2024 risultavano gravami condominiali pari ad Euro 14,00

Identificativi catastali: N.C.E.U. del Comune di Grosseto (GR) foglio **70** particella **569**:

Appartamento: subalterno **9**, categoria **A/2**, cons. 4 vani, rendita Euro 526,79, Via Norvegia, piano 1. *Confini:* b.c.n.c. scala comune sub. 33; sub. 8; sub. 10; s.s.a.;

Autorimessa: subalterno **22**, categoria **C/6**, consistenza 14 m², rendita Euro 56,40, Via Norvegia, piano S1. *Confini:* b.c.n.c. corsia comune sub. 3; sub. 18; sub. 26; s.s.a.

Oneri Condominiali: Alla data del 10.12.2024 risultavano presenti gravami pari ad Euro 14,00.

Licenze Edilizie: Concessione Edilizia n. 152 del 31.03.2003 (P.E. n. 2002/3330), Voltura di Concessione n. 297 del 2003 s.v. – Abitabilità prot. n. 134351 del 24/11/2005.

Stato d'uso: L'immobile censito con il subalterno 9 è occupato con contratto di locazione fino al 31.01.2026 registrato a Grosseto in data 14.02.2023 al n. 798 serie 3T (cfr. paragrafo 9.1).



PREZZO BASE DEL LOTTO N.2:

€ 170.000,00

diconsi Euro centosettantamila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva



LOTTO N.3

Intera piena proprietà di porzione di fabbricato a destinazione residenziale costituita da APPARTAMENTO bilocale posto al piano primo oltre diritti sulle parti comuni, ubicato in via Norvegia n. 8 nel Comune di Grosseto (GR).

Il fabbricato è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 152 del 2003 (P.E. 3330/2002 e s.v.), con voltura di concessione n. 297 del 2003 ed abitabilità del 2005.

L'edificio si sviluppa su 4 livelli fuori terra (PT, 1, 2, sottotetto) oltre a un piano seminterrato in cui sono ubicate le autorimesse e i box di pertinenza ed è dotato di ascensore.

L'APPARTAMENTO (sub. 9) è posto al piano primo accessibile dal vano scala comune al fabbricato con ingresso di fronte al pianerottolo di sbarco. L'unità in oggetto, agibile dal 2005, si compone di soggiorno/pranzo corredato di angolo cottura e con accesso a terrazza di pertinenza, disimpegno, bagno non finestrato e camera da letto dotata di accesso ad una terrazza coperta. La superficie utile rilevata dell'immobile è pari a circa mq. 48,66 con altezza utile rilevata pari a ml. 2,71.

Dai sopralluoghi effettuati è emerso che l'unità immobiliare *de quo* risulta in normale stato di manutenzione e conservazione.

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

Nota. Alla data del 10.12.2024 risultavano gravami condominiali pari ad Euro 14,00

Quota di proprietà: **intera piena proprietà (1/1)**

Identificativi catastali: N.C.E.U. del Comune di Grosseto (GR) foglio **70** particella **569** subalterno **10**, categoria **A/2**, cons. 3 vani, rendita Euro 395,09, Via Norvegia, piano 1.

Confini catastali: b.c.n.c. scala comune sub. 33; sub. 9; sub. 11; s.s.a.

Oneri Condominiali: Alla data del 10.12.2024 risultavano presenti gravami pari ad Euro 14,00.

Licenze Edilizie: Concessione Edilizia n. 152 del 31.03.2003 (P.E. n. 2002/3330), Voltura di Concessione n. 297 del 2003 s.v. – Abitabilità prot. n. 134351 del 24/11/2005.



Stato d'uso: L'immobile in oggetto è **occupato** con contratto di locazione fino al 30.09.2026 registrato a Grosseto in data 11.07.2023 al n. 3217 serie 3T (cfr. paragrafo 9.1).

