

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE



FALLIMENTO
N. 17/2021



C.F. *****

Giudice Sezione Fallimentare: Dott.ssa Claudia Frosini

Curatore Fallimentare: Dott. Fabio Tocci

C.T.U. : Ing. Pierluigi Melchionna



RELAZIONE PERITALE
relativa alla stima di beni immobili

18 ottobre 2022



DOTT. ING. PIERLUIGI MELCHIONNA
Via ADAMELLO N. 47 58100 Grosseto
e-mail p.melchionna@gmail.com

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto Ingegnere Pierluigi Melchionna, libero professionista con Studio in Grosseto, Via Adamello n. 47, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n. 784, in data 23.03.2022 veniva nominato dal dott. Fabio Tocci in qualità di Curatore Fallimentare del Tribunale di Grosseto nell'ambito della procedura di Fallimento n. 17/2021, di eseguire una valutazione di beni di cui si dirà meglio in seguito.

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 31.03.2022 per poi proseguire in date successive, ed in data 23.05.2022 è stato effettuato il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima congiuntamente al Curatore nominato per la procedura, Dott. Fabio Tocci.

Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono state completate in date successive.

PREMESSA

I beni immobili oggetto della presente perizia di stima sono costituiti da n. 5 (cinque) unità immobiliari poste nel Comune di Gavorrano (GR), e risultano censiti come segue:

- 1) Al N.C.E.U. al foglio **83** particella **355** - ctg. **D/7** - r.c. € 16.488,00 (**FABBRICATO AD USO INDUSTRIALE**, piano T-1);
- 2) Al N.C.T. al foglio **83** particella **353** - qualità. **Seminativo arborato** - cl. 2 - cons. 00 are 04 ca (4,00 m²) – r.d. € 0,02 - r.d. € 0,01.

I sopra citati beni immobiliari risultano intestati a:

- ******, con sede in Gavorrano (GR), c.f. ******, per il diritto di proprietà superficaria, per la quota di 1/1.
- COMUNE DI GAVORRANO con sede in Gavorrano (GR), c.f. 00100750538, per il diritto di proprietà per l'area per la quota di 1/1.

- 3) Al N.C.T. al foglio **83** particella **945** - qualità. **Seminativo** - cl. 3 - cons. 23 are 27 ca (2.327,00 m²) – r.d. € 5,41 - r.d. € 6,61.
- 4) Al N.C.T. al foglio **83** particella **947** - qualità. **Seminativo** - cl. 3 - cons. 00 are 01 ca (1,00 m²) – r.d. € 0,01 - r.d. € 0,01.
- 5) Al N.C.T. al foglio **83** particella **940** - qualità. **Seminativo** - cl. 3 - cons. 01 are 83 ca (183,00 m²) – r.d. € 0,43 - r.d. € 0,52.

I sopra citati beni immobiliari risultano intestati a:

- ******, con sede in Gavorrano (GR), c.f. ******, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

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. ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle indagini effettuate dallo scrivente fino al 14.06.2022 presso gli uffici pubblici competenti, sono state rilevate, per gli immobili oggetto della procedura esecutiva, le formalità a favore e contro di seguito riportate.

Visura su: *****,. con sede nel comune di GAVORRANO), c.f. *****.
Conservatoria di GROSSETO, aggiornamento al 14.06.2022.

Elenco omonimi:

1. ***** . con sede in Gavorrano (GR), c.f. *****.
2. ***** ***** , & C. con sede in Gavorrano (GR), c.f. *****.
3. ***** ***** . con sede in Gavorrano (GR), c.f. *****.

Elenco sintetico delle formalità:

1. **Trascrizione a favore** del 22/03/2003 Registro Particolare 3422 Registro Generale 4815 Pubblico ufficiale KRIEG RODOLFO Repertorio 52040 del 04/03/2003, **atto tra vivi – mutamento di denominazione o ragione sociale**, Immobili siti in GAVORRANO (GR).
2. **Trascrizione a favore** del 08/09/2005 Registro Particolare 9426 Registro Generale 15243 Pubblico Ufficiale KRIEG RODOLFO Repertorio 57236/8217 del 01/09/2005, **atto tra vivi – compravendita**, Immobili siti in GAVORRANO (GR), SOGGETTO ACQUIRENTE.
3. **Trascrizione contro** del 04/07/2014 Registro Particolare 5316 Registro Generale 6962 Pubblico ufficiale GRAZIOSI SERGIO Repertorio 40311/19715 del 03/07/2014, **atto tra vivi – preliminare di compravendita**, Immobili siti in GAVORRANO (GR).
4. **Trascrizione contro** del 11/12/2018 Registro Particolare 12007 Registro Generale 16866 Pubblico ufficiale del TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 17 del 23/01/2018, **atto giudiziario – decreto di ammissione concordato preventivo**, Immobili siti in GAVORRANO (GR).
5. **Iscrizione contro** del 01/06/2021 Registro Particolare 1237 Registro Generale 8852 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISTOIA Repertorio 381/2017 del 21/03/2017, **ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**, Immobili siti in GAVORRANO (GR). SOGGETTO DEBITORE

Sentenza di Fallimento della soc. ***** con sede in Bagno di Gavorrano (GR), ***** deciso nella camera di consiglio del 29/06/2021, depositato in Cancelleria del tribunale di grosseto il 01/07/2021

Nota bene: Alla data della redazione della presente memoria la sopra indicata sentenza non risulta trascritta tuttavia la stessa è in corso di trascrizione da parte del Curatore Fallimentare.

Visura su: Fabbricato: Fg. 83 p.lla 355 COMUNE DI GAVORRANO (GR).

Elenco sintetico delle formalità:

1. **Trascrizione** del 22/03/2003 Registro Particolare 3422 Registro Generale 4815 Pubblico ufficiale KRIEG RODOLFO Repertorio 52040 del 04/03/2003, **atto tra vivi – mutamento di denominazione o ragione sociale.**

2. **Iscrizione** del 29/12/2004 Registro Particolare 5434 Registro Generale 22595 Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. GROSSETO Repertorio 82154 del 28/12/2004, **ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99.**

Annotazione n. 1962 del 21/07/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. **Trascrizione** del 04/07/2014 Registro Particolare 5316 Registro Generale 6962 Pubblico ufficiale GRAZIOSI SERGIO Repertorio 40311/19715 del 03/07/2014, **atto tra vivi – preliminare di compravendita.**

4. **Trascrizione** del 11/12/2018 Registro Particolare 12007 Registro Generale 16866 Pubblico ufficiale del TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 17 del 23/01/2018, **atto giudiziario – decreto di ammissione concordato preventivo.**

5. **Iscrizione** del 01/06/2021 Registro Particolare 1237 Registro Generale 8852 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISTOIA Repertorio 381/2017 del 21/03/2017, **ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.**

2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILIARI

FABBRICATO AD USO INDUSTRIALE (foglio 83 – p.lla 355 – ctg. D/7)

L'unità immobiliare *de quo* è costituita da un fabbricato ad uso industriale sito nell'area artigianale di Bagno di Gavorrano nel Comune di Gavorrano (GR) in via dell'Argento snc.

