



TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE ESECUZIONI E FALLIMENTI



ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 90/2024



Creditore

PENELOPE SPV SRL (C.F. 04934510266)



Debitori



GIUDICE: Dott. Cristina Nicolò

C.T.U.: Arch. Andrea Spinelli



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

relativa alla stima di beni immobili



PREMESSA:

Il sottoscritto arch. Andrea Spinelli, nato a Grosseto il 05/02/1981, CF SPNNDR81B05E202B, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto al n.476 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Grosseto, con Studio Professionale a Grosseto in Viale L. Porciatti n.33, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di redigere Perizia Estimativa dei beni di proprietà del soggetto esecutato.

In data 24/10/2024 lo scrivente CTU prestava giuramento per via telematica e veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

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

1) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato 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 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 **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'Agèzia 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

BENI OGGETTO DI STIMA

Le operazioni peritali sono iniziate in data 01/03/2025, giorno in cui è stato eseguito il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto di stima congiuntamente al custode giudiziario dott. Riccardo Tomasi.

I beni immobili oggetto della presente relazione di stima, risultano essere costituiti da n°8 immobili, come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare del 19 giugno 2024 trascritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Grosseto in data 17 luglio 2024 di cui al Registro Generale n. 11340, Registro Particolare n. 8888, promosso da:

PENELOPE SPV SRL (C.F. 04934510266)

contro

I beni immobili oggetto della presente relazione di stima, risultano essere i seguenti:

ELENCO IMMOBILI**Complesso immobiliare sito in loc. Poggioferro:**

- IMMOBILE 1 – "Abitazione" in Via delle Case Nuove a Scansano – loc. Poggioferro; Foglio 150 part. 190, sub. 15, cat. A/4, Classe 3, Consistenza 5 vani, Rendita 322,79 €;
- IMMOBILE 2 – "Magazzino" in Via delle Case Nuove a Scansano – loc. Poggioferro; Foglio 150, part. 190, sub. 16, cat. C/2, Classe 3, Consistenza 27 mq, Rendita 32,07 €;

Proprietà:

- IMMOBILE 3 - "Magazzino" in Via delle Case Nuove a Scansano – loc. Poggioferro; Foglio 150, part. 190, sub. 3, cat. C/2, Classe 2, Consistenza 32 mq, Rendita 31,40 €;

Proprietà:

In regime di comunione legale dei beni.

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).

gli immobili e ne consentono la loro univoca identificazione.

RISPOSTA AL 2° QUESITO:

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);

Dalla certificazione Notarile rinvenuta in atti e dalle indagini eseguite dallo scrivente gli immobili oggetto di procedura risultano pervenuti come segue.

PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE :

Complesso immobiliare sito in loc. Poggioferro:

- 1) Appartamento per civile abitazione sito in loc. Poggioferro, Via Delle Case Nuove snc, censito al catasto fabbricati del comune di Scansano al Foglio 150, particella 190, sub. 15, categoria A/4;
- 2) Magazzino sito in loc. Poggioferro, Via Delle Case Nuove snc, censito al catasto fabbricati del comune di Scansano al Foglio 150, particella 190, sub. 16, categoria C/2;
- 3) Magazzino sito in loc. Poggioferro, Via Delle Case Nuove snc, censito al catasto fabbricati del comune di Scansano al Foglio 150, particella 190, sub. 3, categoria C/2;

I beni di cui ai punti 1) e 2) risultano all'attualità essere pervenuti ad [REDACTED] nato a [REDACTED] per la piena proprietà, per atto di divisione in data 3/6/1988 rep. 76898, trascritto presso la conservatoria di Grosseto in data 30/6/1988 ai nn. 8468 Reg. generale e 5412 Reg. particolare, da potere di [REDACTED]

nato a [REDACTED]

nato a [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED]

Il bene di cui al punto 3) risulta all'attualità essere pervenuto ad [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] in regime di comunione legale con la [REDACTED]

[REDACTED] nata a [REDACTED]

A. Per la quota di 2/3, in virtù di atto di compravendita del 3/6/1988 rep. 76893, trascritto presso la conservatoria di Grosseto in data 30/6/1988 ai nn. 8466 Reg. generale e 5410 Reg. particolare, da

Immobili in Scansano:

- IMMOBILE 4 – "Fondo Commerciale" in Via XX Settembre n.25 a Scansano; Foglio 191, part. 482, sub. 1, cat. C/1, Classe 8, Consistenza 87 mq, Rendita 1.415,35 €;
- IMMOBILE 5 - "Autorimessa" in Via Giacomo Puccini n.11 a Scansano; Foglio 192, part. 364, sub. 6, cat. C/6, Classe 8, Consistenza 17 mq, Rendita 58,82 €;
- IMMOBILE 6 - "Abitazione" in Via Giacomo Puccini n.11 a Scansano; Foglio 192, part. 364, sub. 11, cat. A/2, Classe 3, Consistenza 6 vani, Rendita 650,74 €;
- IMMOBILE 7 - "Autorimessa" in Via Giacomo Puccini n.29 a Scansano; Foglio 192, part. 425, sub. 4, cat. C/6, Classe 7, Consistenza 26 mq, Rendita 76,54 €;
- IMMOBILE 8 - "Abitazione" in Via Giacomo Puccini n.29 a Scansano; Foglio 192, part. 425, sub. 7, cat. A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita 511,29 €;

Proprietà:

[REDACTED]

In regime di comunione legale dei beni.

RISPOSTA AL 1° QUESITO:

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 erronèi 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;

I.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

Il sottoscritto rileva che la documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c. risulta essere completa.

I dati indicati nell'Atto di pignoramento e nella nota di trascrizione individuano correttamente

potere dei coniugi [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] (GR) il [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/6 della piena proprietà in regime di comunione legale, e da potere dei coniugi [REDACTED] nato [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] (GR) il [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/6 della piena proprietà in regime di comunione legale.

B. Per la quota di 1/3, in virtù di atto di compravendita del 15/7/1981 rep. 30675, trascritto presso la conservatoria di Grosseto in data 11/8/1981 ai nn. 9586 Reg. generale e 7249 Reg. particolare, da potere di [REDACTED] nata a [REDACTED] (GR) il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] (GR) il [REDACTED]

Immobili in Scansano:

- 4) Il Fondo commerciale ubicato in via XX Settembre 25, censito al catasto fabbricati del comune di Scansano al Foglio 191, particella 482, sub. 1, categoria C/1, risulta pervenuto ad [REDACTED] nato a [REDACTED] (GR) il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] per la piena proprietà, in regime di comunione legale, per atto di compravendita in data 5/5/1997 rep. 30410, trascritto presso la conservatoria di Grosseto in data 6/5/1997 ai nn. 5183 Reg. generale e 3816 Reg. particolare, da potere di [REDACTED] (C.F. [REDACTED]);
- 5) Appartamento per civile abitazione ubicato in Via G. Puccini 11, censito al catasto fabbricati del comune di Scansano al Foglio 192, particella 364, sub. 11, categoria A/2,
- 6) Locale autorimessa sito in Via G. Puccini 11, censito al catasto fabbricati del comune di Scansano al Foglio 192, particella 364, sub. 6, categoria C/6;

I beni di cui sopra risultano pervenuti ad [REDACTED] nato a [REDACTED] (GR) il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] (GR) il [REDACTED] per la piena proprietà, in regime di comunione legale, per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia in data 27/12/1988 rep. 80584, trascritto presso la conservatoria di Grosseto in data 24/1/1989 ai nn. 1107 Reg. generale e 798 Reg. particolare, da potere di [REDACTED] (C.F. [REDACTED]);

- 7) Appartamento per civile abitazione ubicato in Via G. Puccini 29, censito al catasto fabbricati del

comune di Scansano al Foglio 192, particella 425, sub. 7, categoria A/2;

8) Locale autorimessa sito in Via G. Puccini 29, censito al catasto fabbricati del comune di Scansano al Foglio 192, particella 425, sub. 4, categoria C/6;

I beni di cui sopra risultano pervenuti ad [redacted] nato a [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] per la piena proprietà, in regime di comunione legale, per decreto di trasferimento immobili del GE di Grosseto in data 7/10/2005 rep. 4215, trascritto presso la conservatoria di Grosseto in data 27/10/2005 ai nn. 18702 Reg. generale e 11293 Reg. particolare, da potere (ex art. 2919 c.c.) di [redacted] nata a [redacted]

Al sig. [redacted] i beni erano pervenuti per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia in data 29/7/1999 rep. 8412, trascritto presso la conservatoria di Grosseto in data 23/8/1999 ai nn. 12365 Reg. generale e 8541 Reg. particolare, da potere di [redacted] (C.F. [redacted]).

