

TRIBUNALE DI GROSSETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE.: Dott.ssa Claudia FROSINI

PROCEDIMENTO GIUDIZIARIO 4/2020

CONSULENZA TECNICA
PERIZIA DI STIMA
IMMOBILI IN VIA AURELIA
COMUNE DI FOLLONICA

C.T.U.: Geom. Paolo Agresti

INDICE

PREMESSA e QUESITI	2
1. PRIMO QUESITO	4
2. SECONDO QUESITO	6
3. TERZO QUESITO	9
4. QUARTO QUESITO	9
5. QUINTO QUESITO	9
6. SESTO QUESITO	10
7. SETTIMO QUESITO	11
8. OTTAVO QUESITO	12
9. NONO QUESITO	12
10. DECIMO QUESITO	12
11. UNDICESIMO QUESITO	13
12.DODICESIMO QUESITO	13
LOTTO 1	15
LOTTO 2	16
LOTTO 3	17
FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA	18

Allegati:

planimetria catastale e visura storica

copia titolo di provenienza

copia titoli edilizi

relazione notarile

documentazione fotografica

Con provvedimento del 17.06.2020 il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa C. FROSINI, conferiva la nomina di CTU al sottoscritto Geom. Paolo Agresti con studio professionale in Grosseto via Aurelia Nord, 88, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Grosseto n°1097, per rispondere ai seguenti quesiti:

QUESITI:

1. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti e inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
2. **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
3. **accerti** le 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
4. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ad all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
5. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47;
7. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa

autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

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

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

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

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

Le operazioni peritali si sono svolte nei seguenti giorni:

19.01.2020 e 08.02.2020 sopralluogo presso gli immobili

03.02.2020 accesso agli atti del Comune di Follonica

05.02.2021 richiesta e ritiro atto di provenienza presso Archivio Notarile di Grosseto

13.01.2021 e 20.02.2021 presa visione e ritiro della documentazione catastale da allegare

PDF. PRIMO QUESITO

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

RISPOSTA AL QUESITO

Documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c

In riferimento alla documentazione prevista dall' ex art. 567 comma 2 c.p.c.

L'Avv. _____, difensore di _____, creditore procedente nella procedura esecutiva, ha prodotto la "CERTIFICAZIONE NOTARILE a firma del Dott.sa _____ del 27 gennaio 2020. La documentazione risulta completa, ad eccezione del titolo di provenienza reperito successivamente ed allegato alla presente.

Acquisizione del bene

Il terreno (F.20 P.lla 56) sul quale sono stati edificati gli immobili descritti in oggetto sono pervenuti al Sig. _____ con atto di compravendita registrato ai rogiti del Notaio _____ Grosseto il 11/02/1980 Rep. n. 69393 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto il 6/03/1980 ai nn. 3081/2303.

Verifica ipocatastale:

QUOTA DI PIENA PROPRIETÀ

Immobili siti nel comune di Follonica, **piano terra e primo.**

Gli immobili sono censiti al Catasto fabbricati del Comune di Follonica.

Intestata:	Proprietà 1/1
Catasto fabbricati del Comune di Follonica	
Foglio 20 Particella 56 Subalterno 9 Categoria C/2 Classe 3 Sup. Catastale 185 mq Rendita € 666,23	

Intestata:	1/1
Catasto fabbricati del Comune di Follonica	
Foglio 20 Particella 56 Subalterno 12 Categoria C/2 Classe 3 Sup. Catastale 40 mq Rendita € 123,95	

Intestata:	Proprietà 1/1
Catasto fabbricati del Comune di Follonica	
Foglio 20 Particella 56 Subalterno 15 Categoria D/8 Rendita € 2.194,50	

Intestata:	Proprietà 1/1
Catasto fabbricati del Comune di Follonica	
Foglio 20 Particella 56 Subalterno 16 Categoria D/8 Rendita € 4.434,50	

Intestata:	Proprietà 1/1
Catasto fabbricati del Comune di Follonica	
Foglio 20 Particella 56 Subalterno 17 Categoria D/8 Rendita € 12.082,00	

Intestata:	Proprietà 1/1
Catasto fabbricati del Comune di Follonica	
Foglio 20 Particella 56 Subalterno 18 Categoria D/8 Rendita € 7.469,00	

Il tutto a confine, su più lati, SS Aurelia, via del Fonditore, salvo se altri.