Il fabbricato a destinazione artigianale è un unico corpo di fabbrica costruito in due tempi distinti. La porzione originaria, realizzata nel 1999, ha forma rettangolare di dimensione lorde pari a circa mt. 20,00 x mt. 50,00, la porzione di fabbricato ampliata nel 2002 presenta anch'essa forma rettangolare di dimensioni mt. 35,50 x mt.16,00.

Il capannone è costituito al piano terra da magazzino, servizi igienico-sanitari, locale anticella e n. 5 locali destinati a celle frigo; tramite scala interna si accede al piano primo in cui sono ubicati i locali adibiti ad ufficio.

La struttura portante è costituita da un telaio di pilastri, travi e pannelli di tamponamento prefabbricati in cemento armato poggianti su fondazioni in calcestruzzo armato. La copertura è realizzata in arcarecci e pannelli convessi.

L'utilizzo specifico del capannone è di stoccaggio di prodotti alimentari freschi, pertanto il fabbricato è dotato di apposito impianto di refrigerazione interna e le celle frigorifere sono realizzate con pannelli metallici coibentati internamente. Sono presenti n. 6 aperture di grandi dimensioni per il carico e lo scarico delle merci su autocarri. Gli infissi finestrati sono realizzati in telaio di alluminio e pannello semitrasparente in policarbonato.

Il piazzale circostante l'edificio è pavimentato ed è destinato in parte a parcheggio ed in parte ad area di scarico e carico merci.

La superficie lorda complessiva tra piano terra e piano primo è pari a mq. 1.764,00.

L'altezza utile interna al piano terra varia dai ml. 3,40 a circa ml. 6,00, mentre l'altezza al piano primo è pari a 2,70 m. L'altezza lorda del fabbricato è pari a ml. 7,50.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive del fondo artigianale tutti i proporzionali diritti di proprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni oltre al **TERRENO** censito al Catasto Terreni del comune di Gavorrano al foglio **83** p.lla **355** di consistenza catastale pari a mq. 4,00.

Stato di manutenzione

Il complesso artigianale si presenta complessivamente in normale stato di conservazione.

Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- Sup. lorda capannone artigianale piano terra	mq 1.564,00
- Sup. lorda capannone artigianale piano primo	mq 200,00
- Superficie corte	mq 2.000,00

- altezza interna del solaio	
da pavimento a soffitto locali piano terra	ml 3,40 – 6,05
da pavimento a soffitto locali piano primo	ml 2,70

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro		coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda capannone piano T	Mq 1.564,00	1	mq 1.564,00
Sup. lorda capannone piano 1	Mq 200,00	1	mq 200,00
Sup. corte	Mq 2.000,00	1/100	mq 20,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			mq 1.784,00

- 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 1.784,00
---	--------------------

TERRENI (Foglio 83, p.lle 353-940-945-947)

I terreni *de quo* sono destinati a SEMINATIVO e risultano censito al Catasto Terreni del Comune di Orbetello al foglio 83 p.lle 940, 945 e 947 di superficie catastale complessiva pari a mq. 2511,00 (are 25 ca. 11).

Lo scrivente ha inoltre provveduto a richiedere Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) dei terreni in oggetto.

La C.D.U. certifica che il suddetto terreno ricade:

- Ai sensi del P. S. vigente sono destinate a **“Tessuti e aree urbane – Tessuti consolidati”**.
- Ai sensi del R. U. vigente le p.lle **940, 945 e 947** sono destinate a **“Tessuto consolidato prevalentemente produttivo D2 – Con Piano Attuativo in vigore”**.
- Ai sensi del P. S. adottato sono ricadono nella **UTOE 4 – Bagno di Gavorrano, San Giuseppe**.
- Ai sensi del P. O. adottato le particelle **355, 353 e 947** ricadono in **“Tep1 – Tessuto artigianale ed industriale”**.
- Ai sensi del P. O. adottato le particelle **940 e 945** ricadono in **“Tep1 – Tessuto artigianale ed industriale” e nelle “Aree coltivate della pianura e pedecollinari”**.

(cfr. Allegato n. 4 – C.D.U.)

3. DATI CATASTALI E CONFINI

Gli immobili risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Gavorrano (GR) come segue:

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione nel classamento del 28/04/2011 protocollo n. GR0080169 (n. 34316.1/2011)
83	355	-	D/7	-	-	€ 16.488,00	

Indirizzo: VIA DELL'ARGENTO SNC piano: T-1

Intestato a:

- ******, con sede in Gavorrano (GR), c.f. ******, per il diritto di proprietà superficiaria, per la quota di 1/1.
- COMUNE DI GAVORRANO con sede in Gavorrano (GR), c.f. 00100750538, per il diritto di proprietà per l'area per la quota di 1/1.

Confini: via dell'Argento; part. 353; part. 354.; s.s.a.

Dati Identificativi			Dati Classamento			note
Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie	Ren. Do/Ag.	FRAZIONAMENTO in atti dal 28/11/1985 (n. 41382)
83	353	-	SEMINATIVO	00 are 04 ca	€ 0,02 € 0,01	

Intestato a:

- ******, con sede in Gavorrano (GR), c.f. ******, per il diritto di proprietà superficiaria, per la quota di 1/1.
- COMUNE DI GAVORRANO con sede in Gavorrano (GR), c.f. 00100750538, per il diritto di proprietà per l'area per la quota di 1/1.

Confini: part. 352; part. 354; part. 355.; s.s.a.

Dati Identificativi			Dati Classamento			note
Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie	Ren. Do/Ag.	FRAZIONAMENTO del 13/04/2004 protocollo n. GR0038795 (n. 38795.1/2004)
83	945	-	SEMINATIVO	23 are 27 ca	€ 5,41 € 6,61	

Intestato a:

- ******, con sede in Gavorrano (GR), c.f. ******, per il diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1.

