

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

con sede in GROSSETO

in liquidazione coatta amministrativa

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA E DI STIMA RELATIVA
ALL'IMMOBILE UBICATO IN VIA SIRIA N. 53-55 A GROSSETO.**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMMISSARIO LIQUIDATORE : Rag. Vannucci Riccardo

TECNICO INCARICATO : geom. Bolognesi Franco

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

-PREMESSA	PAGINA	1
-SVOLGIMENTO INCARICO :		
A - Descrizione degli immobili	PAGINA	3
B - Situazione catastale	PAGINA	6
C - Provenienza	PAGINA	8
D - Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni	PAGINA	8
E - Stato di occupazione	PAGINA	11
F - Situazione urbanistica	PAGINA	11
G - Elementi di valutazione	PAGINA	13
H - Riepilogo dati identificativi e di valutazione degli immobili	PAGINA	15
- ELENCO ALLEGATI	PAGINA	17



Il sottoscritto geom. Franco Bolognesi, libero professionista con studio in Grosseto, via L. Beethoven n. 90, c.f. BLGFNC65H23E202J, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Grosseto al n. 720, è stato incaricato dal Rag. Vannucci Riccardo, Commissario Liquidatore della

” con sede in

Grosseto posta in liquidazione coatta amministrativa con delibera n. 161 del 27.07.2022, di redigere la presente relazione tecnica descrittiva e di stima dell'immobile ubicato in Via Siria n. 53-55 a Grosseto.

A - Descrizione dell'immobile

L'immobile in oggetto è costituito da un magazzino con servizi, facente parte di più ampio fabbricato realizzato negli anni 1998/99 nell'ambito di un Piano Insediamenti Produttivi (P.I.P.), inserito nell'area periferica ubicata a nord dell'abitato della città di Grosseto.

Il fabbricato nel suo complesso risulta avere forme squadrate tipiche degli immobili produttivi, con caratteri architettonici semplici; è realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponature esterne in pannelli prefabbricati, infissi esterni in materiale metallico e, per la parte interessata, si presenta con un'unica elevazione fuori terra. Lo scempiato del solaio di copertura è realizzato in lastre ondulate (in fibrocemento o similare).

Lo stato di manutenzione e conservazione nell'insieme può essere definito sufficiente.

Coerenze (Confini) : e
corte condominiale su due lati;

A.1 - Caratteristiche dell' unità immobiliare

L'immobile, posto al piano terra del fabbricato, è costituito da un grande ambiente nella cui parte residua alla destra dell'ingresso, è ubicata la zona servizi, costituita da un ripostiglio, un disimpegno/spogliatoio, un servizio igienico ed una doccia; presenta inoltre le seguenti caratteristiche e finiture:

- tamponature perimetrali :
 - lati esterni verso corte comune in elementi prefabbricati con cemento a vista;
 - parete di separazione con unità adiacente su lato lungo, in blocchi di cls non intonacati;
 - pareti di separazione con unità adiacente su lato corto (verso est), in elementi di cartongesso, privi di rasatura finale e tinteggiatura di finitura;
- pavimentazione del locale principale in battuto di cemento arrotato;
- pavimentazione e rivestimenti dei locali di servizio in piastrelle di ceramica;



- infissi esterni in struttura metallica;
- infissi interni in legno tamburato;
- Presenza di impianti di alimentazione elettrica (con corpi illuminanti) e di adduzione idrica.