PREZZO BASE DEL LOTTO N.3:

€ 120.000,00

diconsi Euro centoventimila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO N.4

Intera piena proprietà di porzione di fabbricato a destinazione residenziale costituita da APPARTAMENTO posto al piano secondo e deposito occasionale al piano terzo sottotetto corredato da AUTORIMESSA al piano primo sottostrada, oltre diritti sulle parti comuni, ubicato in in via Norvegia n. 8 nel Comune di Grosseto (GR).

Il fabbricato è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 152 del 2003 (P.E. 3330/2002 e s.v.), con voltura di concessione n. 297 del 2003 ed abitabilità del 2005.

L'edificio si sviluppa su 4 livelli fuori terra (PT, 1, 2, sottotetto) oltre a un piano seminterrato in cui sono ubicate le autorimesse e i box di pertinenza ed è dotato di ascensore.

L'APPARTAMENTO (sub. 9) è posto al piano secondo e terzo (sottotetto) accessibile dal vano scala comune al fabbricato con ingresso sulla destra del pianerottolo di sbarco. L'unità in oggetto si compone al piano secondo di soggiorno/pranzo corredato di una nicchia attualmente utilizzata a guardaroba ma con destinazione ad angolo cottura/cucina, terrazza di pertinenza, disimpegno, bagno finestrato, camera singola e camera matrimoniale; tramite scala interna si accede al piano sottotetto destinato a deposito occasionale e composto di un ampio locale in cui è stato realizzato un angolo cottura, un secondo vano più piccolo dal quale si accede ad un w.c. finestrato; dal locale principale si accede ad un'ampia terrazza parzialmente coperta da una struttura in legno con copertura impermeabile.

La superficie utile rilevata dell'immobile è pari a circa mq. 73,54 al piano secondo con altezza utile rilevata pari a ml. 2,70, e pari a circa mq. 70,70 al piano sottotetto con altezze variabili che seguono l'andamento delle falde per un'altezza media di circa ml. 2,45. La terrazza al piano secondo presenta superficie pari a circa mq. 15,40, mentre la terrazza del piano sottotetto ha una superficie pari a circa 50,76 mq di cui mq. 23,25 corredati di struttura in legno coperta.

L'AUTORIMESSA (sub. 29) è posta al piano primo sottostrada accessibile dalla corsia comune al fabbricato con ingresso da via Norvegia. L'unità in oggetto è dotata di apertura basculante

oltre ad un vano accessorio ad uso ripostiglio e corredato di un'apertura finestrata con affaccio sullo scannafosso. La superficie utile rilevata del locale autorimessa e pari a circa mq. 17,57, del locale ripostiglio pari a circa mq. 5,98, per una sup. utile complessiva pari a circa mq. 23,55, con altezza utile rilevata pari a ml. 2,52.

Dai sopralluoghi effettuati è emerso che le unità immobiliari *de quo* risultano in normale stato di manutenzione e conservazione.

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato oltre all'autorimessa posta al piano seminterrato distinta con il subalterno 27 della particella 569.

N.B. Per il posizionamento della cucina nel piano sottotetto e per la struttura in legno impermeabile, assimilabile ad una tettoia piuttosto che ad un pergolato, sarà necessaria la regolarizzazione dal punto di vista urbanistico o, in alternativa, il ripristino dello stato dei luoghi secondo quanto autorizzato dai titoli legittimi (vedi par. 5.2).

N.B. L'immobile presenta difformità dal punto di vista urbanistico e catastale (*cfr. paragrafo 3.3 e 5.2*).

Nota. Alla data del 10.12.2024 risultavano gravami condominiali pari ad Euro 1.518,00

Quota di proprietà: intera piena proprietà (1/1)

Identificativi catastali: N.C.E.U. del Comune di Grosseto (GR) al foglio **70** particella **569**:

Appartamento: subalterno **16**, categoria **A/2**, cons. 5 vani, rendita Euro 658,48, Via Norvegia, piano 2-3. *Confini:* b.c.n.c. scala comune sub. 33; sub. 15; sub. 17; s.s.a.