(vedi Allegato I - Ispezioni ipotecarie)

RISPOSTA AL 3° QUESITO:

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 SITUAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano essere censite all'Agenzia del Territorio di Pitigliano, con l'attribuzione di categoria, classe, consistenza e rendita catastale, così come segue:

ELENCO IMMOBILI

Comune di Scansano (GR):

- IMMOBILE I – "Abitazione" in Via delle Case Nuove a Scansano – loc. Poggioferro; Foglio 150 part. 190, sub. 15, cat. A/4, Classe 3, Consistenza 5 vani, Rendita 322,79 €;

- IMMOBILE 2 – "Magazzino" in Via delle Case Nuove a Scansano – loc. Poggioferro; Foglio 150, part. 190, sub. 16, cat. C/2, Classe 3, Consistenza 27 mq, Rendita 32,07 €;

Proprietà:

[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

- IMMOBILE 3 - "Magazzino" in Via delle Case Nuove a Scansano – loc. Poggioferro; Foglio 150, part. 190, sub. 3, cat. C/2, Classe 2, Consistenza 32 mq, Rendita 31,40 €;

Proprietà:

[REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e

[REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà

In regime di comunione legale dei beni.

- IMMOBILE 4 – "Fondo Commerciale" in Via XX Settembre n.25 a Scansano; Foglio 191, part. 482, sub. 1, cat. C/1, Classe 8, Consistenza 87 mq, Rendita 1.415,35 €;
- IMMOBILE 5 - "Autorimessa" in Via Giacomo Puccini n.11 a Scansano; Foglio 192, part. 364, sub. 6, cat. C/6, Classe 8, Consistenza 17 mq, Rendita 58,82 €;
- IMMOBILE 6 - "Abitazione" in Via Giacomo Puccini n.11 a Scansano; Foglio 192, part. 364, sub. 11, cat. A/2, Classe 3, Consistenza 6 vani, Rendita 650,74 €;
- IMMOBILE 7 - "Autorimessa" in Via Giacomo Puccini n.29 a Scansano; Foglio 192, part. 425, sub. 4, cat. C/6, Classe 7, Consistenza 26 mq, Rendita 76,54 €;
- IMMOBILE 8 - "Abitazione" in Via Giacomo Puccini n.29 a Scansano; Foglio 192, part. 425, sub. 7, cat. A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita 511,29 €;

Proprietà:

[REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e

[REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà

In regime di comunione legale dei beni.

Dalle visure catastali allegate si evince che i dati catastali sono correttamente riportati.

3.2 CONFORMITA' CATASTALE

- **IMMOBILE 1 – "Abitazione"** in Via delle Case Nuove a Scansano – loc. Poggioferro; Foglio 150 part. 190, sub. 15, cat. A/4, Classe 3, Consistenza 5 vani, Rendita 322,79 €;

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, comparando la planimetria catastale dell'unità immobiliare con lo stato di fatto si rileva che nella planimetria catastale non risulta essere correttamente riportato lo stato attuale dei luoghi.

Nello specifico sono state rilevate le seguenti difformità al piano primo:

- Demolito tramezzo interno che delimitava il locale ripostiglio.

In conseguenza delle difformità riscontrate, si ritiene di non poter procedere alla regolarizzazione della planimetria catastale in quanto le presenti modifiche vanno prima regolarizzate urbanisticamente.

- **IMMOBILE 2 – "Magazzino"** in Via delle Case Nuove a Scansano – loc. Poggioferro; Foglio 150, part. 190, sub. 16, cat. C/2, Classe 3, Consistenza 27 mq, Rendita 32,07 €;

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, comparando la planimetria catastale dell'unità immobiliare con lo stato di fatto si rileva che nella planimetria catastale non risulta essere correttamente riportato lo stato attuale dei luoghi.

Nello specifico sono state rilevate le seguenti difformità:

- Demolito tramezzo interno;
- Altezza dei locali inferiore.

In conseguenza delle difformità riscontrate, si ritiene di non poter procedere alla regolarizzazione della planimetria catastale in quanto le presenti modifiche vanno prima regolarizzate urbanisticamente.

- **IMMOBILE 3 - "Magazzino"** in Via delle Case Nuove a Scansano – loc. Poggioferro; Foglio 150, part. 190, sub. 3, cat. C/2, Classe 2, Consistenza 32 mq, Rendita 31,40 €;

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, comparando la planimetria catastale dell'unità immobiliare con lo stato di fatto si rileva che nella planimetria catastale risulta sostanzialmente essere correttamente riportato lo stato attuale dei luoghi.

- **IMMOBILE 4 – "Fondo Commerciale"** in Via XX Settembre n.25 a Scansano; Foglio 191, part. 482, sub. 1, cat. C/1, Classe 8, Consistenza 87 mq, Rendita 1.415,35 €;

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, comparando la planimetria catastale dell'unità immobiliare con lo stato di fatto si rileva che nella planimetria catastale non risulta essere correttamente riportato lo stato attuale dei luoghi.

Nello specifico sono state rilevate le seguenti difformità:

- Tramezzo interno per realizzazione di locale separato interno al laboratorio;

In conseguenza delle difformità riscontrate, si ritiene di non poter procedere alla regolarizzazione della planimetria catastale in quanto le presenti modifiche vanno prima regolarizzate urbanisticamente.

- IMMOBILE 5 - "Autorimessa" in Via Giacomo Puccini n.11 a Scansano; Foglio 192, part. 364, sub. 6, cat. C/6, Classe 8, Consistenza 17 mq, Rendita 58,82 €;

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, comparando la planimetria catastale dell'unità immobiliare con lo stato di fatto si rileva che nella planimetria catastale risulta sostanzialmente essere correttamente riportato lo stato attuale dei luoghi.

- IMMOBILE 6 - "Abitazione" in Via Giacomo Puccini n.11 a Scansano; Foglio 192, part. 364, sub. 11, cat. A/2, Classe 3, Consistenza 6 vani, Rendita 650,74 €;

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, comparando la planimetria catastale dell'unità immobiliare con lo stato di fatto si rileva che nella planimetria catastale non risulta essere correttamente riportato lo stato attuale dei luoghi.

Nello specifico sono state rilevate le seguenti difformità:

- Modifica aperture interne

In conseguenza delle difformità riscontrate, si ritiene di non poter procedere alla regolarizzazione della planimetria catastale in quanto le presenti modifiche vanno prima regolarizzate urbanisticamente.

- IMMOBILE 7 - "Autorimessa" in Via Giacomo Puccini n.29 a Scansano; Foglio 192, part. 425, sub. 4, cat. C/6, Classe 7, Consistenza 26 mq, Rendita 76,54 €;

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, comparando la planimetria catastale dell'unità immobiliare con lo stato di fatto si rileva che nella planimetria catastale risulta sostanzialmente essere correttamente riportato lo stato attuale dei luoghi.