A.2 - Indici metrici (vedere schema grafico, allegato n. 5)

Si evidenziano di seguito i dati metrici delle varie porzioni costituenti gli immobili in oggetto :

- Superficie lorda magazzino (con servizi) :
 - A-ml. 30,29 x 9,02 = mq. 273,22
 - B-ml. 9,17 x 4,18 = mq. 38,33
 - C-ml. 3,02 x 3,18 = mq. 9,60

sommano mq. 321,15

- Superficie lorda quota parte corte comune :
 - D-ml. 6,25 x 18,02 = mq. 112,63
 - E-ml. 54,00 x 9,00 = mq. 486,00
 - F-ml. 3,20 x 14,20 = mq. 45,44

sommano mq. 644,07

quota parte 1/2, arrot. mq. 322,04

Il bene nel suo complesso esprime pertanto una superficie lorda commerciale pari a mq. 337,22, così determinata :

-Magazzino con servizi mq. 321,15,

ragguagliata al 100%;

-Quota parte corte comune mq. 322,04,

ragguagliata al 5% per la consistenza pari alla superficie dell'immobile
ed all' 1% per la parte eccedente.

B - Situazione catastale

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto ed è individuata nel foglio 70 con la particella 471 sub. 6, con i seguenti dati di classamento :

- categoria D/7;
- rendita pari ad euro 1.330,20;
- ubicazione in via Siria n. 55, piano T.

All'immobile in oggetto si accede dalla via Siria attraverso una corte comune (foglio 70 con la particella 471 sub. 7), annoverata tra le unità comuni del fabbricato (B.C.N.C.).

B.2 - Intestazione catastale :

GROSSETO (GR),

codice fiscal _____ , proprietà per 1/1.

B.3 - Corrispondenza Catastale



Dagli accertamenti eseguiti in sede di sopralluogo è stata rilevata la mancata corrispondenza tra i documenti catastali e lo stato di fatto degli immobili in oggetto a causa della presenza della seguente difformità :

1. il paramento murario che separa l'unità immobiliare in oggetto da quella adiacente (lato strada) risulta posizionato in maniera errata;
2. l'altezza interna riportata in planimetria (ml. 5,10) risulta errata, e quella effettiva è pari a ml. 6,00;
3. la porzione di corte comune parallela al lato lungo del fabbricato, risulta riportata in maniera errata (con larghezza inferiore alla realtà) nell'elaborato planimetrico catastale (per difettosa rappresentazione degli ultimi due aggiornamenti dell'elaborato planimetrico, ovvero quelli del 20.01.2017 e 24.05.2019);
4. la recinzione ubicata sul retro dell'immobile, che separa la corte comune esterna con l'adiacente corte esclusiva, risulta posizionata in maniera errata (nell'elaborato planimetrico catastale viene riportata sulla mezzeria del fabbricato);

Per quanto riguarda le difformità di cui ai punti 1, 2, 3 il sottoscritto ha provveduto alla relativa regolarizzazione mediante la presentazione della variazione catastale GR0057444 del 14.09.2023; in relazione invece alla difformità di cui al punto 4 si dovrà procedere all'adeguamento della posizione della recinzione.

C - Provenienza

La proprietà dell'immobile risulta pervenuta a Francesco Luigi del 27.07.2005 rep. 21757 per acquisto da "G. TONIOLO IMPIANTI E LAVORI EDILI SOCIETA' COOPERATIVA". Si evidenzia che l'unità immobiliare acquistata con l'atto rep. 21757/2005 di cui sopra aveva una maggiore consistenza, e risultava censita al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto, distinta nel foglio 70 con la particella 471 subb. 3 (magazzino) e 1 (corte esclusiva); nell'anno 2017 l'immobile ha assunto l'attuale conformazione a seguito di frazionamento e la porzione residua è stata ceduta a terzi con atto Dott.ssa Usticano Paola Maria Letizia rep. 41006 del 28.03.2017. Si specifica inoltre, a riguardo della provenienza ultraventennale, che l'originario immobile identificato dal sub. 3 della p.lla 471 era stato edificato direttamente dalla precedente ditta proprietaria "G. TONIOLO IMPIANTI E LAVORI EDILI SOCIETA' COOPERATIVA" sul terreno acquistato dal Comune di Grosseto con atto Dott. Ciampolini Giorgio rep. 135778 del 08.01.1997.

D - Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni rilevate dalla data di acquisto degli immobili in oggetto

ISCRIZIONI

➤ Formalità R.P. 1950 (R.G. 13095) del 27.09.2019 : Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Grosseto rep. 695 del 21.09.2019, per l'importo complessivo di euro 16.000,00, a favore di “

contro ” sulle unità

negoziali censite in catasto Comune di Grosseto come di seguito

descritte :

- U.N. n. 1, distinta nel foglio 70, particella 471, sub. 6 (magazzino);
- U.N. n. 2, distinta nel foglio 70, particella 471, sub. 7 (corte comune);

➤ Formalità R.P. 2359 (R.G. 15744) del 14.11.2019 : Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Grosseto rep. 712 del 26.09.2019, per l'importo complessivo di euro 20.000,00, a favore di

” e contro “ ” sulle

unità negoziali censite in catasto Comune di Grosseto come di seguito

descritte :

- U.N. n. 1, costituita da due immobili distinti rispettivamente nel foglio 64, particella 477 (area urbana) e foglio 70, particella 471, sub. 6 (magazzino);
- U.N. n. 2, distinta nel foglio 70, particella 471, sub. 7 (corte comune);



- Formalità R.P. 2366 (R.G. 15789) del 15.11.2019 : Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Grosseto rep. 848 del 07.11.2019, per l'importo complessivo di euro 190.000,00, a favore di “
e contro “

’ sulle unità negoziali censite in catasto Comune di

Grosseto come di seguito descritte :

- U.N. n. 1, costituita da due immobili distinti rispettivamente nel foglio 64, particella 477 (area urbana) e foglio 70, particella 471, sub. 6 (magazzino);
- U.N. n. 2, distinta nel foglio 70, particella 471, sub. 7 (corte comune);

- Formalità R.P. 100 (R.G. 973) del 24.01.2020 : Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Grosseto rep. 636 del 01.08.2019, per l'importo complessivo di euro 20.000,00, a favore di “
e contro “

sull'unità negoziale censita in catasto Comune di

Grosseto come di seguito descritta :

- U.N. n. 1, distinta nel foglio 70, particella 471, sub. 6 (magazzino);

- Formalità R.P. 284 (R.G. 2294) del 21.02.2020 : Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Grosseto rep. 905 del 26.11.2019, per l'importo complessivo di euro 40.000,00, a favore di
e contro



le unità negoziali censite in catasto Comune di

Grosseto come di seguito descritte :

- U.N. n. 1, costituita da due immobili distinti rispettivamente nel foglio 64, particella 477 (area urbana) e foglio 70, particella 471, sub. 6 (magazzino);
- U.N. n. 2, distinta nel foglio 70, particella 471, sub. 7 (corte comune);

TRASCRIZIONI A FAVORE

- Formalità R.P. 8522 (R.G. 13584) del 04.08.2005 : atto di compravendita Dott. Savona Francesco Luigi del 27.07.2005 rep. 21757; “ ” acquista da “ ”

unità immobiliare costituita da magazzino con corte

esclusiva in Grosseto via Siria n. 53-55, censita in catasto Comune di Grosseto e distinta nel Foglio 70, particella 471, subb. 1 (corte esclusiva) e 3 (magazzino);

E - Stato di occupazione

All'atto del sopraluogo del 30.03.2023 gli immobili risultavano non occupati; inoltre dall'esame della documentazione reperita non è stata rilevata l'esistenza di alcun contratto di locazione o comodato, pertanto gli immobili sono da ritenersi liberi.

F - Situazione urbanistica

F.1 - Destinazione Urbanistica

Il fabbricato è ricompreso nella ZONA di cui all'art. 78 (Tessuto produttivo - Parte II - Disciplina per aree non vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004) del vigente Regolamento Urbanistico Comunale, con assegnazione della classe 6 di cui all'art. 85.