Autorimessa: subalterno **27**, categoria **C/6**, consistenza 22 m², rendita Euro 88,62, Via Norvegia, piano S1. *Confini:* b.c.n.c. corsia comune sub. 3; b.c.n.c. scannafosso sub. 33; sub. 19; s.s.a.

Oneri Condominiali: Alla data del 10.12.2024 risultavano presenti gravami pari ad Euro 1.518,00.

Licenze Edilizie: Concessione Edilizia n. 152 del 31.03.2003 (P.E. n. 2002/3330), Voltura di Concessione n. 297 del 2003 s.v. – Abitabilità prot. n. 134351 del 24/11/2005.

Stato d'uso: L'immobile censito con il subalterno 16 è occupato con contratto di comodato registrato a Grosseto il 07.06.2013 a n. 4372 serie 3 (cfr. paragrafo 9.1)

PREZZO BASE DEL LOTTO N.4:

€ 298.500,00

diconsi Euro duecentonovantottomilacinquecento/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO N.5

Intera piena proprietà di terreno agrario posto in loc. “Le Colonne” nel Comune di Grosseto ed è raggiungibile dalla Strada Provinciale Trappola a circa 7 Km dal centro urbano di Grosseto.

Percorrendo la Trappola venendo dal capoluogo, il terreno è raggiungibile imboccando sulla sinistra la Strada di Pian di Barca, non asfaltata, e svoltando al primo bivio sulla sinistra.

Dalla Certificazione di Destinazione Urbanistica rilasciata dall’Ufficio Servizio Pianificazione Urbanistica del Comune di Grosseto si evince che il suddetto terreno è destinato ad **art. 125 “Il territorio complementare”, area contigua al Parco Regionale della Maremma**, corrispondente alla zona omogenea “E” del D.M. 1444/68, come definito dall’art.2 del Regolamento Urbanistico Comunale (*cf. All. 07 – CDU*), per la cui utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico vigente si rimanda all’*Allegato n. 11 – Inquadramento Urbanistico*.

Dalla CDU si evince che sul terreno insiste Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 art. 142 “Aree tutelate per legge” lettera “c” fiumi, torrenti, *in parte*, lettera “f”, parchi, riserve, *in parte*, lettera “g”, foreste e boschi, *in parte*; che sul terreno insiste in parte Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n.3267/1923; che Il terreno ricade in parte in art. 63 del R.U.C. Sistema vegetazionale, che ricade altresì in Pericolosità Geomorfologica in parte Classe 2 ed in parte Classe 3, ed in Pericolosità Idraulica Classe 4.

Dal punto di vista catastale il terreno è costituito da n. 4 particelle adiacenti a formare un unico appezzamento censito al N.C.T. Comune Grosseto al foglio **132**:

- particella **36**, AA seminativo 2 cons. Ha 5.93.06, AB uliveto 3, cons Ha 0.55.24,
- particella **59**, seminativo 2, consistenza Ha 5.03.50,
- particella **111**, bosco alto 4, consistenza Ha 0.15.40,
- particella **191**, seminativo 2, cons. Ha 1.36.77,

per una superficie complessiva pari a Ha 13.03.97 (mq. 130.397,00).

Da indagini effettuate presso la Confederazione Italiana Agricoltori (CIA) di Grosseto è emerso che l’uliveto è costituito da n. 57 piante su 6 file. La particella 111 è di fatto una striscia di rispetto posta a confine col Fiume Ombrone.

Dalla documentazione reperita è emerso che nella particella 59 è presente un pozzo artesiano.