Si riportano in allegato le visure storiche degli immobili in oggetto

All'immobile sopra descritto sono annessi e pertengono i diritti di comproprietà che per leggi, dislocazione od uso sono condominiali, con particolare riferimento a tutto quanto richiamato e menzionato nell'atto di compravendita registrato ai rogiti del Notaio Notaio in Grosseto il 11/02/1980 Rep. n. 69393 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto il 6/03/1980 ai nn. 3081/2303.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI INERENTI ALL'IMMOBILE

presenti nella certificazione notarile del 17.01.2020.

IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 30-12-2003 ai nn. 20275/3957, per Euro 1.000.000,00 a garanzia di mutuo di Euro 500.000,00 concesso con atto a rogito Notaio in data 29/12/2003 rep. n. 24217, a favore di contro

gravante su un immobili censiti al catasto fabbricati di Follonica al foglio 20 particella 50 subalterni 2,3,4,5,6.

IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 06-02-2009 ai nn. 1805/287, per Euro 2.000.000,00 a garanzia di mutuo di Euro 1.000.000,00 concesso con atto a rogito Notaio in data 04/02/2009 rep. n. 33754, a favore d

contro sopra indicata per la piena proprietà, gravante sui subalterni 8,9,10,11 e 12 del mappale 56 foglio 20; debitore non datore

IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 07-12-2009 ai nn. 17768/3672 per Euro 2.000.000,00 a garanzia di mutuo di Euro 1.000.000,00 concesso con atto a rogito Notaio _____ in data 04/02/2009 rep. n. 34892, a favore di _____ contro _____ sopra indicata per la piena proprietà, gravante sui subalterni 8,9,10,11 e 12 del mappale 56 foglio 20; annotata di quietanza e conferma in data 07/01/2010 al numero 27 di formalità;

IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 05/07/2011 ai nn. 9091/1695, per euro 180.000,00 a garanzia di mutuo di euro 90.000,00 concesso con atto a rogito Notaio _____ in data 04/07/2011 rep. n. 37340, a favore di _____ contro _____ sopra indicata per la piena proprietà, gravante sui subalterni 9,12,15,16,17 e 18 del mappale 56 foglio 20;

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il 16/01/2020 ai nn. 559/452, in favore di _____ contro _____ sopra indicata per la piena proprietà degli immobili descritti in oggetto.

Dalla data del 17.01.2020 ad 22.02.2021

Nulla da rilevare

2. SECONDO QUESITO

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

RISPOSTA AL QUESITO

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

Il giorno 19 gennaio 2021 il Ctu effettuava l'accesso agli immobili alla presenza del Custode Giudiziario di Grosseto _____ dell'Arch. Luca Barbacci, professionista incaricato per il rilascio dell'A.P.E. e la verifica degli impianti e alla presenza dell'esecutato _____ Davanti ai presenti sono state espletate le operazioni di rilievo metrico e fotografico dell'immobile che comprende più unità su due piani fuori terra, con accesso da via Aurelia, Comune di Follonica.

L'immobile è situato all'interno della zona artigianale di Follonica.

Trattasi di capannone artigianale con struttura in acciaio e ca prefabbricato.

La facciata esterna, realizzata in pannelli prefabbricati, presenta grandi superfici finestrate si trova in uno stato di conservazione normale.

La copertura del fabbricato presenta la necessità di piccoli interventi di manutenzione.

L'accesso alle unità immobiliari avviene da via Aurelia e da via del Fonditore tramite corte esclusiva.

UBICAZIONE: L'immobile è ubicato nel Comune di Follonica, zona artigianale, con accesso da strada statale Aurelia e da via del Fonditore.



Allo stato dei luoghi tutti gli immobili sono stati rilevati in condizioni normali:

Gli infissi sono in alluminio e vetro

La pavimentazione e i rivestimenti sono in gres porcellanato.

le pareti interne sono tinteggiate; i bagni presentano sanitari tipo standard;

La superficie totale del fabbricato risulta di c.ca 2.687 mq.

Allo stato dei luoghi la distribuzione interna è risultata la seguente:

Lotto 1 nq 627

F.20 P.IIa 56 sub. 12

al piano terra: un locale magazzino con adiacente locale tecnico antincendio (del quale non è stata reperita nessuna pratica edilizia)

F.20 P.IIa 56 sub. 15

al piano terra: un locale per esposizione auto con due vani ad uso ufficio, disimpegno, ripostiglio e accessori (autolavaggio esterno);

F.20 P.IIa 56 sub. 16

al piano terra: un locale per esposizione auto con tre vani ad uso ufficio, due ripostigli, un locale tecnico;

al piano primo: si divide in due zone di cui una destinata ad archivio e nell'altra ci sono due magazzini;

Lotto 2 mq 1.210

F.20 P.IIIa 56 sub. 9

al piano terra: un magazzino e un vano ad uso ufficio;

al piano primo: un deposito che vi si accede internamente dal magazzino;

F.20 P.IIIa 56 sub. 17

al piano terra: un locale per vendita con area esposizione e un wc con disimpegno ed una corte esclusiva;

al piano primo: ci si accede da scala interna ed è composto da due uffici, due ripostigli e un wc;

Lotto 3 (Locale espositivo) mq 850

F.20 P.IIIa 56 sub. 18

al piano terra: vi è una rampa di accesso esterna che porta al piano primo;

al piano primo: unico locale di esposizione con due uffici.