Confini: via dell'Argento; part. 947; part. 940; s.s.a..

Dati Identificativi			Dati Classamento			note
Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie	Ren. Do/Ag.	
83	947	-	SEMINATIVO	00 are 01 ca	€ 0,01 € 0,01	FRAZIONAMENTO del 13/04/2004 protocollo n. GR0038795 (n. 38795.1/2004)

Intestato a:

- ******, con sede in Gavorrano (GR), c.f. ******, per il diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1.

Confini: via dell'Argento; part. 940; part. 945; s.s.a..

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dati Identificativi			Dati Classamento			note
Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie	Ren. Do/Ag.	
83	940	-	SEMINATIVO	01 are 83 ca	€ 0,43 € 0,52	FRAZIONAMENTO del 13/05/2004 protocollo n. GR0038315 (n. 38315.1/2004)

Intestato a:

- ******, con sede in Gavorrano (GR), c.f. ******, per il diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1.

Confini: via dell'Argento; part. 945; part. 947; s.s.a..

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4. CORRISPONDENZA E INDAGINE CATASTALE

4.1 CORRISPONDENZA CATASTALE

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che:

- L'immobile posto al piano terra e primo in via dell'Argento e censito al N.C.E.U. del Comune di Gavorrano al foglio 83 p.lla 355 cat. D/7, è rappresentato catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA in quanto:

1. Nello stato dei luoghi sul lato retrostante è presente un ulteriore locale destinato a cella frigo non riportata nella raffigurazione grafica in atti; detta cella è collegata al corpo di fabbrica principale mediante apertura su parete perimetrale anch'essa non riportata nell'elaborato grafico rinvenuto in atti.

(Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 1)

Rilevato quanto sopra ed alla luce delle vigenti normative, si ritiene in questa fase di non dover procedere alla regolarizzazione della planimetria catastale, visto che sarà necessario prima procedere ad una regolarizzazione urbanistico/edilizia (cfr. paragrafo 6).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'aveute titolo, a seguito del decreto di trasferimento e a seguito della necessaria regolarizzazione urbanistico/edilizia, se non già effettuato, provvederà all'aggiornamento della planimetria catastale. La difformità descritta al precedente punto 1 è sanabile da un punto di vista Catastale, mediante rilascio di attestazione di Avvenuta Variazione Catastale con il pagamento di € 50,00 per diritti Catastali, oltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica.

In alternativa, trattandosi di un volume in ampliamento, l'aveute titolo, una volta assegnato il bene, dovrà provvedere alla messa in pristino dello stato dei luoghi in conformità ai titoli abilitativi in atti.

N.B.: Nell'attribuzione del valore di mercato dell'unità immobiliare si terrà conto delle suddette spese tecniche e di diritti catastali che dovranno essere sostenute per la regolarizzazione catastale.

4.2 INDAGINE CATASTALE

1) Il **FABBRICATO AD USO INDUSTRIALE** censito al foglio **83** particella **355** - ctg. **D/7** - r.c. € 16.488,00 (piano T-1) deriva da **VOLTURA D'UFFICIO** del 04.03.2003 n. 6405.1/2010 – pratica n. GR0116510 in atti dal 09.09.2010.

Successivamente l'immobile ha subito **DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI** del 27.07.2010 pratica n. GR0096642 in atti dal 27.07.2010 n. 9191.1/2010.

Successivamente l'immobile ha subito **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del 28.04.2011 pratica n. GR0080169 in atti dal 28.04.2011 n. 34316.1/2011.

2) Il **TERRENO** censito al foglio **83** particella **353** – qualità **SEMINATIVO ARBORATO** - classe 3 - sup. catastale are 04 ca. (4,00 mq.) - r.d. € 0,02 – r.a. 0,01 deriva da **FRAZIONAMENTO** in atti dal 29.11.1985 (n. 41382).

3) Il **TERRENO** censito al foglio **83** particella **945** – qualità **SEMINATIVO** - classe 3 - sup. catastale 23 are 27 ca. (2.327,00 mq.) - r.d. € 5,41 – r.a. 6,61 deriva da **FRAZIONAMENTO** in atti dal 13.04.2004 (n. 38795.1/2004).

4) Il **TERRENO** censito al foglio **83** particella **947** – qualità **SEMINATIVO** - classe 3 - sup. catastale 01 ca. (1,00 mq.) - r.d. € 0,01 – r.a. 0,01 deriva da **FRAZIONAMENTO** in atti dal 13.04.2004 (n. 38795.1/2004).

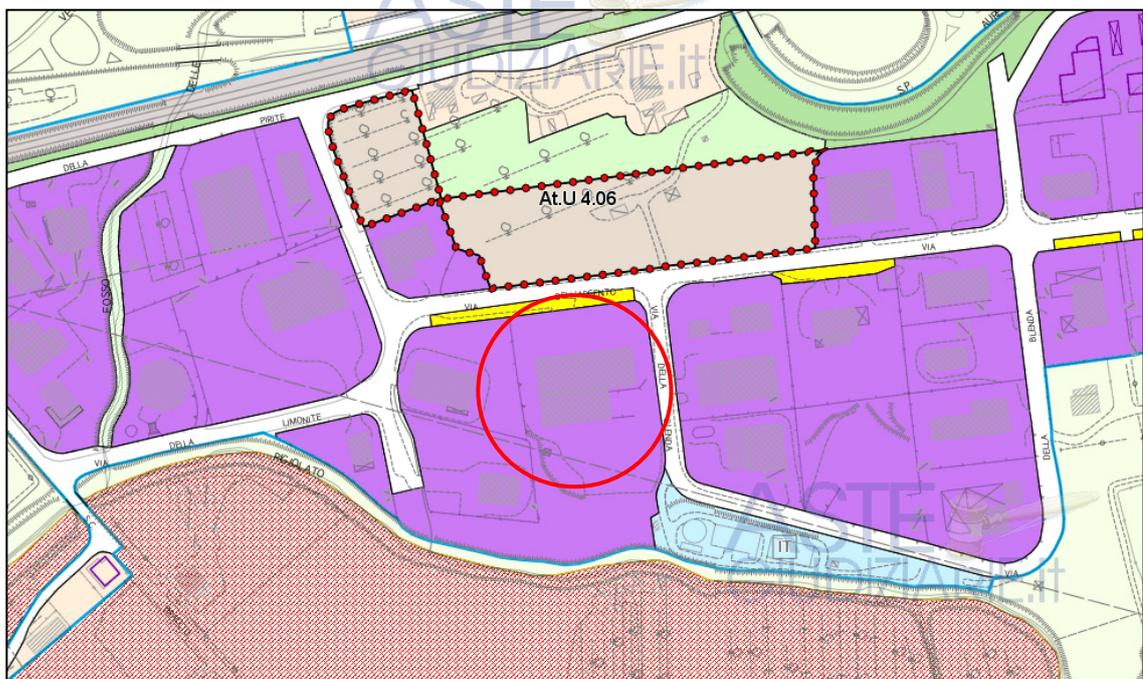
5) Il **TERRENO** censito al foglio **83** particella **940** – qualità **SEMINATIVO** - classe 3 - sup. catastale 01 are 83 ca. (183,00 mq.) - r.d. € 0,43 – r.a. 0,52 deriva da **FRAZIONAMENTO** in atti dal 03.05.2004 (n. 38315.1/2004).

5. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dallo scrivente presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Gavorrano (GR), gli immobili censiti al N.C.E.U. al **foglio 83 particelle 353, 355, 940, 945 e 947**, secondo il Piano Strutturale (P.S.) approvato con Del.C.C. n. 40 del 11/08/2006 e adottato con Del.C.C. n. 8 del 06/04/2020, secondo il Regolamento Urbanistico (R. U.) approvato con Del.C.C. n. 10 del 22/04/2009, e secondo il Piano Operativo adottato con Del.C.C. n. 9 del 06/04/2020, si certifica come segue:

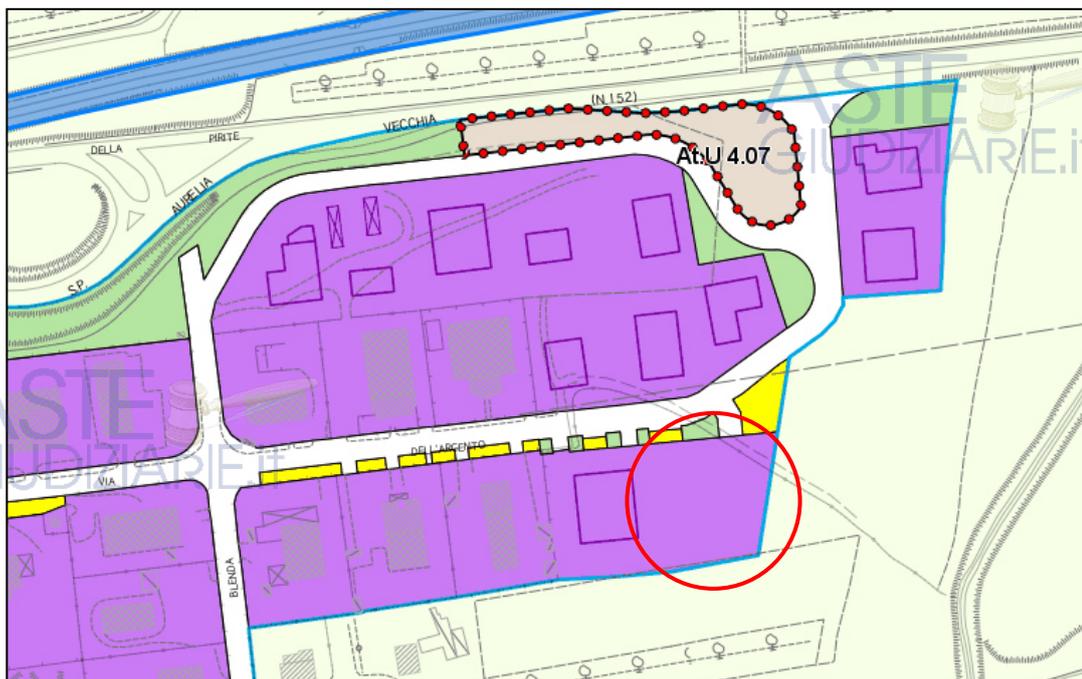
- Ai sensi del P.S. vigente sono destinate a **“Tessuti e aree urbane – Tessuti consolidati”**.
- Ai sensi del R.U. vigente le p.lle **353 e 355** sono destinate a **“Tessuto consolidato prevalentemente produttivo D1 – Saturo”**.
- Ai sensi del R.U. vigente le p.lle **940, 945 e 947** sono destinate a **“Tessuto consolidato prevalentemente produttivo D2 – Con Piano Attuativo in vigore”**.
- Ai sensi del P. S. adottato sono ricadono nella **UTOE 4 – Bagno di Gavorrano, San Giuseppe**.
- Ai sensi del P.O. adottato le particelle **353, 355 e 947** ricadono in **“Tep1 – Tessuto artigianale ed industriale”**.
- Ai sensi del P. O. adottato le particelle **940 e 945** ricadono in **“Tep1 – Tessuto artigianale ed industriale”** e nelle **“Aree coltivate della pianura e pedecollinari”**.

(cfr. Allegato n. 4 – C.D.U.)



Estratto del Piano Operativo adottato - Disciplina del territorio rurale e del territorio urbanizzato –

Stabilimento Boncioli



Estratto del Piano Operativo adottato - Disciplina del territorio rurale urbanizzato - TERRENI

- Che nell'ambito in cui ricadono le particelle **353 e 355** insiste **Vincolo Paesaggistico** ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004 lettera c) – fiumi torrenti e corsi d'acqua.
- Che nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima **non insiste Vincolo Idrogeologico** ai sensi del Regio Decreto 3267/1923.

Di seguito si riporta stralcio dell'art. 34 **Tessuti artigianali e industriali - Tcp1** delle Norme Tecniche di Attuazione:

Art. 34 Tessuti artigianali e industriali - Tcp1.

1. I Tessuti artigianali e produttivi - Tcp1 sono individuati nel Piano Operativo dalle edificazioni recente avvenute attraverso lo strumento dei Piani per gli Insediamenti Produttivi. La tipologia edilizia è costituita, prevalentemente, da capannoni di medie dimensioni con presenza di unità immobiliare utilizzate dalla famiglia del titolare dell'azienda insediata. Si presentano con localizzazione lungo la principale rete viaria. In particolare, nei centri di pianura la strada provinciale della Vecchia Aurelia, costituisce l'elemento di congiunzione tra le aree produttive delle Basse di Caldana e di Forni San Giuseppe.