F.2 - Indagini edilizio/urbanistiche

Nell'ambito delle ricerche effettuate presso gli archivi dell'ufficio edilizia sono stati rintracciati i seguenti titoli abilitativi edilizi relativamente alla costruzione dell'immobile ed alle successive modifiche :

- concessione edilizia n. 345 del 15.05.1998 (P.E. n. 1998/0399);
- concessione edilizia n. 88 del 10.02.2000 (P.E. n. 1999/3223);
- concessione edilizia n. 654 del 14.10.1999 (P.E. n. 1999/2474);
- denuncia di inizio attività onerosa prot. 34273 del 01.04.2003 (P.E. n. 2003/905);
- permesso di costruire n. 504 del 29.12.2016 (P.E. n. 2016/1048).

Lo stabile è stato dichiarato abitabile alla fine dei lavori della costruzione originaria con il deposito dell'attestazione di agibilità prot. 75425 del 25.02.2000 (REG, 220/2000); al termine dei lavori di frazionamento di cui



alla PE 2016/1048 è stata poi depositata l'attestazione di agibilità prot. 11717 del 30.01.2017 (REG. 14/2017).

F.3 - Conformità edilizio/urbanistica

Dagli accertamenti eseguiti in sede di sopralluogo e presso l'ufficio edilizia del Comune di Grosseto, così come sopra evidenziate, è stata rilevata le seguenti difformità edilizio/urbanistiche : il paramento murario che separa l'unità immobiliare in oggetto da quella adiacente (lato strada), realizzato in elementi di cartongesso, risulta posizionato in maniera errata. Inoltre il paramento medesimo è da ritenersi non completo sotto il profilo edilizio, risultando mancante della rasatura finale e della tinteggiatura di finitura. Per la regolarizzazione della difformità l'assegnatario dovrà procedere alla presentazione di una attestazione di conformità edilizia in sanatoria ai sensi dell'articolo 209 della LRT 65/2014.

Si specifica che l'incidenza complessiva delle spese necessarie alla regolarizzazione edilizio-urbanistica dell'immobile (sanzioni, contributi concessori, diritti di segreteria, spese tecniche per redazione pratiche), e di quelle necessarie al completamento della finitura della parete di separazione con l'unità adiacente (di cui sopra), è ricompresa nel valore unitario euro/mq. individuato dal sottoscritto per la stima del valore di mercato.



G - Elementi di valutazione

G.1 - Individuazione del lotto di vendita e riepilogo dei dati identificativi

In merito alla vendita del bene in oggetto il sottoscritto, valutati tutti gli aspetti che possano determinare una migliore collocazione sul relativo mercato di riferimento, e le prescrizioni normative del Regolamento Urbanistico, che prevedono in zona produttiva (art. 78, parte II - disciplina per aree non vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del d.lgs. 42/2004, comma 8, lettera b) la possibilità di determinare la realizzazione di nuove unità immobiliari ad uso produttivo solo con “superficie utile lorda” (oggi “superficie edificata”) superiore a mq 200, si ritiene che sia necessaria, giustificata ed opportuna la vendita in unico lotto.

G.2 – Formulazione del valore di mercato

Il sottoscritto ha ritenuto di procedere alla stima del valore venale che potrebbe esprimere la piena proprietà degli immobili in oggetto in regime di libero mercato mediante applicazione del sistema sintetico per comparazione; ha individuato alcuni dati storici, e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, e, sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche rilevate (localizzazione, vetustà, stato di manutenzione, destinazione d'uso, consistenza, caratteristiche costruttive, finiture, pertinenze esclusive

e condominiali, dotazioni, etc.), ha determinato in euro 700,00 al mq. l'importo medio unitario di vendita da applicare alla consistenza commerciale complessiva pari a mq. 337,22, ed è pervenuto alla formulazione del seguente valore di mercato :

Consistenza comm.	imp. unit. al mq.	valore di mercato
mq. 337,22	x € 700,00	= € 236.054,00
VALORE LOTTO (PREZZO BASE, ARROT.)		€ 235.000,00 (euro

duecentotrentacinquemila/00)