Al centro del locale si trova una scala tamponata con muratura che collega con il sub 17 (Ovvieste);

Per la descrizione e le problematiche relative agli impianti si rimanda alla relazione presentata dall' Arch. Luca Barbacci (nella perizia è stata rilevata la presenza di impianto idrico e di antincendio in comune).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3. TERZO QUESITO

3. **accerti** le 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

RISPOSTA AL QUESITO

I dati trascritti all'interno del pignoramento identificano in maniera corretta gli immobili.

4. QUARTO QUESITO

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

RISPOSTA AL QUESITO

Durante il sopralluogo è emerso quanto segue:

Lotto 1 (

F.20 P.IIa 56 sub. 15-16

Allo stato dei luoghi nella zona uffici a piano terra sono presenti alcune difformità relativamente alla distribuzione delle aperture

Lotto 2

F.20 P.IIa 56 sub. 9

Allo stato dei luoghi al piano terra non è presente il vano uso ufficio riportato nella planimetria catastale; al piano primo: l'altezza riporta non è conforme allo stato attuale;

F.20 P.IIa 56 sub. 17

al piano primo soppalcato: la distribuzione interna presenta alcune difformità. Nell'area esposizione non accessibile al pubblico è presente un foro nel solaio di calpestio.

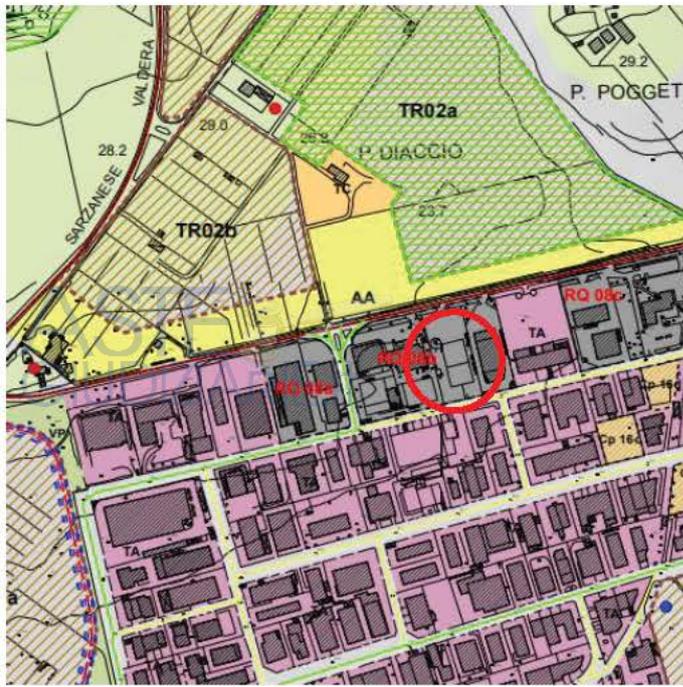
5. QUINTO QUESITO

5. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

RISPOSTA AL QUESITO

Dalla visione dei vari estratti del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, per gli edifici in esame, appartenenti allo stesso foglio mappale ed alla medesima particella, riportiamo quanto segue:

PIANO REGOLATORE
Discipline degli insediamenti all'interno delle UTOE



TAV. 2 DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI

LEGENDA

- Linea con scacchi: Centro urbano
- Linea a dente di sega: Lotti a Graticcio Sociale

TRASFORMAZIONI E AGGREGAZIONI DEGLI ASSI E DEI INSEDIAMENTI

- Linea tratteggiata: Tratto di competenza comunale
- Linea a scacchi: Art. 3 - Area TR / Trasformazione degli assi insediativi
- Linea a dente di sega: Art. 4 - Area RO / Regolarizzazione negli assetti insediativi non autorizzati
- Linea a scacchi: Art. 5 - Area Cp / Regolarizzazione di completamento