Quota di proprietà: intera piena proprietà (1/1)

Identificativi catastali: N.C.T. del Comune di Grosseto (GR) al foglio **132**:

Terreno: particella **36**, AA qualità seminativo 2 consistenza Ha 5.93.06, r.d. Euro 260,35 r.a. Euro 260,35, AB qualità uliveto 3, consistenza Ha 0.55.24, r.d. Euro 4,28 r.a. Euro 11,41. **Confini:** part. 59; part. 111; part. 6; s.s.a..

Terreno: particella 59, qualità seminativo 2, consistenza Ha 5.03.50, r.d. Euro 221,03 r.a. Euro 221,03. Confini: part. 36; part. 191; part. 6; s.s.a.

Terreno: particella 111, qualità bosco alto 4, consistenza Ha 0.15.40, r.d. Euro 0,48 r.a. Euro 0,48. Confini: Fiume Ombrone; part. 36; part. 116; s.s.a.

Terreno: particella 191, qualità seminativo 2, cons. Ha 1.36.77, r.d. Euro 60,04 r.a. Euro 60,04. Confini: part. 59; part. 25; part. 116; s.s.a..

Licenze Edilizie: Realizzazione di pozzo artesiano – Pratica PA 1704 e 16169/2011 (cfr. All.02).

Stato d'uso: libero

PREZZO BASE DEL LOTTO N.5:

€ 209.000,00

diconsi Euro duecentonovemila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO N.6

Intera piena proprietà di porzione di fabbricato rurale bifamiliare costituita da APPARTAMENTO corredato di corte esclusiva, di TETTOIA PER POSTI AUTO con corte di pertinenza e di un CAPANNONE DESTINATO AD ATTIVITÀ AGRICOLA con corte di pertinenza, oltre a **quota di un mezzo di proprietà di TERRENO**, in Strada Provinciale del Pollino n. 20, località Casotto dei Pescatori nel Comune di Grosseto (GR).

Il fabbricato bifamiliare in cui insiste l'unità abitativa in oggetto è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 538 del 1980 (P.E. 11855 e s.v.); l'immobile si sviluppa su due piani fuori terra (piano terra e piano primo) oltre ad un piano seminterrato destinato a cantine/deposito. L'edificio presenta struttura portante in muratura con solai in latero-cemento e tramezzi in mattoni forati, la copertura è a più falde con sovrastante manto in laterizio. Le facciate sono intonacate di colore chiaro, gli infissi sono dotati esternamente di oscuranti in legno tipo persiane. Ai piedi del fabbricato è presente un marciapiede con mattonelle divelte in più punti. Non è presente un impianto di sollevamento per le persone.

L'APPARTAMENTO (part. 377. Sub. 4) è posto sul lato destro guardando il fronte del fabbricato e vi si accede dal civico n. 20 attraverso la corte di pertinenza. Al piano terra si sviluppa la zona giorno costituita da ingresso, ampio soggiorno corredato da camino in muratura ed accesso a terrazza, tinello con cucina, disimpegno, bagno, portico sul lato fronte e portico sul retro; tramite scala interna rivestita in legno si accede al piano primo nella zona notte composta da tre camere da letto, di cui due dotate di terrazza di pertinenza, bagno, ripostiglio

disimpegno e terza terrazza; Dal portico lato retro, tramite scala esterna si accede al piano seminterrato destinato a locali cantina deposito e nel quale è presente un ulteriore angolo cottura ed un secondo camino, oltre ad un locale tecnico con accesso indipendente.

Costituiscono pertinenze esclusive dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato oltre alla corte esclusiva.

La superficie utile rilevata dell'unità abitativa è pari a circa mq. 73,32 al piano terra, a circa mq. 67,23 al piano primo, ed a circa mq. 101,36 al piano sottostrada; l'altezza utile rilevata è pari a ml. 2,70 ai piani abitativi e a ml. 2,20 al piano sottostrada, il portico lato fronte ha consistenza pari a circa mq. 42,44, il portico lato retro pari a circa 12,62; la corte esclusiva ha superficie catastale pari a circa mq. 610,00.