- IMMOBILE 8 - "Abitazione" in Via Giacomo Puccini n.29 a Scansano; Foglio 192, part. 425, sub. 7, cat. A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita 511,29 €;

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, comparando la planimetria catastale dell'unità immobiliare con lo stato di fatto si rileva che nella planimetria catastale risulta sostanzialmente essere correttamente riportato lo stato attuale dei luoghi.

Per i dettagli riguardo le difformità riscontrate consultare l'*Allegato 2_Documentazione catastale e Allegato 5_Documentazione tecnica.*

RISPOSTA AL 4° QUESITO:

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

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

Consultata la certificazione notarile già in atti ed effettuate le opportune indagini presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Grosseto – Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, fino alla data del 30/12/2025, risulta iscritto e trascritto quanto segue:

1. ISCRIZIONE del 15/4/2006 - Registro Particolare 1365 Registro Generale 6874 A FAVORE DI BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A. - IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO - GRAVANTE SUI BENI INDICATI AI NUMERI 7 E 8 DELL'ELENCO SOPRA TRASCRITTO;

2. ISCRIZIONE del 27/4/2021 - Registro Particolare 888 Registro Generale 76411 A FAVORE DI PENELOPE SPV SRL - IPOTECA GIUDIZIALE - GRAVANTE SUI BENI INDICATI AI NUMERI 1, 2, 4, 5, 6, 7 E 8 DELL'ELENCO SOPRA TRASCRITTO;

3. TRASCRIZIONE del 17/07/2024 - Registro Particolare 8888 Registro Generale 11340 A FAVORE DI PENELOPE SPV SRL - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - GRAVANTE SU TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI.

Le visure di aggiornamento delle iscrizioni, trascrizioni e annotazioni, allegate alla presente perizia, sono state effettuate dal sottoscritto mediante accesso dalla rete internet al servizio telematico del portale SISTER e ricerca nell'archivio informatico della Conservatoria dei registri Immobiliari di Grosseto.

(vedi Allegato 1_Ispezioni ipotecarie)

RISPOSTA AL 5° QUESITO:

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.;

5.1 MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA

La documentazione agli atti è sufficiente ad identificare in maniera corretta gli immobili oggetto di pignoramento.

5.2 UTILIZZAZIONE PREVISTA NELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE

All'interno del Piano Operativo del Comune di Scansano (adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.60 del 10.12.2015 e approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.11 del 14.04.2016.) gli immobili oggetto della presente procedura risultano essere ricadenti all'interno dei seguenti tessuti:

- **IMMOBILE 1 – "Abitazione"** in Via delle Case Nuove a Scansano – loc. Poggioferro; Foglio 150 part. 190, sub. 15, cat. A/4, Classe 3, Consistenza 5 vani, Rendita 322,79 €;
- **IMMOBILE 2 – "Magazzino"** in Via delle Case Nuove a Scansano – loc. Poggioferro; Foglio 150, part. 190, sub. 16, cat. C/2, Classe 3, Consistenza 27 mq, Rendita 32,07 €;
- **IMMOBILE 3 - "Magazzino"** in Via delle Case Nuove a Scansano – loc. Poggioferro; Foglio 150, part. 190, sub. 3, cat. C/2, Classe 2, Consistenza 32 mq, Rendita 31,40 €;

ASTE
GIUDIZIARIE

cat. C/6, Classe 8, Consistenza 17 mq, Rendita 58,82 €;

ASTE
GIUDIZIARIE

- IMMOBILE 6 - "Abitazione" in Via Giacomo Puccini n.11 a Scansano; Foglio 192, part. 364, sub. 11, cat. A/2, Classe 3, Consistenza 6 vani, Rendita 650,74 €;

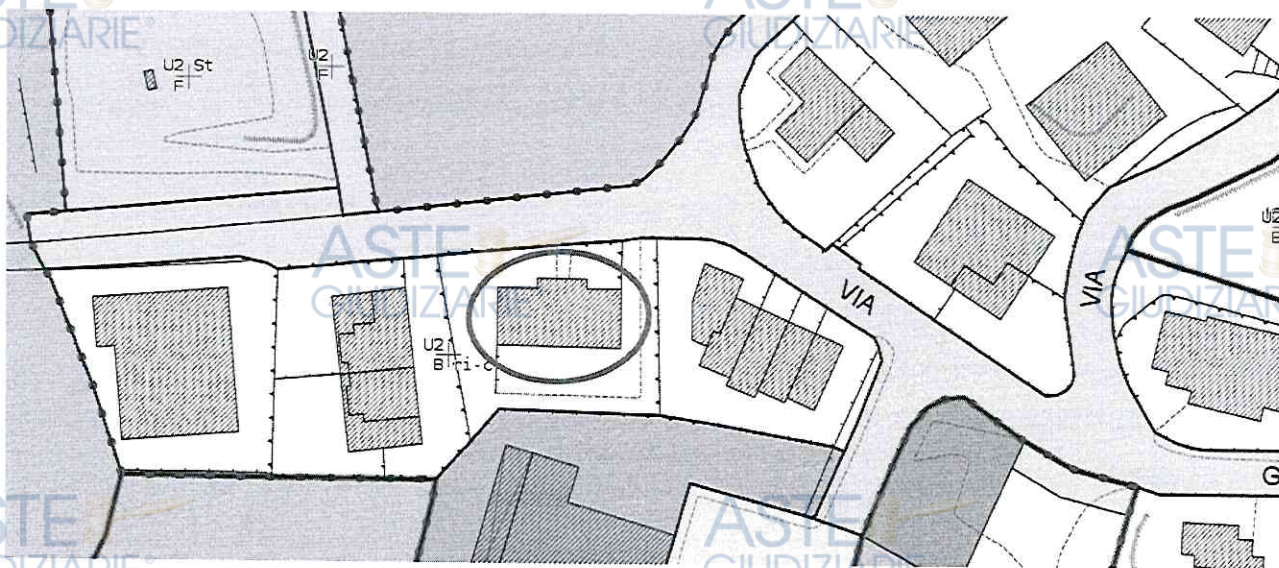


SOTTOSISTEMI E AMBITI - insediamenti urbani: città nuova (U2)

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA - zona B; aree interne al perimetro dei centri abitati

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

- IMMOBILE 7 - "Autorimessa" in Via Giacomo Puccini n.29 a Scansano; Foglio 192, part. 425, sub. 4, cat. C/6, Classe 7, Consistenza 26 mq, Rendita 76,54 €;
- IMMOBILE 8 - "Abitazione" in Via Giacomo Puccini n.29 a Scansano; Foglio 192, part. 425, sub. 7, cat. A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita 511,29 €;

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

SOTTOSISTEMI E AMBITI - insediamenti urbani: città nuova (U2)



ZONA TERRITORIALE OMOGENEA - zona B; aree interne al perimetro dei centri abitati

Per le unità edilizie oggetto della presente procedura sono ammesse destinazioni d'uso compatibili con quelle previste dai rispettivi tessuti edilizi.

5.3 CONFORMITA' URBANISTICA

Comune di Scansano (GR):

- IMMOBILE 1 – "Abitazione" in Via delle Case Nuove a Scansano – loc. Poggioferro; Foglio 150 part. 190, sub. 15, cat. A/4, Classe 3, Consistenza 5 vani, Rendita 322,79 €;

Relativamente al presente immobile sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- PE 1031/1982 del 24/05/1984 concessione edilizia 27/1982 "Rifacimento copertura e modifiche interne"
- Abitabilità del 24/04/87

Confrontando le pratiche edilizie rinvenute con lo stato dei luoghi rilevato, si sono riscontrate alcune difformità, nello specifico:

- Modifiche al prospetto: portafinestra davanti alla rampa scala esterna trasformata in finestra e finestra della cucina trasformata in porta di accesso all'appartamento;
- Modifica ai tramezzi interni: Demolito tramezzo di delimitazione del ripostiglio;
- Ampliamento locale tecnico/bruciatore in corrispondenza del sottoscala;
- Differenza per difetto nelle quote interne.