H-Riepilogo dei dati identificativi e di valutazione degli immobili

- Descrizione : Magazzino con servizi ubicato al piano terra di più ampio fabbricato con accesso da via Siria n. 53-55 a Grosseto;
- Identificativi catastali : Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto foglio 70, particella 471 subalterno 6, con i seguenti dati di classamento : categoria D/7, rendita pari ad euro 1.330,20;
- Intestati :
in
- Conformità catastale : l'immobile è conforme rispetto a quanto risulta agli atti dell'Ufficio del Territorio della Provincia di Grosseto; si evidenzia che, come riportato al paragrafo B.3 punto 4, in relazione alla difformità del posizionamento della recinzione

della corte comune, l'assegnatario dovrà procedere all'adeguamento della relativa posizione;

- Conformità edilizio/urbanistica : l'immobile risulta non conforme, ma le difformità riscontrate risultano ad oggi sanabili mediante rilascio di attestazione di conformità edilizia in sanatoria ai sensi dell'articolo 209 della LRT 65/2014;

- Coerenze (Confini) :

corte condominiale su due lati;

- Quota proprietà : intera quota del diritto di proprietà degli immobili;

- Stato di occupazione : libero;

- Stato dei vincoli, diritti demaniali e servitù : libero;

- Consistenza commerciale : mq. 337,22;

- Valore di mercato (prezzo base), arrot. : euro 235.000,00.



Elenco Allegati:

1. Documentazione catastale :

- a. visura all'attualità;
- b. stralcio di mappa catastale;
- c. planimetria catastale;
- d. elaborato planimetrico;
- e. Certificato storico Catasto Fabbricati;
- f. Certificato storico Catasto Terreni;

2. Documentazione edilizia A : Copia dei titoli edilizi (citati in narrativa), riguardanti gli immobili, in ordine cronologico :

- a. concessione edilizia n. 345 del 15.05.1998 (P.E. n. 1998/0399) e successive varianti, concessione edilizia n. 88 del 10.02.2000 (P.E. n. 1999/3223) e concessione edilizia n. 654 del 14.10.1999 (P.E. n. 1999/2474);
- b. attestazione di agibilità prot. 75425 del 25.02.2000 (REG. 220/2000);
- c. denuncia di inizio attività onerosa prot. 34273 del 01.04.2003 (P.E. n. 2003/905);
- d. permesso di costruire n. 504 del 29.12.2016 (P.E. n. 2016/1048).

e. attestazione di agibilità prot. 11717 del 30.01.2017 (REG. 14/2017).

3. Documentazione edilizia B : copia dell'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio (ovvero al permesso di costruire n. 504 del 29.12.2016);

4. Provenienza : atto di compravendita Dott. Savona Francesco Luigi del 27.07.2005 rep. 21757;

5. Documentazione urbanistica :

a. Stralcio cartografia del Regolamento Urbanistico, con ubicazione;

b. riepilogo normativa regolamento urbanistico;

6. Visure Conservatoria RRII di Grosseto del 04.05.2023;

7. Elaborati grafici :

a. Rappresentazione planimetrica dell'immobile;

b. Schemi per il calcolo delle superfici lorde;

8. Documentazione fotografica.

Grosseto, li 12.10.2023



Repertorio n. 104191=

**VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventitre il giorno sedici del mese di ottobre in Grosseto, nel mio studio secondario in piazza Caduti sul Lavoro n. 1.

Avanti a me dottor **Bruno Detti**, notaio in Orbetello, iscritto al Collegio del Distretto Notarile di Grosseto, è presente il signor:

- **BOLOGNESI Franco** nato a Grosseto il 23 giugno 1965 residente in Grosseto, via Beethoven n.74

iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Grosseto al n. 720 della cui identità personale io Notaio sono certo, il quale ha presentato la relazione tecnica di stima che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta, ammonisco ai sensi di legge il comparente, il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula "GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ESEGUITO L'INCARICO AFFIDATOMI PROCEDENDO ALLE RELATIVE OPERAZIONI".

Del che ho redatto il presente verbale, che viene da me scritto e letto al comparente che lo approva e lo sottoscrive con me notaio.