La TETTOIA PER POSTI AUTO (part. 934 sub. 1) è posta in prossimità del retro del fabbricato ed è stata realizzata in forza della P.E. n. 06/1721 a servizio delle due unità immobiliari del fabbricato principale bifamiliare con superficie complessiva di circa mq. 50,00 (circa mq. 25,00 per ciascuna unità abitativa). La struttura è completamente aperta ed è realizzata in telaio in legno di pilatri e travi, la copertura ad una falda è realizzata con materiale plastico e sovrastante canniccio, con altezza lorda massima pari a ml. 2,58 e minima pari a ml. 2,48; la pavimentazione è in massetto cementato.

Costituisce pertinenza esclusiva della tettoia la corte circostante di consistenza pari a circa mq. 1.159,40 (desunta dalla differenza fra la consistenza dell'ente urbano foglio 100 part. 934 di mq. 1.184,00 detratta dell'ingombro della tettoia (mq. 24,60).

Il TERRENO (part. 935) è catastalmente destinata ad uliveto di superficie mq. 518,00, tuttavia risulta in gran parte asfaltata, ad eccezione di una striscia di verde a confine con la strada provinciale in cui sono presenti alcuni alberi d'ulivo, ed è di fatto la via di accesso alla resede del fabbricato bifamiliare (part. 377) dalla Strada Provinciale del Pollino.

Il FABBRICATO PER ATTIVITÀ AGRICOLA (part. 936 sub. 1) è posto nelle vicinanze del fabbricato abitativo al di là del fosso. Il capannone è stato realizzato in forza della concessione n. 261 (P.E. 87/2056 e s.v.) a servizio del fabbricato bifamiliare (part. 377) con destinazione di rimessaggio attrezzi e macchine ad uso agricolo.

La struttura portante è in muratura con pilastri di irrigidimento posizionati lungo il perimetro e copertura realizzata con capriate metalliche a doppia falda, pavimentazione in massetto di cemento lisciato su vespaio di pietrame, le facciate sono intonacate di colore chiaro, porte e finestre in ferro e lamiere verniciate e vetri.

L'immobile è composto da un grande locale uso rimessa attrezzi e macchinari agricoli corredato di due ampie aperture carrabili, una sul fronte, la seconda laterale, oltre ad un piccolo magazzino ubicato sul lato retrostante e collegato al locale principale tramite apertura e dotata di due porte di accesso sul retro del fabbricato. Nello stato dei luoghi è presente una

scala metallica in prossimità della porta di collegamento fra la rimessa attrezzi e il magazzino che consente di accedere al solaio sovrastante il magazzino che viene di fatto utilizzato come soppalco/deposito.

La superficie lorda del capannone è pari a circa mq. 354,17 (ml. 33,10 x 10,70) con altezza utile rilevata pari a ml. 5,00 sotto capriata e pari a circa 6,20 al colmo. L'altezza utile rilevata del magazzino è pari a circa ml. 2,40.

Costituisce pertinenza esclusiva del capannone agricolo la corte circostante di consistenza pari a circa mq. 1.825,83 (desunta dalla differenza fra la consistenza dell'ente urbano foglio 100 part. 936 di mq. 2.180,00 detratta dell'ingombro del fabbricato (mq. 354,17).

N.B. L'immobile presenta difformità dal punto di vista urbanistico e catastale (cfr. paragrafo 3.3 e 5.2).

Identificativi catastali:

Appartamento: N.C.E.U. Comune Grosseto foglio **100** particella **377** subalterno **4**, ctg. **A/2**, cons. 9,5 vani, rendita Euro 883,14, piano S1-T-1. *Confini:* part. 935; part. 934; sub. 6; s.s.a.

Tettoia posto auto: N.C.E.U. Comune Grosseto foglio **100** particella **934** subalterno **1**, ctg. **C/6**, consistenza 25 m², rendita Euro 71,01. *Confini:* part. 933; part. 934 su tre lati; s.s.a.