Alla luce delle presenti verifiche lo stato attuale rilevato non può essere valutato come urbanisticamente conforme. Le difformità riscontrate sono regolarizzabile mediante una pratica di SCIA in sanatoria.

STIMA COSTO FORFETTARIO PRATICA SCIA IN SANATORIA: € 4.000

- IMMOBILE 2 – "Magazzino" in Via delle Case Nuove a Scansano – loc. Poggioferro; Foglio 150, part. 190, sub. 16, cat. C/2, Classe 3, Consistenza 27 mq, Rendita 32,07 €;

Relativamente al presente immobile sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- PE 1031/1982 del 24/05/1984 concessione edilizia 27/1982 "Rifacimento copertura e modifiche interne"
- Abitabilità del 24/04/87

Confrontando le pratiche edilizie rinvenute con lo stato dei luoghi rilevato, si sono riscontrate alcune

difformità, nello specifico:

- Modifica ai tramezzi interni: Demolito tramezzo di divisione del locale magazzino.

Alla luce delle presenti verifiche lo stato attuale rilevato non può essere valutato come urbanisticamente conforme. Le difformità riscontrate sono regolarizzabile mediante la pratica di SCIA in sanatoria già valutata per l'appartamento posto al piano superiore.

- **IMMOBILE 3 - "Magazzino"** in Via delle Case Nuove a Scansano – loc. Poggioferro; Foglio 150, part. 190, sub. 3, cat. C/2, Classe 2, Consistenza 32 mq, Rendita 31,40 €;

Relativamente al presente immobile sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- PE 1031/1982 del 24/05/1984 concessione edilizia 27/1982 "Rifacimento copertura e modifiche interne"
- **Abitabilità del 24/04/87**

Confrontando le pratiche edilizie rinvenute con lo stato dei luoghi rilevato, non si sono riscontrate particolari difformità, per cui l'immobile può essere valutato come urbanisticamente conforme.

- **IMMOBILE 4 – "Fondo Commerciale"** in Via XX Settembre n.25 a Scansano; Foglio 191, part. 482, sub. 1, cat. C/1, Classe 8, Consistenza 87 mq, Rendita 1.415,35 €;

Relativamente al presente immobile sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- PE 1058/1982 del 26/11/1982 e concessione edilizia 68/1982 "Ristrutturazione locale vendita e laboratorio artigianale".

Confrontando le pratiche edilizie rinvenute con lo stato dei luoghi rilevato, si sono riscontrate alcune difformità, nello specifico:

- Modifica ai tramezzi interni: Realizzazione di parete divisoria tra laboratorio e locale vendita; realizzazione di locale ripostiglio.

Alla luce delle presenti verifiche lo stato attuale rilevato non può essere valutato come urbanisticamente conforme. Le difformità riscontrate sono regolarizzabile mediante una pratica di CILA in sanatoria.

STIMA COSTO FORFETTARIO PRATICA CILA IN SANATORIA: € 2.500

- **IMMOBILE 5 - "Autorimessa"** in Via Giacomo Puccini n.11 a Scansano; Foglio 192, part. 364, sub. 6, cat. C/6, Classe 8, Consistenza 17 mq, Rendita 58,82 €;

Relativamente al presente immobile sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- PE 713/1980 del 18/02/1980 e concessione edilizia 7/1981 "Progetto 713 per realizzazione di BLOCCHI C e D"
- VARIANTE 13/1987 del 20/05/1987 e concessione 56/1982 "Variante in corso d'opera BLOCCO C"

Confrontando le pratiche edilizie rinvenute con lo stato dei luoghi rilevato, non si sono riscontrate particolari difformità, per cui l'immobile può essere valutato come urbanisticamente conforme.

- IMMOBILE 6 - "Abitazione" in Via Giacomo Puccini n.11 a Scansano; Foglio 192, part. 364, sub. 11, cat. A/2, Classe 3, Consistenza 6 vani, Rendita 650,74 €;

Relativamente al presente immobile sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- PE 713/1980 del 18/02/1980 e concessione edilizia 7/1981 "Progetto 713 per realizzazione di BLOCCHI C e D"
- VARIANTE 13/1987 del 20/05/1987 e concessione 56/1982 "Variante in corso d'opera BLOCCO C"
- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 94/1989 del 20/07/1989 "Realizzazione di 4 finestre (finestra in corrispondenza del locale soffitta)"

Confrontando le pratiche edilizie rinvenute con lo stato dei luoghi rilevato, si sono riscontrate alcune difformità, nello specifico:

- Modifica alle aperture interne

Alla luce delle presenti verifiche lo stato attuale rilevato non può essere valutato come urbanisticamente conforme. Le difformità riscontrate sono regolarizzabile mediante una pratica di CILA in sanatoria.

STIMA COSTO FORFETTARIO PRATICA CILA IN SANATORIA: € 2.500

- IMMOBILE 7 - "Autorimessa" in Via Giacomo Puccini n.29 a Scansano; Foglio 192, part. 425, sub. 4, cat. C/6, Classe 7, Consistenza 26 mq, Rendita 76,54 €;

Relativamente al presente immobile sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- PE 345/1996 e concessione edilizia 23/1997 del 27/04/1987
- VARIANTE PER CONSISTENZA FINALE 1/1998 ALLA PE 345/1996 e concessione edilizia 03/1999 del 20/01/1999

Confrontando le pratiche edilizie rinvenute con lo stato dei luoghi rilevato, non si sono riscontrate

particolari difformità, per cui l'immobile può essere valutato come urbanisticamente conforme.

- IMMOBILE 8 - "Abitazione" in Via Giacomo Puccini n.29 a Scansano; Foglio 192, part. 425, sub. 7, cat. A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita 511,29 €;

Relativamente al presente immobile sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- PE 345/1996 e concessione edilizia 23/1997 del 27/04/1987
- VARIANTE PER CONSISTENZA FINALE 1/1998 ALLA PE 345/1996 e concessione edilizia 03/1999 del 20/01/1999

Confrontando le pratiche edilizie rinvenute con lo stato dei luoghi rilevato, non si sono riscontrate particolari difformità, per cui l'immobile può essere valutato come urbanisticamente conforme.

RISPOSTA AL 6° QUESITO:

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;

Le certificazioni energetiche sono allegate alla presente relazione.

RISPOSTA AL 7° QUESITO:

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 CARATTERISTICHE GENERALI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

- **IMMOBILE 1 – "Abitazione"** in Via delle Case Nuove a Scansano – loc. Poggioferro; Foglio 150 part. 190, sub. 15, cat. A/4, Classe 3, Consistenza 5 vani, Rendita 322,79 €;
- **IMMOBILE 2 – "Magazzino"** in Via delle Case Nuove a Scansano – loc. Poggioferro; Foglio 150, part. 190, sub. 16, cat. C/2, Classe 3, Consistenza 27 mq, Rendita 32,07 €;
- **IMMOBILE 3 - "Magazzino"** in Via delle Case Nuove a Scansano – loc. Poggioferro; Foglio 150, part. 190, sub. 3, cat. C/2, Classe 2, Consistenza 32 mq, Rendita 31,40 €;

Descrizione

Il presente immobile fa parte di un fabbricato costituito da più unità immobiliari in adiacenza. Si accede all'appartamento tramite una scala esterna che conduce ad un portico coperto al primo piano sul quale si apre il portoncino d'ingresso ed una finestra. Il portoncino d'ingresso da accesso alla zona giorno con angolo cottura di circa 30 mq, sulla destra un disimpegno conduce alla zona notte, nello specifico in senso orario troviamo il bagno di circa 4,70 mq, una prima camera di circa 11,40 mq e una seconda camera di circa 8,30 mq. Al piano terra, sulla proiezione dell'appartamento ci sono due magazzini rispettivamente di 30 mq e 35 mq, il primo dotato di piccolo vano ripostiglio ed entrambi con accesso indipendente dall'esterno. Nel sottoscala è stato ricavato un piccolo locale tecnico all'interno del quale si trovano parte degli impianti.