INFRASTRUTTURE VARIE

Art. 32 - Il Sistema delle Infrastrutture di mobilità

- Linea tratteggiata: infrastruttura primaria
- Linea a dente di sega: infrastruttura secondaria
- Linea a scacchi: infrastruttura terziaria
- Linea a scacchi: infrastruttura quaternaria
- Linea a scacchi: infrastruttura quinquaria
- Linea a scacchi: infrastruttura sesto grado
- Linea a scacchi: infrastruttura settimo grado
- Linea a scacchi: infrastruttura ottavo grado
- Linea a scacchi: infrastruttura non classificate
- Linea a scacchi: infrastruttura per la distribuzione di carburanti

TUTELA DEL SISTEMA DI ACCESSIBILITA' AL MARE

Art. 110 - Il Sistema di accessibilità al mare

- Linea tratteggiata: sistema di accessibilità al mare
- Linea a dente di sega: sistema di accessibilità al mare
- Linea a scacchi: sistema di accessibilità al mare

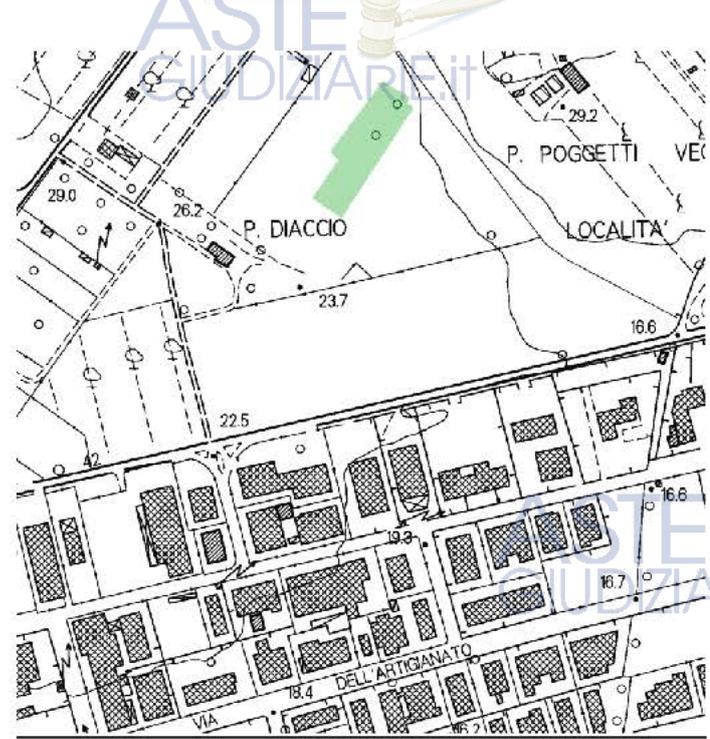
LA DISCIPLINA SPECIFICA DEI SETTORI DI ARTICOLAZIONE DELL'URBENILE

- Linea a scacchi: Art. 101 - Istituti
- Linea a scacchi: Art. 102 - Istituti

LA DISCIPLINA DELLE AREE URBANE

- Linea a scacchi: Art. 103 - 104 - Aree di interesse storico-artistico
- Linea a scacchi: Art. 105 - 106 - Aree di interesse storico-artistico
- Linea a scacchi: Art. 107 - 108 - Aree di interesse storico-artistico
- Linea a scacchi: Art. 109 - 110 - Aree di interesse storico-artistico
- Linea a scacchi: Art. 111 - 112 - Aree di interesse storico-artistico
- Linea a scacchi: Art. 113 - 114 - Aree di interesse storico-artistico
- Linea a scacchi: Art. 115 - 116 - Aree di interesse storico-artistico
- Linea a scacchi: Art. 117 - 118 - Aree di interesse storico-artistico
- Linea a scacchi: Art. 119 - 120 - Aree di interesse storico-artistico
- Linea a scacchi: Art. 121 - 122 - Aree di interesse storico-artistico
- Linea a scacchi: Art. 123 - 124 - Aree di interesse storico-artistico
- Linea a scacchi: Art. 125 - 126 - Aree di interesse storico-artistico
- Linea a scacchi: Art. 127 - 128 - Aree di interesse storico-artistico
- Linea a scacchi: Art. 129 - 130 - Aree di interesse storico-artistico
- Linea a scacchi: Art. 131 - 132 - Aree di interesse storico-artistico
- Linea a scacchi: Art. 133 - 134 - Aree di interesse storico-artistico
- Linea a scacchi: Art. 135 - 136 - Aree di interesse storico-artistico
- Linea a scacchi: Art. 137 - 138 - Aree di interesse storico-artistico
- Linea a scacchi: Art. 139 - 140 - Aree di interesse storico-artistico
- Linea a scacchi: Art. 141 - 142 - Aree di interesse storico-artistico
- Linea a scacchi: Art. 143 - 144 - Aree di interesse storico-artistico
- Linea a scacchi: Art. 145 - 146 - Aree di interesse storico-artistico
- Linea a scacchi: Art. 147 - 148 - Aree di interesse storico-artistico
- Linea a scacchi: Art. 149 - 150 - Aree di interesse storico-artistico
- Linea a scacchi: Art. 151 - 152 - Aree di interesse storico-artistico
- Linea a scacchi: Art. 153 - 154 - Aree di interesse storico-artistico
- Linea a scacchi: Art. 155 - 156 - Aree di interesse storico-artistico
- Linea a scacchi: Art. 157 - 158 - Aree di interesse storico-artistico
- Linea a scacchi: Art. 159 - 160 - Aree di interesse storico-artistico
- Linea a scacchi: Art. 161 - 162 - Aree di interesse storico-artistico
- Linea a scacchi: Art. 163 - 164 - Aree di interesse storico-artistico