2. Nei Tessuti artigianali e industriali - Tcp1 gli interventi ammessi sono volti alla rivitalizzazione del sistema produttivo artigianale e delle piccole attività manifatturiere, alla qualificazione architettonica degli edifici e all'incentivazione dell'impiego di tecniche costruttive sostenibili e in grado di contenere il consumo energetico.

3. Le destinazioni d'uso consentite all'interno dei Tessuti artigianali e industriali - Tcpl sono la produttiva industriale ed artigianale, la commerciale per la media distribuzione di vendita, la direzionale di servizio e la residenziale limitatamente agli alloggi pertinenziali delle attività insediate o da insediare.

4. Negli edifici ricompresi nel perimetro dei Tessuti artigianali e industriali - Tcpl sono ammessi:

- - gli interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva di cui all'art. 13 delle presenti Norme;
- - gli interventi di Sostituzione edilizia come definiti dalle leggi statali e regionali vigenti in materia.
- - gli interventi di Ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 14 delle presenti Norme.

5. Contestualmente, o indipendentemente, agli interventi edilizi di cui al comma 4 sono ammessi gli interventi di addizione volumetrica di cui all'art. 15 delle presenti Norme.

6. Gli interventi di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva, di Sostituzione edilizia e di Ristrutturazione urbanistica dovranno prevedere la ricostruzione alla distanza minima di ml 5.00 dai confini del lotto di pertinenza e alla distanza di ml 10.00 dalla viabilità. L'altezza massima consentita per le ricostruzioni è pari a ml 9.00.

7. Per gli interventi di Ristrutturazione urbanistica l'Allegato 2 "Linee guida: indirizzi per la riqualificazione dei tessuti urbanizzati" del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana costituisce l'elaborato di orientamento alla progettazione del Piano Attuativo e degli interventi edilizi da esso disciplinati.

8. Sugli edifici esistenti è ammesso il frazionamento delle unità immobiliari produttive con il rispetto della dimensione minima di mq 100 di Superficie edificabile (SE). In tale dimensione non è ricompresa la dimensione dell'alloggio pertinenziale all'attività.

9. Attraverso la redazione di un progetto unitario convenzionato all'interno di ogni lotto presente nei Tessuti artigianali e produttivi - Tcpl è ammessa la densificazione dell'edificato e la realizzazione di nuove volumetrie nel rispetto dei seguenti parametri:

- - Rapporto di copertura (RC) 50%;
- - Altezza massima ml 9.00;
- - Distanza dai confini ml 5.00;
- - Distanza dalla viabilità ml 10.00.

Per le nuove volumetrie realizzate il progetto unitario convenzionato dovrà prevedere la realizzazione degli spazi da destinare a parcheggio pubblico nelle quantità previste dal D.M. n. 1444/1968 e l'eventuale adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria alla nuova organizzazione insediativa.

10. Nei Tessuti artigianali e industriali - Tcpl sono sempre consentiti gli interventi pertinenziali di cui all'art. 16 delle presenti Norme.

6. REGOLARITA' EDILIZIA-AGIBILITA'/ABITABILITA'

FABBRICATO AD USO INDUSTRIALE (foglio 83 p.la 355 - ctg. D/7 - piano T-1)

REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Gavorrano, è stata riscontrata l'esistenza delle pratiche edilizie, di seguito elencate, che determinano lo stato legittimo delle unità immobiliari in oggetto:

- 1) **DIA n. 17/2010 – protocollo n. 1357 del 03/02/2010** per “*modifiche esterne e interne a fabbricato artigianale*”, presentata dal Sig. ***** in qualità di legale rappresentante della soc. *****, con sede a Bagno di Gavorrano (GR), c.f. *****.
- 2) **DEFINITIVA CONSISTENZA n. 22/2010 – protocollo n. 9151 del 23/07/2010** – in riferimento alla DIA n. 17/2010 del 03/02/2010 presentata dal ***** in qualità di legale rappresentante della soc. *****, con sede a Bagno di Gavorrano (GR), c.f. *****.

(si veda Allegato n.2)

Per quanto sopra riportato si certifica che le unità immobiliari oggetto di interesse non sono state realizzate abusivamente.

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, per quanto rilevato e di seguito indicato:

1. Nello stato dei luoghi sul lato retrostante è presente un ulteriore locale destinato a cella frigo non riportata nella raffigurazione grafica in atti; detta cella è collegata al corpo di fabbrica principale mediante apertura su parete perimetrale anch'essa non riportata nell'elaborato grafico rinvenuto in atti.

N.B.: Nella documentazione reperita presso l'ufficio urbanistica del Comune di Gavorrano non è presente l'autorizzazione per la realizzazione della sopra citata cella frigo. Tuttavia si ritiene di dover segnalare che nella documentazione fornita allo scrivente dal Curatore Fallimentare dott. Fabio Tocci è presente un elaborato grafico, redatto dal tecnico Geom. Andrea Fois e richiedente la ditta *****, relativo al “*Progetto per l'installazione temporanea di una cella frigo amovibile, per lo stoccaggio di prodotti alimentari freschi, nell'ambito della zona artigianale di Bagno di Gavorrano*”

Rilevato quanto sopra sarà necessario prima procedere ad una verifica presso gli uffici comunali della eventuale presenza del titolo abilitativo sopra citato.

Qualora non fosse presente la suddetta autorizzazione, l'aveute titolo, a seguito del decreto di trasferimento dovrà provvedere alla regolarizzazione urbanistico/edilizia come segue:

- La difformità riscontrata nell'unità immobiliare oggetto della presente relazione, tra lo stato attuale e lo stato legittimato dagli Atti depositati, indicata al precedente punto 1, ovvero opere realizzate in assenza di titolo, potrà essere regolarizzata, previo preliminare verifica tecnica di fattibilità presso gli uffici comunali, ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n.65/2014, mediante deposito di **Accertamento di Conformità in Sanatoria** in Permesso di Costruire, a firma di tecnico abilitato, con pagamento della relativa sanzione non inferiore a € 1.000,00.

Trattandosi inoltre di modifica di un prospetto, insistendo l'immobile su un'area gravata da vincolo Paesaggistico, dovrà essere precedentemente acquisito Accertamento di **Compatibilità Paesaggistica con conseguente **Parere Favorevole**** della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio delle Province di Siena e Grosseto del D.Lgs 42/2004. A seguito del suddetto parere dovrà essere corrisposto il pagamento della sanzione irrogata dall'Ente preposto.