L'altezza interna media dell'appartamento è di circa 3,20 m mentre i locali magazzino al piano terra presentano un'altezza di circa 2,30 m.

Il solaio interpiano è in travi di legno e laterizio, così come la copertura a doppia falda spiovente; la pavimentazione interna è cotto formato quadrato mentre il bagno è rivestito in mattonelle smaltate colore chiaro, gli infissi esterni sono in legno noce vetro singolo e le finestre sono dotate di persiane alla fiorentina in alluminio.

Stato di manutenzione

I locali si presentano in mediocre stato di manutenzione.

Confini

- IMMOBILE 1 – "Abitazione" Foglio 150 part. 190, sub. 15; Foglio 150, part. 190, sub. 16; Foglio 150, part. 190, sub. 3; corte esterna
- IMMOBILE 2 – "Magazzino" Foglio 150, part. 190, sub. 16; Foglio 150, part. 190, sub. 3; Foglio 150 part. 190, sub. 15; corte esterna.
- IMMOBILE 3 - "Magazzino" Foglio 150, part. 190, sub. 3; Foglio 150, part. 190, sub. 16; Foglio 150 part. 190, sub. 15; corte esterna.
- IMMOBILE 4 – "Fondo Commerciale" in Via XX Settembre n.25 a Scansano; Foglio 191, part. 482, sub. 1, cat. C/I, Classe 8, Consistenza 87 mq, Rendita 1.415,35 €;

Descrizione

Il fondo commerciale è attualmente adibito a forno e presenta doppio accesso, sia da via XX Settembre che dalla piazzetta antistante. Il fondo commerciale è costituito da un locale vendita di circa 46,00 mq ed un locale adibito a laboratorio di circa 37 mq dotato di ripostiglio di 8 mq e servizio igienico con disimpegno. L'altezza interna media è di circa 3,00 m.

La pavimentazione interna si presenta in gres colore marrone, gli infissi esterni sono in alluminio e sia il servizio igienico che parte del laboratorio sono rivestiti con mattonelle in gres bianche.

Stato di manutenzione

I locali si presentano in discreto stato di manutenzione.

Confini

Via XX Settembre; Foglio 191, part. 382; vano scale condominiale.

- IMMOBILE 5 - "Autorimessa" in Via Giacomo Puccini n.11 a Scansano; Foglio 192, part. 364, sub. 6, cat. C/6, Classe 8, Consistenza 17 mq, Rendita 58,82 €;
- IMMOBILE 6 - "Abitazione" in Via Giacomo Puccini n.11 a Scansano; Foglio 192, part. 364, sub. 11, cat. A/2, Classe 3, Consistenza 6 vani, Rendita 650,74 €;

Descrizione

I presenti immobili fanno parte di un condominio su pilotis costituito da 3 piani fuori terra. Si accede all'appartamento posto al piano secondo tramite una scala interna condominiale. Il portoncino d'ingresso da accesso ad un disimpegno che conduce sulla sinistra e frontalmente alla zona giorno e sulla destra alla zona notte. In senso orario troviamo il locale cucina di circa 8 mq con terrazzo, in fondo al corridoio si ha accesso al locale soggiorno 27 mq con terrazzo e sul lato destro si entra nel disimpegno della zona notte. Dal disimpegno della zona notte in senso orario si trova un bagno con finestra di circa 4,50 mq, una prima camera di circa 14 mq, una seconda camera di circa 17,50 mq e un secondo bagno con

finestra di circa 4,30 mq. L'appartamento è dotato di due locali soffitta adiacenti di circa 45 mq complessivi accessibili da una scala retrainabile posta sul soffitto del pianerottolo condominiale e da un'autorimessa di circa 20 mq posta al piano terra e da un locale cantina di circa 32 mq posto al piano seminterrato accessibile da una scala a chiocciola posta sotto il portico comune o da un ulteriore accesso sul retro del fabbricato.

L'altezza interna dell'appartamento e della cantina è di circa 2,70 m, l'autorimessa presenta un'altezza di 2,20 m e i locali soffitta presentano altezza media di circa 1,20.

Il fabbricato è realizzato con struttura in cemento armato e tamponamenti in laterizio, tutti i locali ad eccezione delle soffitte sono intonacati e l'appartamento e l'autorimessa sono tinteggiati di bianco. La pavimentazione dell'appartamento è in gres colore ocra, mentre autorimessa e spazi comuni presentano pavimentazione in klinker; il locale cantina e le soffitte non sono pavimentate. Gli infissi esterni sono in douglas con vetro doppio e presentano tapparelle colore bianco come sistemi oscuranti. I servizi igienici sono rivestiti con mattonelle smaltate colore chiaro.

Stato di manutenzione

L'appartamento e l'autorimessa si presentano in mediocre stato di manutenzione.

Il locale cantina e la soffitta si presentano allo stato grezzo e privi di finiture.

Confini

- IMMOBILE 5 - "Autorimessa" Foglio 192, part. 364, sub. 6: portico comune; corte comune; Foglio 192, part. 364, sub. 5.
- IMMOBILE 6 - "Abitazione" Foglio 192, part. 364, sub. 11: vano scale comune; corte comune da più lati.
- IMMOBILE 7 - "Autorimessa" in Via Giacomo Puccini n.29 a Scansano; Foglio 192, part. 425, sub. 4, cat. C/6, Classe 7, Consistenza 26 mq, Rendita 76,54 €;
- IMMOBILE 8 - "Abitazione" in Via Giacomo Puccini n.29 a Scansano; Foglio 192, part. 425, sub. 7, cat. A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita 511,29 €;

Descrizione

I presenti immobili fanno parte di un condominio costituito da 3 piani fuori terra. Si accede all'appartamento posto al piano primo tramite una scala interna condominiale. Il portoncino d'ingresso da accesso direttamente alla zona giorno di circa 23 cm con terrazza, comunicante con il locale cucina di circa 10 cm con terrazza e con il disimpegno che conduce alla zona notte. Dal disimpegno si accede in senso orario ad un bagno con finestra di circa 7 mq, ad una prima camera di circa 9 mq, un piccolo locale ripostiglio di circa 2 mq e ad una seconda camera di circa 16 mq con portafinestra che affaccia sul

terrazzo in comune con la zona giorno. L'appartamento è dotato di un'autorimessa di circa 18 mq comunicante con un ripostiglio di circa 7 mq posti piano terra; l'autorimessa e il ripostiglio sono accessibili oltre che dall'esterno anche dalla scala interna condominiale.

L'altezza interna dell'appartamento è di circa 2,70 m mentre l'autorimessa presenta un'altezza di 2,40 m. Il fabbricato è realizzato con struttura in cemento armato e tamponamenti in laterizio. La pavimentazione dell'appartamento si presenta in gres porcellanato effetto marmorizzato chiaro e il servizio igienico e la cucina presentano rivestimenti in gres colore chiaro, le pareti sono intonacate e tinteggiate colore bianco. Le porte interne sono in legno bianco pantografate mentre gli infissi esterni sono in douglas con vetro doppio e presentano persiane in alluminio colore marrone. L'autorimessa presenta pavimentazione in klinker e pareti intonacate tinteggiate colore bianco.

Stato di manutenzione

L'appartamento e l'autorimessa si presentano in buono stato di manutenzione.

Confini

- IMMOBILE 7 - "Autorimessa" Foglio 192, part. 425, sub. 4; Foglio 192, part. 425, sub. 3; Foglio 192, part. 425, sub. 5; corte comune.
- IMMOBILE 8 - "Abitazione" Foglio 192, part. 425, sub. 7; vano scale; corte comune; Foglio 192, part. 425, sub. 6.