Terreno: N.C.T. Comune Grosseto foglio **100** particella **935**, qualità uliveto, cons. 518 m², r.d. Euro 2,14 r.a. Euro 2,01, *Confini:* S.P. del Pollino; part. 377; part. 934; part. 933; s.s.a.

Fabbricato per attività agricola: N.C.E.U. Comune Grosseto foglio **100** part. **936** sub. **1**, ctg. **D/10**, rendita Euro 1.526,00. *Confini:* S.P. del Pollino; part. 65; part. 127; s.s.a.

Quota di proprietà:

Intera piena proprietà (1/1) degli immobili al foglio 100 part. 377 sub. 4, part. 934 sub. 1 e part. 936 sub 1.

Un mezzo della piena proprietà (1/2) del terreno al foglio 100 part. 935.

Licenze Edilizie: Fabbricato residenziale: Conc. Ed. n. 538 del 04.11.1980 P.E. n. 11855 e s.v.; Abitabilità non rinvenuta (cfr. paragrafo 5.2); Tettoia DIA prot. n. 77437 del 27.06.2006 P.E. n. 06/1721; Capannone agricolo Conc. Ed. n. 261 del 05.05.1989 P.E. n. 87/2056 e s.v.

Stato d'uso: l'immobile censito al foglio 100 part. 377 sub. 4 è gravato da contratto di comodato registrato a Grosseto in data 24.02.2015 al n. 596 serie 3.

PREZZO BASE DEL LOTTO N.6:

€ 661.500,00

diconsi Euro seicentosessantunomilacinquecento/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva



Alla presente relazione si allegano

- | | |
|---------------|---|
| ALLEGATO N.1 | Documentazione catastale |
| ALLEGATO N.2 | Documentazione urbanistica |
| ALLEGATO N.3 | Elaborati grafici |
| ALLEGATO N.4 | Documentazione fotografica |
| ALLEGATO N.5 | Atti di provenienza |
| ALLEGATO N.6 | Contratti di locazione |
| ALLEGATO N.7 | Certificato di Destinazione Urbanistica |
| ALLEGATO N.8 | Attestati di Prestazione Energetica (APE) |
| ALLEGATO N.9 | Documentazione condominiale |
| ALLEGATO N.10 | Ispezioni ipotecarie |
| ALLEGATO N.11 | Inquadramento urbanistico |



Grosseto, li 11 aprile 2025



Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Pierluigi Melchionna
(Documento firmato digitalmente)



	Pag
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI	1
PREMESSA	3
1. QUESITO N.1	6
1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE	7
2. QUESITO N.2	7
2.1 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE.....	7
3. QUESITO N.3	12
3.1 DATI CATASTALI E CONFINI.....	12
3.2 INDAGINE CATASTALE.....	16
3.3 CORRISPONDENZA CATASTALE.....	19
4. QUESITO N.4	22
4.1 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	22
5. QUESITO N.5	27
5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE	27
5.2 REGOLARITA' EDILIZIA-AGIBILITA' E CONFORMITA' EDILIZIA.....	32
6. QUESITO N.6	38
6.1 CERTIFICAZIONE ENERGETICA - APE	39
7. QUESITO N.7	41
7.1 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.....	41
7.2 INDICI METRICI E SUPERFICIE COMMERCIALE.....	41
8. QUESITO N.8	71
8.1 DIVISIONE IN LOTTI	71
9. QUESITO N.9	72
9.1 STATO LOCATIVO	72
9.2 VERIFICA CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE.....	72
10. QUESITO N.10	80
10.1 VINCOLI DIRITTI SERVITU'	80
11. QUESITO N.11	82
11.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO.....	82
11.2 STIMA COMPLESSIVA DEGLI IMMOBILI.....	90
11.3 VALORE DEI LOTTI – PREZZO BASE.....	91