- Linea a scacchi: Art. 165 - 166 - Aree di interesse storico-artistico
- Linea a scacchi: Art. 167 - 168 - Aree di interesse storico-artistico
- Linea a scacchi: Art. 169 - 170 - Aree di interesse storico-artistico
- Linea a scacchi: Art. 171 - 172 - Aree di interesse storico-artistico
- Linea a scacchi: Art. 173 - 174 - Aree di interesse storico-artistico
- Linea a scacchi: Art. 175 - 176 - Aree di interesse storico-artistico
- Linea a scacchi: Art. 177 - 178 - Aree di interesse storico-artistico
- Linea a scacchi: Art. 179 - 180 - Aree di interesse storico-artistico
- Linea a scacchi: Art. 181 - 182 - Aree di interesse storico-artistico
- Linea a scacchi: Art. 183 - 184 - Aree di interesse storico-artistico
- Linea a scacchi: Art. 185 - 186 - Aree di interesse storico-artistico
- Linea a scacchi: Art. 187 - 188 - Aree di interesse storico-artistico
- Linea a scacchi: Art. 189 - 190 - Aree di interesse storico-artistico
- Linea a scacchi: Art. 191 - 192 - Aree di interesse storico-artistico
- Linea a scacchi: Art. 193 - 194 - Aree di interesse storico-artistico
- Linea a scacchi: Art. 195 - 196 - Aree di interesse storico-artistico
- Linea a scacchi: Art. 197 - 198 - Aree di interesse storico-artistico
- Linea a scacchi: Art. 199 - 200 - Aree di interesse storico-artistico

CARTOGRAFIA PIT



Dai dati presenti nel R.U. e nel piano Strutturale emerge che il fabbricato al foglio 20 particella 56 non è soggetto a vincoli.

PDF Estocolmo **6. SESTO QUESITO**

6. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

RISPOSTA AL QUESITO

L'immobile è stato realizzato con permesso a costruire, pratica edilizia num 4435/1980, pertanto risulta legittimo.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica – Edilizia Privata del Comune di Follonica sono emersi i seguenti elaborati:

- Permesso a costruire pratica edilizia N. 4435/80
- Permesso a costruire pratica edilizia N. 22/99
- Condono pratica edilizia N. 34/04
- D.I.A. pratica edilizia N. 735/2005
- D.I.A. pratica edilizia N. 911/2007
- D.I.A. pratica edilizia N. 405/2011
- D.I.A. pratica edilizia N. 680/2011
- Agibilità pratica edilizia N. 859/2011

Allo stato dei luoghi è presente un locale tecnico adiacente al subalterno 12 (contente gli impianti di approvvigionamento acqua e antincendio) e un box prefabbricato dietro la zona lavaggio, per i quali non è stato reperito alcun titolo edilizio.

Durante l'accesso agli atti non è stata reperita ulteriore documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

7. SETTIMO QUESITO

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

RISPOSTA AL QUESITO

L'immobile oggetto di esecuzione essendo una capannone di grandi dimensioni e avendo più subalterni può essere venduto in più lotti. TRE LOTTI

PDF. ERARIO. FUSO

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

RISPOSTA AL QUESITO

Gli immobili risultano pignorati per la quota di proprietà pari a 1/1.

9. NONO QUESITO

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

RISPOSTA AL QUESITO

Gli immobili risultano occupato:

Lotto 1 F.20 P.IIa 56 sub. 15-16

L'immobile risulta in locazione all

Lotto 2 F.20 P.IIa 56 sub. 9 e sub. 17 L'immobile risulta in locazione a

Il Ctu ha richiesto i contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Registri.