. (Vedi *Allegato 4_Documentazione fotografica.*)

7.2 CONSISTENZA – DATI E INDICI METRICI DEGLI IMMOBILI

Stante quanto sopra esposto, ai fini della determinazione della consistenza dei beni oggetto del pignoramento e della loro successiva valutazione, il sottoscritto ha fatto riferimento allo stato edilizio riportato nelle planimetrie agli atti ovvero alla planimetria catastale agli atti. Sono state conseguentemente calcolate le superfici commerciali, oltre alle relative pertinenze/accessori esclusivi a servizio delle varie unità immobiliari, ed applicati i relativi coefficienti correttivi.

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

- **IMMOBILE 1 – "Abitazione"** in Via delle Case Nuove a Scansano; Foglio 150 part. 190, sub. 15, cat. A/4, Classe 3, Consistenza 5 vani, Rendita 322,79 €;

$$\underline{\text{SUPERFICIE COMMERCIALE} = 74 \text{ mq} + (7 \text{ mq} \times 30\%) = 76,1 \text{ mq} = 76 \text{ mq}}$$

- **IMMOBILE 2 – "Magazzino"** in Via delle Case Nuove a Scansano; Foglio 150, part. 190, sub. 16, cat. C/2, Classe 3, Consistenza 27 mq, Rendita 32,07 €;

$$\underline{\text{SUPERFICIE COMMERCIALE} = 31 \text{ mq}}$$

- **IMMOBILE 3 - "Magazzino"** in Via delle Case Nuove a Scansano; Foglio 150, part. 190, sub. 3, cat. C/2, Classe 2, Consistenza 32 mq, Rendita 31,40 €;

$$\underline{\text{SUPERFICIE COMMERCIALE} = 35 \text{ mq}}$$

- **IMMOBILE 4 – "Fondo Commerciale"** in Via XX Settembre n.25 a Scansano; Foglio 191, part. 482, sub. 1, cat. C/1, Classe 8, Consistenza 87 mq, Rendita 1.415,35 €;

$$\underline{\text{SUPERFICIE COMMERCIALE} = 105 \text{ mq}}$$

- **IMMOBILE 5 - "Autorimessa"** in Via Giacomo Puccini n.11 a Scansano; Foglio 192, part. 364, sub. 6, cat. C/6, Classe 8, Consistenza 17 mq, Rendita 58,82 €;

$$\underline{\text{SUPERFICIE COMMERCIALE} = 20 \text{ mq}}$$

- **IMMOBILE 6 - "Abitazione"** in Via Giacomo Puccini n.11 a Scansano; Foglio 192, part. 364, sub. 11, cat. A/2, Classe 3, Consistenza 6 vani, Rendita 650,74 €;

$$\underline{\text{SUPERFICIE COMMERCIALE} = (32 \text{ mq} \times 30\%) + 99 \text{ mq} + (18 \text{ mq} \times 30\%) + (48 \text{ mq} \times 30\%) = 128,40 \text{ mq}}$$



- IMMOBILE 7 - "Autorimessa" in Via Giacomo Puccini n.29 a Scansano; Foglio 192, part. 425, sub. 4, cat. C/6, Classe 7, Consistenza 26 mq, Rendita 76,54 €;

SUPERFICIE COMMERCIALE = 29 mq

- IMMOBILE 8 - "Abitazione" in Via Giacomo Puccini n.29 a Scansano; Foglio 192, part. 425, sub. 7, cat. A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita 511,29 €;

SUPERFICIE COMMERCIALE = 82 mq + (18 mq x 30%) = 87,40 mq

(Vedi *Allegato 5_Documentazione tecnica.*)



RISPOSTA AL 8° QUESITO:

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 POSSIBILITA' DI VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI

I beni pignorati per le loro caratteristiche e il mercato al quale, si rivolgono POSSONO ESSERE DIVISI IN N°4 LOTTI.

In forza dell'atto di pignoramento immobiliare del 19 giugno 2024 trascritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Grosseto in data 17 luglio 2024 di cui al Registro Generale n. 11340, Registro Particolare n. 8888, le unità immobiliari risultano essere pignorate per la quota di 1/1 della proprietà.

8.2 FORMAZIONE E STIMA DEI LOTTILOTTO 1

- IMMOBILE 1 – "Abitazione" in Via delle Case Nuove a Scansano; Foglio 150 part. 190, sub. 15, cat. A/4, Classe 3, Consistenza 5 vani, Rendita 322,79 €;
- IMMOBILE 2 – "Magazzino" in Via delle Case Nuove a Scansano; Foglio 150, part. 190, sub. 16, cat. C/2, Classe 3, Consistenza 27 mq, Rendita 32,07 €;
- IMMOBILE 3 - "Magazzino" in Via delle Case Nuove a Scansano; Foglio 150, part. 190, sub. 3, cat. C/2, Classe 2, Consistenza 32 mq, Rendita 31,40 €;

LOTTO 2

- IMMOBILE 4 – "Fondo Commerciale" in Via XX Settembre n.25 a Scansano; Foglio 191, part. 482, sub. 1, cat. C/1, Classe 8, Consistenza 87 mq, Rendita 1.415,35 €;

LOTTO 3

- IMMOBILE 5 - "Autorimessa" in Via Giacomo Puccini n.11 a Scansano; Foglio 192, part. 364, sub. 6, cat. C/6, Classe 8, Consistenza 17 mq, Rendita 58,82 €;
- IMMOBILE 6 - "Abitazione" in Via Giacomo Puccini n.11 a Scansano; Foglio 192, part. 364, sub. 11, cat. A/2, Classe 3, Consistenza 6 vani, Rendita 650,74 €;

LOTTO 4

- IMMOBILE 7 - "Autorimessa" in Via Giacomo Puccini n.29 a Scansano; Foglio 192, part. 425, sub. 4, cat. C/6, Classe 7, Consistenza 26 mq, Rendita 76,54 €;
- IMMOBILE 8 - "Abitazione" in Via Giacomo Puccini n.29 a Scansano; Foglio 192, part. 425, sub. 7, cat. A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita 511,29 €;

RISPOSTA AL 9° QUESITO:

Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario, e, qualora 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 DISPONIBILITA' DEI BENI

- IMMOBILE 1 - "Abitazione" in Via delle Case Nuove a Scansano; Foglio 150 part. 190, sub. 15: l'immobile risulta essere stato oggetto di contratto di locazione registrato a Grosseto il 28/07/2025 al n. 3409 serie 3T, risolto il 31/12/2025, per cui all'attualità può ritenersi libero (per ulteriori dettagli consultare Allegato 7_Contratti di locazione).
- IMMOBILE 2 - "Magazzino" in Via delle Case Nuove a Scansano; Foglio 150, part. 190, sub. 16: l'immobile risulta essere stato oggetto di contratto di locazione registrato a Grosseto il 28/07/2025 al n. 3409 serie 3T, risolto il 31/12/2025, per cui all'attualità può ritenersi libero (per ulteriori dettagli consultare Allegato 7_Contratti di locazione).
- IMMOBILE 3 - "Magazzino" in Via delle Case Nuove a Scansano; Foglio 150, part. 190, sub. 3: l'immobile non risulta essere oggetto di contratto di locazione, per cui all'attualità può ritenersi libero.

• **IMMOBILE 4 - "Fondo Commerciale"** in Via XX Settembre n.25 a Scansano; Foglio 191, part. 482, sub. 1: l'immobile risulta attualmente essere occupato dalla società [REDACTED]

[REDACTED] mediante regolare contratto di locazione registrato a Grosseto il 03/05/2006 al n. 2360 serie 3, valido fino al 30/04/2030 (per ulteriori dettagli consultare Allegato 7_Contratti di locazione). L'atto di locazione non risulta essere trascritto presso i registri immobiliari. Il presente stato di occupazione, vista la validità del contratto di locazione fino al 30/04/2030, è stato considerato nell'ambito del valore di stima dell'immobile.