N.B.: Dovrà essere preventivamente verificato se gli abusi rilevati influiscono sulla parte strutturale dell'edificio. Nel caso in cui si evidenzi una compromissione strutturale, dovrà essere presentato il previsto progetto presso il competente Ufficio del Genio Civile.

Nel caso di parere negativo si dovrà provvedere alla **rimessione in pristino** dello stato dei luoghi in conformità a quanto autorizzato.

Per quanto riguarda I TERRENI censiti al N.C.E.U. al foglio 83 particelle 353, 355, 940, 945 e 947, si rimanda al precedente paragrafo 5 sul Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente memoria peritale (cfr. Allegato n. 4 – C.D.U.).

7. DIVISIONE IN LOTTI

In merito alla vendita delle unità immobiliari *de quo*, il sottoscritto stimatore ritiene giustificata ed opportuna “*la vendita dei beni oggetti dell'esecuzione immobiliare in **tre lotti***”, costituiti come segue:

- **LOTTO n°1** - costituito da **CAPANNONE AD USO INDUSTRIALE** posto al piano *terra e primo* e corte di pertinenza - Via dell'Argento SNC, in località San Giuseppe in Bagno di Gavorrano nel Comune di Gavorrano (GR) - (N.C.E.U. foglio 83 p.lla 355; N.C.T. Foglio 83 p.lla 353).
- **LOTTO n°2** - costituito da **TERRENI** posti in località San Giuseppe in Bagno di Gavorrano nel Comune di Gavorrano (GR) - (N.C.T. Foglio 83 p.lle 940-945-947).

8. STATO LOCATIVO

Le unità immobiliari individuate nel **Lotto 1** oggetto di stima sono da ritenersi da un punto di vista estimativo a tutti gli effetti **OCCUPATE**, in quanto una porzione del capannone ad uso industriale di superficie di mq. 1.200,00, identificato catastalmente e censito al N.C.E.U. foglio 83 p.lla 353, risulta gravato da contratto di locazione, stipulato in data 01.03.2021, registrato presso l'Agenzia delle Entrate del Territorio di Grosseto in data 24.04.2021 al n. 001963 – serie 3T e cod. identificativo *****.

tra la soc. ***** (P.IVA *****), in persona dell'Amministratore Unico, ***** (c.f. *****), e la soc. ***** (P.IVA *****) in persona del legale rappresentante pro tempore ***** (*****), per la durata di anni 6 (sei) a decorrere dalla data di stipula con termine il 28.02.2027.

Il canone di locazione veniva fissato in € 4.200,00 (Euro quattromiladuecento/00) mensili da corrispondersi il 1 di ogni mese.

Al punto 2.2 del suddetto atto si specifica che è *facoltà del conduttore recedere anticipatamente dal contratto dopo i primi 24 mesi dandone avviso al locatore a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o email certificata, almeno 6 prima della in cui il recesso deve avere esecuzione.*

Nota bene: La Curatela è subentrata nel suddetto contratto e non ha ritenuto di dover esercitare il diritto di recesso come previsto ai sensi dell'art. 80 comma e della Legge Fallimentare.

Le unità immobiliari individuate nel **Lotti 2** sono da ritenersi da un punto di vista estimativo a tutti gli effetti **LIBERE** in quanto in possesso del soggetto intestatario.

9. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Valutazioni e Motivazioni - Lotto 1 – CAPANNONE DESTINATO AD USO INDUSTRIALE

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 **ottobre 2022**, si potrebbe verificare.

Il criterio di stima adottato in questo caso è quello sintetico (detto anche empirico), tenuto conto che la valutazione dell'immobile 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 (si considera **OCCUPATO**), 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 consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelli oggetto della presente valutazione, per edifici con tipologia simile a quelli analizzati, possono essere ritenuti attendibili valori compresi tra:

- € 500,00 e € 700,00 al metro quadro di superficie commerciale per immobili a destinazione artigianale.

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%;
- l'unità immobiliare individuata nel Lotto 1 presenta difformità dal punto di vista urbanistico-catastale;
- Le unità immobiliari individuate nel Lotto 1 sono gravate da diritto di proprietà superficiaria e il diritto di proprietà per l'area è a favore del Comune di Gavorrano;
- l'unità immobiliare individuata nel Lotto 1 si considera **occupata** con contratto di locazione fino al 28.02.2027;
- 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 seguente valore unitario riferito alla Superficie Commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti ed accessorie:

IMMOBILE a destinazione artigianale ⇒ € 500,00 al mq lordo.

Premesso quanto sopra e conoscendo la rispettiva Superficie Commerciale complessiva dell'immobile riportata al precedente paragrafo 2, si stima il più probabile valore attuale dei beni oggetto di esecuzione.

LOTTO 1: FABBRICATO USO INDUSTRIALE, piano terra e piano primo, oltre a corte pertinenziale, Comune di Gavorrano (GR), via dell'Argento SNC

mq 1784,00 x 500,00 €/mq = € **892.000,00**

Considerato che le unità immobiliari in oggetto ricadono in un terreno interno al Piano per Insediamenti Produttivi nella zona artigianale di San Giuseppe e che godono di diritto di superficie, occorre stimare il valore di riscatto dell'area per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

Lo scrivente ha provveduto a contattare l'Ufficio Urbanistica del Comune di Gavorrano che ha fornito le indicazioni necessarie per la stima del valore dell'area.

Secondo l'art. 5 comma 7 del "Regolamento comunale per l'assegnazione delle aree edificabili comprese nel piano degli insediamenti produttivi – P.I.P.", è prevista la possibilità per l'assegnatario del lotto concessionato in diritto di superficie di chiederne la trasformazione in proprietà, secondo i criteri e le modalità che saranno individuati dal Comune ai sensi dell'art. 3, comma 64 della Legge 662/1996, come modificata dall'art. 11 della legge 273/2002. Il comma 64, dell'articolo 3, della Legge 662/1996, stabilisce che "*il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato con delibera del Consiglio comunale, in misura non inferiore alla differenza tra il valore delle aree da cedere direttamente in diritto di proprietà e quelle delle aree da cedere in diritto di superficie, valutati al momento della trasformazione...*".

Da tutto quanto precede, la formula da applicare è la seguente:

$C = V_p - V_s$, dove C è il corrispettivo, V_p è il valore dell'area da cedere in diritto di proprietà, V_s è il valore rivalutato dell'area in diritto di superficie.

Il valore rivalutato dell'area da cedere in diritto di superficie (L. 6.278/mq dell'aprile 1985) è pari a € 8,50/mq (Fonte Istat).