Appena a disposizione provvederà ad integrare la documentazione reperita.

Lotto 3 F.20 P.IIa 56 sub. 18 L'immobile risulta alle disposizioni dell'esecutato.

10. DECIMO QUESITO

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

RISPOSTA AL QUESITO

Gli immobili non risultano occupati dal coniuge, ma alcuni risultano in locazione (si veda quesito 9).

PDF. INDICI. FRO. QUESITO

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

RISPOSTA AL QUESITO

Dai dati presenti nel R.U., emerge che l'immobile non è soggetto a vincoli.

12. DODICESIMO QUESITO

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

RISPOSTA AL QUESITO

PREMESSA PER IL CALCOLO DELLA STIMA

Il calcolo delle superfici è stato eseguito tenendo conto della superficie commerciale, misurata vuoto per pieno al lordo delle murature perimetrali e delle tramezzature interne secondo i criteri del Borsino immobiliare. Per il calcolo delle superfici, le aree soppalcate verranno calcolate al 50%.

Dopo aver effettuato una ricerca di mercato presso le agenzie locali, per la tipologia commerciale con caratteristiche simili all'immobile in oggetto, il risultato riscontrato è tra 700 €/mq e 1.150 €/mq per quanto riguardano i sub D/8 e 400 €/mq e 700 €/mq per quanto riguardano i sub C/2

Inoltre, per la valutazione dell'unità immobiliare si è tenuto conto dei valori dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (Anno 2020) che è l'organo preposto per la valutazione dei beni immobili oggetto di compravendita, ritenendo che sintetizzi correttamente i dati rilevati sistematicamente da operatori del settore. Da queste tabelle, per la zona urbana in questione, considerate le attuali destinazioni, per unità immobiliari esistenti e funzionanti in buone condizioni di conservazione e vetustà, si desumono i seguenti valori unitari per superficie lorda commerciale oscillanti tra:

Valori O.M.I.			
Destinazione	Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)
Magazzino	Capannone	Normale	Min. 490 - Max. 700
Commerciale	Capannone	Normale	Min. 750 - Max. 1150

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, si considerano tutti quei fattori che attualmente caratterizzano la destinazione, lo stato e la consistenza dell'edificio, la zona in cui esso ricade, la destinazione urbanistica vigente e i relativi vincoli a cui è soggetto.

Pertanto, si considera le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture e degli impianti, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche quali la prossimità ed il collegamento con poli d'interesse direzionale e commerciale, la presenza o meno di servizi pubblici collettivi, con particolare riguardo ai trasporti, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato.

STIMA DEL COMPEDIO OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Prima di procedere al calcolo si ritiene opportuno sintetizzare le seguenti valutazioni inerenti gli immobili:

- sono ubicati nel Comune di Follonica, zona Artigianale, tra SS Aurelia, 223 e via del Fonditore, 509,
- sono presenti piccole difformità dello stato dei luoghi con la planimetria catastale;
- risulta in buono stato di conservazione sebbene presenti la necessità di alcuni interventi sulla copertura;
- che i subalterni 17 e 9 presentano una area di pertinenza esclusiva adibita a parcheggio.
- è stato realizzato con permesso a costruire, pratica edilizia num 4435/1980;
- dalle ricerche effettuate presso l'Archivio del Comune di Follonica, le pratiche rinvenute asseriscono la commerciabilità del bene;
- perizia relativa agli impianti presentata dall' Arch. Luca Barbacci, dove è stata rilevata la presenza di impianto idrico e di antincendio in comune;
- dai dati O.M.I., per immobili in stato conservativo normale e considerate le indagini presso le agenzie immobiliari, le quali hanno evidenziato lo stato di crisi delle compravendite immobiliari dando come riferimento, per immobili con caratteristiche simili, un prezzo di mercato che oscilla tra 700 €/mq e 1.150 €/mq per quanto riguardano i sub D/8 e 400 €/mq e 700 €/mq per quanto riguardano i sub C/2;
- i prezzi di vendita le trattative si concretizzano realmente con una differenza del 10-15 %

Per quanto elencato, si ritiene di valutare gli immobili tenendo conto della superficie lorda commerciale.

come segue:

Lotto 1 con un importo pari a 800,00 €/mq i sub D/8 300,00 €/mq i sub C/2 (sub. 12);

Lotto 2 con un importo pari a 950,00 €/mq i sub D/8 400,00 €/mq i sub C/2(sub. 9);

Lotto 3 con un importo pari a 600,00 €/mq i sub D/8;

Si effettua la preparazione del lotto e della stima dell'immobile sulla base di quanto acquisito e presente presso l'Ufficio Urbanistica – Edilizia Privata del Comune di Follonica. (vedi quesito 6)

LOTTO 1

PORZIONE DI CAPANNONE

porzione di capannone, nel comune di Follonica (GR) con accesso da via del Fonditore, civico 498-509 internamente risulta così distribuito:

al piano terra: due ampi locali destinati ad esposizione con altezza di circa 5m, n. 5 uffici, n.4 ripostigli, n.2 bagni e locale tecnico;

al piano primo soppalcato: n. 2 magazzini, disimpegno e archivio;

Alle zone soppalcate si accede mediante scale interne.