• **IMMOBILE 5 - "Autorimessa"** in Via Giacomo Puccini n.11 a Scansano; Foglio 192, part. 364, sub. 6: l'immobile risulta attualmente essere occupato dal Sig. [REDACTED] mediante regolare contratto di locazione registrato a Grosseto il 10/06/2016 al n. 3006 serie 3T, valido fino al 30/06/2026 (per ulteriori dettagli consultare Allegato 7_Contratti di locazione). L'atto di locazione non risulta essere trascritto presso i registri immobiliari. Vista l'imminente scadenza del contratto di locazione, non sono state applicate variazioni al valore di stima dell'immobile.

• **IMMOBILE 6 - "Abitazione"** in Via Giacomo Puccini n.11 a Scansano; Foglio 192, part. 364, sub. 11: l'immobile risulta attualmente essere occupato dal Sig. [REDACTED] mediante regolare contratto di locazione registrato a Grosseto il 10/06/2016 al n. 3006 serie 3T, valido fino al 30/06/2026 (per ulteriori dettagli consultare Allegato 7_Contratti di locazione). L'atto di locazione non risulta essere trascritto presso i registri immobiliari. Vista l'imminente scadenza del contratto di locazione, non sono state applicate variazioni al valore di stima dell'immobile.

• **IMMOBILE 7 - "Autorimessa"** in Via Giacomo Puccini n.29 a Scansano; Foglio 192, part. 425, sub. 4: l'immobile risulta attualmente essere occupato dal soggetto esecutato.

• **IMMOBILE 8 - "Abitazione"** in Via Giacomo Puccini n.29 a Scansano; Foglio 192, part. 425, sub. 7: l'immobile risulta attualmente essere occupato dal soggetto esecutato.

9.2 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

I beni *de quo* NON RIENTRANO tra i casi previsti dal quesito n. 9.

RISPOSTA AL 10° QUESITO:

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 Al momento del sopralluogo e della stesura della presente relazione, NON GRAVANO vincoli ambientali o paesaggistici sugli immobili oggetto di stima.

10.2 Al momento del sopralluogo e della stesura della presente relazione, per le informazioni che è stato possibile reperire, NON GRAVANO sull'immobile oggetto di stima *oneri di natura condominiale*.

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

RISPOSTA AL I° QUESITO:

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).

1.1.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

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

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

I.1.2 STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Per gli immobili in oggetto, in base a quanto sopra espresso, si ritiene che possa essere stimato il seguente valore unitario riferito alla Superficie Commerciale.

VALORI DI STIMA

IMMOBILI 1 - 2 - 3 Abitazione e magazzini in Via delle Case Nuove località Poggioferro a Scansano

€ 800/mq di superficie commerciale lorda locali residenziali simili in buone condizioni manutentive.

€ 300/mq di superficie commerciale lorda locali magazzino/autorimessa simili in buone condizioni manutentive.

IMMOBILE 4 Fondo commerciale in Via XX Settembre

€ 850/mq di superficie commerciale lorda fondi commerciali simili in buone condizioni manutentive (tale valore di stima tiene conto del contratto di locazione che insiste sul del fondo commerciale).

IMMOBILI 5 - 6 - 7 - 8 Abitazioni e magazzini in Via Puccini a Scansano

€ 900/mq di superficie commerciale lorda locali residenziali simili in buone condizioni manutentive.

€ 400/mq di superficie commerciale lorda locali magazzino/autorimessa simili in buone condizioni manutentive.

Facendo riferimento alla superficie lorda commerciale delle unità immobiliari in relazione ai lotti proposti il valore di stima è il seguente:

LOTTO I

- **IMMOBILE 1** – “Abitazione” in Via delle Case Nuove a Scansano – loc. Poggioferro ; Foglio 150 part. 190, sub. 15, cat. A/4, Classe 3, Consistenza 5 vani, Rendita 322,79 €;
- **IMMOBILE 2** – “Magazzino” in Via delle Case Nuove a Scansano – loc. Poggioferro; Foglio 150, part. 190, sub. 16, cat. C/2, Classe 3, Consistenza 27 mq, Rendita 32,07 €;
- **IMMOBILE 3** - “Magazzino” in Via delle Case Nuove a Scansano – loc. Poggioferro; Foglio 150, part. 190, sub. 3, cat. C/2, Classe 2, Consistenza 32 mq, Rendita 31,40 €;

SUPERFICIE COMM. LOTTO	VALORE DI STIMA UNITARIO	VALORE DI STIMA LOTTO
76,00 mq	800 €	60.800 €
31,00 mq	300 €	9.300 €
37,00 mq	300 €	11.100 €

Da decurtare costi per sanatoria edilizia.	- 4.000 €
TOTALE VALORE DI STIMA RESIDUO	77.200 € Arrotondabili a 77.000 €

LOTTO 2

- **IMMOBILE 4 – "Fondo Commerciale"** in Via XX Settembre n.25 a Scansano; Foglio 191, part. 482, sub. 1, cat. C/1, Classe 8, Consistenza 87 mq, Rendita 1.415,35 €;

SUPERFICIE COMM. LOTTO	VALORE DI STIMA UNITARIO	VALORE DI STIMA LOTTO
105,00 mq	850 €	89.250 €
Da decurtare costi per sanatoria edilizia.		- 2.500 €
TOTALE VALORE DI STIMA RESIDUO		86.750 € Arrotondabili a 87.000 €

LOTTO 3

- **IMMOBILE 5 - "Autorimessa"** in Via Giacomo Puccini n.11 a Scansano; Foglio 192, part. 364, sub. 6, cat. C/6, Classe 8, Consistenza 17 mq, Rendita 58,82 €;
- **IMMOBILE 6 - "Abitazione"** in Via Giacomo Puccini n.11 a Scansano; Foglio 192, part. 364, sub. 11, cat. A/2, Classe 3, Consistenza 6 vani, Rendita 650,74 €;

SUPERFICIE COMM. LOTTO	VALORE DI STIMA UNITARIO	VALORE DI STIMA LOTTO
20,00 mq	400 €	8.000 €
128,40 mq	900 €	115.560 €
Da decurtare costi per sanatoria edilizia.		- 2.500 €
TOTALE VALORE DI STIMA RESIDUO		121.060 € Arrotondabili a 120.000 €

LOTTO 4

- IMMOBILE 7 - "Autorimessa" in Via Giacomo Puccini n.29 a Scansano; Foglio 192, part. 425, sub. 4, cat. C/6, Classe 7, Consistenza 26 mq, Rendita 76,54 €;
- IMMOBILE 8 - "Abitazione" in Via Giacomo Puccini n.29 a Scansano; Foglio 192, part. 425, sub. 7, cat. A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita 511,29 €;

SUPERFICIE COMM. LOTTO	VALORE DI STIMA UNITARIO	VALORE DI STIMA LOTTO
29,00 mq	400 €	11.600 €
87,40 mq	900 €	78.660 €
TOTALE VALORE DI STIMA RESIDUO		90.260 € Arrotondabili a 90.000 €

1.1.3 FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

LOTTO 1

- IMMOBILE 1 – "Abitazione" in Via delle Case Nuove a Scansano – loc. Poggioferro ; Foglio 150 part. 190, sub. 15, cat. A/4, Classe 3, Consistenza 5 vani, Rendita 322,79 €;
- IMMOBILE 2 – "Magazzino" in Via delle Case Nuove a Scansano – loc. Poggioferro; Foglio 150, part. 190, sub. 16, cat. C/2, Classe 3, Consistenza 27 mq, Rendita 32,07 €;
- IMMOBILE 3 - "Magazzino" in Via delle Case Nuove a Scansano – loc. Poggioferro; Foglio 150, part. 190, sub. 3, cat. C/2, Classe 2, Consistenza 32 mq, Rendita 31,40 €;

Descrizione

Il presente immobile fa parte di un fabbricato costituito da più unità immobiliari in adiacenza. Si accede all'appartamento tramite una scala esterna che conduce ad un portico coperto al primo piano sul quale si apre il portoncino d'ingresso ed una finestra. Il portoncino d'ingresso da accesso alla zona giorno con angolo cottura di circa 30 mq, sulla destra un disimpegno conduce alla zona notte, nello specifico in senso orario troviamo il bagno di circa 4,70 mq, una prima camera di circa 11,40 mq e una seconda camera di circa 8,30 mq. Al piano terra, sulla proiezione dell'appartamento ci sono due magazzini rispettivamente di 30 mq e 35 mq, il primo dotato di piccolo vano ripostiglio ed entrambi con accesso indipendente dall'esterno. Nel sottoscala è stato ricavato un piccolo locale tecnico all'interno del quale si trovano parte degli impianti.