Per le aree in diritto di proprietà si fa riferimento alla delibera della Giunta municipale del 2 marzo 2020, n. 21, con la quale si sono attribuiti i valori delle aree edificabili ai fini IMU (anno 2020). Con questo atto è stato stabilito che per le aree P.I.P. il prezzo è di € 23,50/mq. Applicando la formula sopra espressa, il corrispettivo risulta essere:

$$(C) = (\text{€ } 23,50/\text{mq} - \text{€ } 8,50/\text{mq}) = \text{€ } 15,00/\text{mq}$$

Moltiplicando il valore al metro quadrato per la superficie del lotto si ottiene il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, come segue:

Superficie catastale complessiva del Lotto (p.lle 355 e 353 del foglio 83):

$$\text{mq. } 4.466,00 + \text{mq. } 4,00 = \text{mq. } 4.470,00$$

Valore per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà:

$$\text{€/mq } 15,00 \times 4.470,00 = \text{€ } \mathbf{67.050,00}$$

Visto quanto sopra, si individua il prezzo di vendita della **PROPRIETÀ SUPERFICIARIA** degli immobili del **Lotto 1** costituiti da:

LOTTO 1: CAPANNONE AD USO INDUSTRIALE al piano terra e piano primo, oltre a corte esclusiva, ubicato in Via dell'Argento SNC, Zona artigianale San Giuseppe, frazione Bagno di Gavorrano, Comune di Gavorrano, Provincia di Grosseto.

Valore pari a

€ 892.000,00 - € 67.050,00 = € 824.950,00

arrotondabili a € 825.000,00

(diconsi Euro ottocentoventicinquemila/00)

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Valutazioni e Motivazioni - Lotto 2 – TERRENI

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 dei terreni, lo scopo della stima ed il mercato della domanda e dell'offerta.

Tenuto ora conto che:

- I terreni *de quo* si considerano **liberi**;
- I terreni in oggetto ricadono nelle NTA del Piano Operativo di Gavorrano in “**Tessuti artigianali e industriali - Tcp1**” nei quali è ammessa la realizzazione di nuove volumetrie nel rispetto dei seguenti parametri: rapporto di copertura (RC) 50%; altezza massima ml 9.00; distanza dai confini ml 5.00; distanza dalla viabilità ml 10.00 (*cf. paragrafo 5*).
- Lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale.

Nel caso di cui si tratta, trattandosi di terreni con possibilità edificatoria, il criterio estimativo scelto dallo scrivente per calcolare il valore attuale dei terreni è quello della determinazione del “valore del costo di costruzione”, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, cioè **ottobre 2022**, come segue:

Valore dei Terreni = Valore volumetrie edificabili – Costi di Costruzione – Utile di Impresa

Valore volumetrie edificabili:

Come visto sopra si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelli oggetto della presente valutazione, per edifici con tipologia simile a quelli analizzati, possono essere ritenuti attendibili valori compresi tra:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

- € 500,00 e € 700,00 al metro quadro di superficie commerciale per immobili a destinazione artigianale.

Ai fini della presente valutazione, si ritiene che per gli immobili in questione possa essere stimato il seguente valore mediano:

IMMOBILE a destinazione artigianale ⇒ € 600,00 al mq lordo.

Premesso quanto sopra, considerato che nei terreni in oggetto è ammessa la realizzazione di nuove volumetrie con rapporto di copertura (RC) pari al 50%; conoscendo la Superficie Catastale complessiva degli immobili facenti parte del Lotto 2 pari a mq. 2.511,00, si calcola il probabile valore di stima delle nuove volumetrie edificabili come segue:

Superficie coperta ammissibile: mq 2.511,00 x 50% = mq. 1.255,00

Valore volumetrie edificabili: mq. 1.255,00 x 600,00 €/mq = **€ 753.000,00**

Costi di costruzione

Per calcolare i costi di costruzione si prende come riferimento la “*Tabella dei costi di Costruzione e Ristrutturazione/Restauro di manufatti edilizi*” fornita dall’Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Grosseto per l’anno solare 2022, che per le nuove costruzioni di fabbricati artigianali indica un costo pari a **600,00 €/mq** di superficie utile.

Si ricava la superficie utile riducendo il valore della superficie coperta del 15% (ovvero al netto delle murature interne ed esterne), quindi si ricava il Costo di Costruzione come segue.

Superficie utile: mq. 1.255,00 x 85% = mq. 1067,17

Costi di costruzione: mq. 1067,17 x 600,00 €/mq = **€ 640.302,00**

Utile di impresa

Di norma è pari al 10% del Costo di Costruzione: € 640.302,00 x 0,10 = **€ 64.030,20**

Visto quanto sopra, si individua il prezzo di vendita della **PIENA PROPRIETÀ** degli immobili del **Lotto 2** costituiti da:

LOTTO 2: TERRENI qualità **SEMINATIVO**, ubicati in Via dell’Argento SNC, Zona artigianale San Giuseppe, frazione Bagno di Gavorrano, Comune di Gavorrano, Provincia di Grosseto.

Valore pari a:

Valore delle volumetrie edificabili: – Costi di Costruzione – Utile di Impresa =

€ 753.000,00 - € 640.302,00 - € 64.030,20 = € 48.667,80

arrotondabili a € 48.500,00

(diconsi Euro *quarantottomilacinquecento/00*)

10. VALORE COMPLESSIVO DEI LOTTI

Nel paragrafo precedente sono stati stimati i valori di mercato dei beni oggetto della presente memoria. Siti nel Comune di Gavorrano (GR). Il valore complessivo dei 3 lotti è pari a:

$$€ 825.000,00 + € 48.500,00 = \underline{\underline{€ 873.500,00}}$$

diconsi: euro ottocentosettantatremilacinquecento/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

11. VALORE LOTTI – PREZZO BASE

LOTTO 1

PROPRIETÀ SUPERFICIARIA di CAPANNONE AD USO ARTIGIANALE al piano terra e primo, sito in loc. Bagno di Gavorrano del Comune di Gavorrano (GR) posto in via dell'Argento SNC.

Il complesso immobiliare è costituito al piano terra da magazzino e celle frigo per lo stoccaggio e la distribuzione delle merci ed è corredato da uffici posti al piano primo.

L'unità immobiliare *de quo* è costituita da un fabbricato ad uso industriale sito nell'area artigianale di Bagno di Gavorrano nel Comune di Gavorrano (GR) in via dell'Argento snc.