Locale magazzino esterno di circa 40 mq

L'accesso agl'immobili avviene mediante una corte comune esterna.

Gli immobili sopra descritti risultano così censiti:

Locale esposizione più accessori Foglio 20 Particella 56 Subalterno 16 Categoria D/8 Rendita € 4.434,50

Locale esposizione più accessori Foglio 20 Particella 56 Subalterno 15 Categoria D/8 Rendita € 2.194,50

Locale magazzino Foglio 20 Particella 56 Subalterno 12 Categoria D/8 Rendita € 123.95

Confini: Il tutto a confine, via del Fonditore, SS Aurelia, salvo se altri.

Prezzo base per metro quadro commerciale lordo negozio: € 800,00
(diconsi euro ottocento/00)

Prezzo base per metro quadro commerciale lordo magazzino: € 400,00
(diconsi euro quattrocento/00)

Metri quadri commerciali lordi negozi: 539,50 mq x € 800,00 = € 431.600,00
(diconsi euro quattrocentotrentunomilaseicento/00)

Metri quadri commerciali lordi magazzino: 40,00 mq x € 400,00 = € 16.000,00
(diconsi euro sedicimila/00)

VALORE DELL'IMMOBILE PER LA PIENA PROPRIETÀ PARI A 1/1

€ 447.600,00

(diconsi euro quattrocentoquarantasettemilaseicento/00)

PORZIONE DI CAPANNONE

porzione di capannone, nel comune di Follonica (GR) con accesso da via del Aurelia, 223 internamente risulta così distribuito:

al piano terra: una ampia area vendita con altezza di circa 5m e un bagno;

al piano primo soppalcato: n. 2 uffici, disimpegno, n. 2 bagni, n. 2 spogliatoi e un area esposizione non accessibile al pubblico;

Alla zona soppalcata si accede mediante scala interna.

Locale magazzino con accesso diretto dall'interno e dall'esterno e soppalco adibito a deposito.

L'accesso agli immobili avviene da SS Aurelia, mediante una corte esclusiva esterna adibita a parcheggio.

Gli immobili sopra descritti risultano così censiti:

Locale vendita Foglio 20 Particella 56 Subalterno 17 Categoria D/8 Rendita € 12.082,00

Locale magazzino Foglio 20 Particella 56 Subalterno 9 Categoria C/2 Rendita € 666,23

Confini: Il tutto a confine, via del Fonditore, SS Aurelia, salvo se altri.

Prezzo base per metro quadro commerciale lordo negozi: € 950,00

(diconsi euro novecentocinquanta/00)

Prezzo base per metro quadro commerciale lordo magazzino: € 500,00

(diconsi euro quattrocento/00)

Metri quadri commerciali lordi negozi: 922,50 mq x € 950,00 = € 876.375,00

(diconsi euro ottocentoseitrentasettecentoottantacinquemila/00)

Metri quadri commerciali lordi magazzino: 183,00 mq x € 500,00 = € 91.500,00

(diconsi euro novantunomilacinquecento/00)

VALORE DELL'IMMOBILE PER LA PIENA PROPRIETÀ PARI A 1/1

€ 967.875,00

(diconsi euro novecentosessantasetteottocentoseitrentacinquemila/00)

PORZIONE DI CAPANNONE

porzione di capannone, nel comune di Follonica (GR) con accesso da via del Fonditore, civico 498-509 internamente risulta così distribuito:

al piano primo: un ampio locale destinati ad esposizione con altezza di circa 3,5m e n. 2 uffici;

L'accesso all'immobile avviene mediante rampa esterna dalla corte comune su via del Fonditore.

Gl' immobili sopra descritti risultano così censiti:

Locale esposizione più accessori Foglio 20 Particella 56 Subalterno 18 Categoria D/8 Rendita € 7.469,00

Confini: Il tutto a confine, via del Fonditore, SS Aurelia, salvo se altri.