L'altezza interna media dell'appartamento è di circa 3,20 m mentre i locali magazzino al piano terra presentano un'altezza di circa 2,30 m.

Il solaio interpiano è in travi di legno e laterizio, così come la copertura a doppia falda spiovente; la pavimentazione interna è cotto formato quadrato mentre il bagno è rivestito in mattonelle smaltate colore chiaro, gli infissi esterni sono in legno noce vetro singolo e le finestre sono dotate di persiane alla fiorentina in alluminio.

Stato di manutenzione

I locali si presentano in mediocre stato di manutenzione.

PREZZO BASE LOTTO "1": € 77.000 (settantasettemila euro)

LOTTO 2

- **IMMOBILE 4** – “Fondo Commerciale” in Via XX Settembre n.25 a Scansano; Foglio 191, part. 482, sub. 1, cat. C/1, Classe 8, Consistenza 87 mq, Rendita 1.415,35 €;

Descrizione

Il fondo commerciale è attualmente adibito a forno e presenta doppio accesso, sia da via XX Settembre che dalla piazzetta antistante. Il fondo commerciale è costituito da un locale vendita di circa 46,00 mq ed un locale adibito a laboratorio di circa 37,00 mq dotato di ripostiglio di 8 mq e servizio igienico con disimpegno. L'altezza interna media è di circa 3,00 m.

La pavimentazione interna si presenta in gres colore marrone, gli infissi esterni sono in alluminio e sia il servizio igienico che parte del laboratorio sono rivestiti con mattonelle in gres bianche.

Stato di manutenzione

I locali si presentano in discreto stato di manutenzione.

PREZZO BASE LOTTO “2”: € 87.000 (ottantasettemila euro)

LOTTO 3

- **IMMOBILE 5** - “Autorimessa” in Via Giacomo Puccini n.11 a Scansano; Foglio 192, part. 364, sub. 6, cat. C/6, Classe 8, Consistenza 17 mq, Rendita 58,82 €;
- **IMMOBILE 6** - “Abitazione” in Via Giacomo Puccini n.11 a Scansano; Foglio 192, part. 364, sub. 11, cat. A/2, Classe 3, Consistenza 6 vani, Rendita 650,74 €;

Descrizione

I presenti immobili fanno parte di un condominio su pilotis costituito da 3 piani fuori terra. Si accede all'appartamento posto al piano secondo tramite una scala interna condominiale. Il portoncino d'ingresso da accesso ad un disimpegno che conduce sulla sinistra e frontalmente alla zona giorno e sulla destra alla zona notte. In senso orario troviamo il locale cucina di circa 8 mq con terrazzo, in fondo al corridoio si ha accesso al locale soggiorno 27 mq con terrazzo e sul lato destro si entra nel disimpegno della zona notte. Dal disimpegno della zona notte in senso orario si trova un bagno con finestra di circa 4,50 mq, una prima camera di circa 14 mq, una seconda camera di circa 17,50 mq e un secondo bagno con finestra di circa 4,30 mq. L'appartamento è dotato di due locali soffitta adiacenti di circa 45 mq complessivi, accessibili da una scala retraibile posta sul soffitto del pianerottolo condominiale e da un'autorimessa di circa 20 mq posta al piano terra e da un locale cantina di circa 32 mq posto al piano seminterrato accessibile da una scala a chiocciola posta sotto il portico comune o da un ulteriore accesso

sul retro del fabbricato.

L'altezza interna dell'appartamento e della cantina è di circa 2,70 m, l'autorimessa presenta un'altezza di 2,20 m e i locali soffitta presentano altezza media di circa 1,20.

Il fabbricato è realizzato con struttura in cemento armato e tamponamenti in laterizio, tutti i locali ad eccezione delle soffitte sono intonacati e l'appartamento e l'autorimessa sono tinteggiati di bianco. La pavimentazione dell'appartamento è in gres colore ocra, mentre autorimessa e spazi comuni presentano pavimentazione in klinker; il locale cantina e le soffitte non sono pavimentate. Gli infissi esterni sono in douglas con vetro doppio e presentano tapparelle colore bianco come sistemi oscuranti. I servizi igienici sono rivestiti con mattonelle smaltate colore chiaro.

Stato di manutenzione

L'appartamento e l'autorimessa si presentano in mediocre stato di manutenzione.

Il locale cantina e la soffitta si presentano allo stato grezzo e privi di finiture.

PREZZO BASE LOTTO "3": € 120.000 (centoventimila euro)

LOTTO 4

- **IMMOBILE 7 - "Autorimessa"** in Via Giacomo Puccini n.29 a Scansano; Foglio 192, part. 425, sub. 4, cat. C/6, Classe 7, Consistenza 26 mq, Rendita 76,54 €;
- **IMMOBILE 8 - "Abitazione"** in Via Giacomo Puccini n.29 a Scansano; Foglio 192, part. 425, sub. 7, cat. A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita 511,29 €;

Descrizione

I presenti immobili fanno parte di un condominio costituito da 3 piani fuori terra. Si accede all'appartamento posto al piano primo tramite una scala interna condominiale. Il portoncino d'ingresso da accesso direttamente alla zona giorno di circa 23 mq con terrazza, comunicante con il locale cucina di circa 10 mq con terrazza e con il disimpegno che conduce alla zona notte. Dal disimpegno si accede in senso orario ad un bagno con finestra di circa 7 mq, ad una prima camera di circa 9 mq, un piccolo locale ripostiglio di circa 2 mq e ad una seconda camera di circa 16 mq con portafinestra che affaccia sul terrazzo in comune con la zona giorno. L'appartamento è dotato di un'autorimessa di circa 18 mq comunicante con un ripostiglio di circa 7 mq posti piano terra; l'autorimessa e il ripostiglio sono accessibili oltre che dall'esterno anche dalla scala interna condominiale.

L'altezza interna dell'appartamento è di circa 2,70 m mentre l'autorimessa presenta un'altezza di 2,40 m.

Il fabbricato è realizzato con struttura in cemento armato e tamponamenti in laterizio. La pavimentazione

dell'appartamento si presenta in gres porcellanato effetto marmorizzato chiaro e il servizio igienico e la cucina presentano rivestimenti in gres colore chiaro, le pareti sono intonacate e tinteggiate colore bianco. Le porte interne sono in legno bianco pantografate mentre gli infissi esterni sono in douglas con vetro doppio e presentano persiane in alluminio colore marrone. L'autorimessa presenta pavimentazione in klinker e pareti intonacate tinteggiate colore bianco.

Stato di manutenzione

L'appartamento e l'autorimessa si presentano in buono stato di manutenzione.

PREZZO BASE LOTTO "4": € 90.000 (novantamila euro)

ELENCO ALLEGATI:

Allegato 1 _ Ispezioni ipotecarie

Allegato 2 _ Documentazione catastale

Allegato 3 _ Documentazione urbanistica

Allegato 4 _ Documentazione fotografica

Allegato 5 _ Documentazione tecnica

Allegato 6 _ Ape

Allegato 7 _ Contratti di locazione

Grosseto, 02/02/2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Andrea Spinelli