Il fabbricato a destinazione artigianale è un unico corpo di fabbrica costruito in due tempi distinti. La porzione originaria, realizzata nel 1999, ha forma rettangolare di dimensione lorde pari a circa mt. 20,00 x mt. 50,00, la porzione di fabbricato ampliata nel 2002 presenta anch'essa forma rettangolare di dimensioni mt. 35,50 x mt.16,00.

Il capannone è costituito al piano terra da magazzino, servizi igienico-sanitari, locale anticella e n. 5 locali destinati a celle frigo; tramite scala interna si accede al piano primo in cui sono ubicati i locali adibiti ad ufficio. La struttura portante è costituita da un telaio di pilastri, travi e pannelli di tamponamento prefabbricati in cemento armato poggianti su fondazioni in calcestruzzo armato. La copertura è realizzata in arcarecci e pannelli convessi.

L'utilizzo specifico del capannone è di stoccaggio di prodotti alimentari freschi, pertanto il fabbricato è dotato di apposito impianto di refrigerazione interna e le celle frigorifere sono realizzate con pannelli metallici coibentati internamente. Sono presenti n. 6 aperture di grandi dimensioni per il carico e lo scarico delle merci su autocarri. Gli infissi finestrati sono realizzati in telaio di alluminio e pannello semitrasparente in policarbonato.

Il piazzale circostante l'edificio è pavimentato.

La superficie lorda complessiva tra piano terra e piano primo è pari a mq. 1.764,00.

L'altezza utile interna al piano terra varia dai ml. 3,40 a circa ml. 6,00, mentre l'altezza al piano primo è pari a 2,70 m. L'altezza lorda del fabbricato è pari a ml. 7,50.

Costituiscono pertinenze esclusive del fondo artigianale tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni oltre al

TERRENO censito al Catasto Terreni del comune di Gavorrano al foglio **83** p.lla **355** di consistenza catastale pari a mq. 4,00.

Quota di proprietà: **proprietà superficiaria (1/1)** con diritto di proprietà per l'area per la quota di 1/1 intestato al Comune di Gavorrano, con sede in Gavorrano (GR), c.f. 00100750538.

Identificativi catastali: **Fabbricato** a destinazione industriale censito al N.C.E.U. del Comune di Gavorrano (GR) foglio **83** part. **355**, ctg. **D/7** - r.c. € 16.488,00 (piano T-1); terreno censito al N.C.T. del Comune di Gavorrano (GR)

Terreno al foglio **83** part. **353**, ctg. semin. arbor. - r.d. € 0,02, r.a. € 0,01.

Confini catastali: **Fabbricato:** via dell'Argento; part. 353; part. 354.; s.s.a.

Terreno part. 352; part. 354; part. 355.; s.s.a.

Stato d'uso: **occupato** con contratto di locazione fino al 28 febbraio 2027.

N.B. · Il complesso immobiliare è gravato da Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n.42/2004

PREZZO BASE DEL LOTTO 1:

€ 825.000,00

(diconsi Euro *ottocentoventicinquemila/00*)

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva



LOTTO 2

Intera piena proprietà di TERRENI posti nella zona artigianale denominata San Giuseppe di Bagno di Gavorrano nel Comune di Gavorrano (GR).

I terreni de quo presentano superficie catastale complessiva pari a mq. 2.511,00 e sono catastalmente identificati con qualità di tipo seminativo con classe 3.

Secondo il Piano Strutturale Vigente il terreno in oggetto ricade in “**Tessuti e aree urbane – Tessuti consolidati**” e secondo il Regolamento Urbanistico Vigente è destinato a “**Tessuto consolidato prevalentemente produttivo D2 con Piano attuativo in vigore** (cfr. All. 04 - Certificato di Destinazione Urbanistico).

Ai sensi del Piano Operativo adottato i terreni *de quo* ricadono in “**Tep1 – Tessuto artigianale ed industriale**” nel quale è ammessa la realizzazione di nuove volumetrie nel rispetto dei seguenti parametri: rapporto di copertura (RC) 50%; altezza massima ml 9.00; distanza dai confini ml 5.00; distanza dalla viabilità ml 10.00 (cfr. art. 34 N.T.A.).

· **Quota di proprietà:** **Intera piena proprietà (1/1)**



Identificativi catastali: **Terreno** N.C.T. Comune di Gavorrano (GR) al foglio **83** p.lla **940**, cons. cat. mq. 183,00 (01 are 83 ca), r.d. Euro 0,43, r.a. Euro 0,52.

Terreno N.C.T. Comune di Gavorrano (GR) al foglio **83** p.lla **945**, cons. cat. mq. 2.327,00 (23 are 27 ca), r.d. Euro 5,41, r.a. Euro 6,61.

Terreno N.C.T. Comune di Gavorrano (GR) al foglio **83** p.lla **947**, cons. cat. mq. 1,00 (00 are 01 ca), r.d. Euro 0,01, r.a. Euro 0,01.

- · **Confini catastali:** **Terreno** censito al foglio **83** p.lla **940**: p.lla 939; p.lla 941; p.lla 945; s.s.a.;
- · **Terreno** censito al foglio **83** p.lla **945**: p.lla.940; p.lla 947; p.lla 948; s.s.a.;
- · **Terreno** censito al foglio **83** p.lla **947**: p.lla.940; p.lla 945; p.lla 948; s.s.a.;

Stato d'uso: **Libero**

PREZZO BASE DEL LOTTO 2:

arrotondabili a € 48.500,00

(diconsi Euro *quarantottomilacinquecento/00*)

Alla presente relazione si allegano

- ALLEGATO 1: Documentazione Catastale;
- ALLEGATO 2: Documentazione Urbanistica;
- ALLEGATO 3: Documentazione Fotografica;
- ALLEGATO 4: Certificato Destinazione Urbanistica.

Grosseto, li 18 ottobre 2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Pierluigi Melchionna

(documento firmato digitalmente)

SOMMARIO

	Pag
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI.....	1
PREMESSA.....	1
1. ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	2
2. DESCRIZIONE DEI BENI	4
3. DATI CATASTALI E CONFINI	6
4. CORRISPONDENZA E INDAGINE CATASTALE	7
5. UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE	9
6. REGOLARITA' EDILIZIA AGIBILITA'/ABITABILITA'	10
7. DIVISIONE IN LOTTI.....	12
8. STATO LOCATIVO	12
9. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO.....	13
10 VALORE COMPLESSIVO DEI LOTTI.....	19
11. CONCLUSIONI – PREZZO BASE	19

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it