Prezzo base per metro quadro commerciale lordo negozi: € 600,00

(diconsi euro seicentocinquanta/00)

Metri quadri commerciali lordi negozi: 850,00 mq x € 600,00 = € 510.000,00

(diconsi euro cinquecentodiecimila/00)

VALORE DELL'IMMOBILE PER LA PIENA PROPRIETÀ PARI A 1/1

€ 510.000,00

(diconsi euro cinquecentodiecimila /00)

LOTTO 1

PORZIONE DI CAPANNONE

porzione di capannone, nel comune di Follonica (GR) con accesso da via del Fonditore, civico 498-509 internamente risulta così distribuito:

al piano terra: due ampi locali destinati ad esposizione con altezza di circa 5m, n. 5 uffici, n.4 ripostigli, n.2 bagni e locale tecnico;

al piano primo soppalcato: n. 2 magazzini, disimpegno e archivio;

Alle zone soppalcate si accede mediante scale interne.

Locale magazzino esterno di circa 40 mq

L'accesso agl'immobili avviene mediante una corte comune esterna

Gl' immobili sopra descritti risultano così censiti:

Locale esposizione più accessori Foglio 20 Particella 56 Subalterno 16 Categoria D/8 Rendita € 4.434,50

Locale esposizione più accessori Foglio 20 Particella 56 Subalterno 15 Categoria D/8 Rendita € 2.194,50

Locale magazzino Foglio 20 Particella 56 Subalterno 12 Categoria D/8 Rendita € 123,95

Confini: Il tutto a confine, via del Fonditore, SS Aurelia, salvo se altri.

VALORE DELL'IMMOBILE PER LA PIENA PROPRIETÀ PARI A 1/1

€ 447.600,00 (dicomi euro quattrocentoquarantasettemilaseicento/00)

LOTTO 2

PORZIONE DI CAPANNONE

porzione di capannone, nel comune di Follonica (GR) con accesso da via del Aurelia, 223 internamente risulta così distribuito:

al piano terra: una ampia area vendita con altezza di circa 5m e un bagno;

al piano primo soppalcato: n. 2 uffici, disimpegno, n. 2 bagni, n. 2 spogliatoi e un area esposizione non accessibile al pubblico;

Alla zona soppalcata si accede mediante scala interna.

Locale magazzino con accesso diretto dall'interno e dall'esterno e soppalco adibito a deposito.

L'accesso agli immobili avviene da SS Aurelia, mediante una corte esclusiva esterna adibita a parcheggio.

Gl' immobili sopra descritti risultano così censiti:

Locale vendita Foglio 20 Particella 56 Subalterno 17 Categoria D/8 Rendita € 12.082,00

Locale magazzino Foglio 20 Particella 56 Subalterno 9 Categoria C/2 Rendita € 666,23

Confini: Il tutto a confine, via del Fonditore, SS Aurelia, salvo se altri.

VALORE DELL'IMMOBILE PER LA PIENA PROPRIETÀ PARI A 1/1

€ 967.875,00 (diconsi euro novecentosessantasetteottocentottantacinquemila/00)

LOTTO 3

PORZIONE DI CAPANNONE

porzione di capannone, nel comune di Follonica (GR) con accesso da via del Fonditore, civico 498-509 internamente risulta così distribuito:

al piano primo: un ampio locale destinati ad esposizione con altezza di circa 3,5m e n. 2 uffici;
L'accesso all'immobile avviene mediante rampa esterna dalla corte comune su via del Fonditore.

Gl' immobili sopra descritti risultano così censiti:

Locale esposizione più accessori Foglio 20 Particella 56 Subalterno 18 Categoria D/8 Rendita € 7.469,00

Confini: Il tutto a confine, via del Fonditore, SS Aurelia, salvo se altri.

VALORE DELL'IMMOBILE PER LA PIENA PROPRIETÀ PARI A 1/1

€ 510.000,00 (diconsi euro cinquecentodiecimila /00)

Per acquisto D/8

F.20 P.IIa 56 sub. 15 Rendita catastale (€2.194,50 x 63,00) = € 138.253,50

F.20 P.IIa 56 sub. 16 Rendita catastale (€4.434,50 x 63,00) = € 279.373,50

F.20 P.IIa 56 sub. 17 Rendita catastale (€12.082,00 x 63,00) = € 761.166,00

F.20 P.IIa 56 sub. 18 Rendita catastale (€7.469,00 x 63,00) = € 470.547,00

Per acquisto C/2

F.20 P.IIa 56 sub. 9 Rendita catastale (€666,23 x 126,00) = € 83.944,48

F.20 P.IIa 56 sub. 12 Rendita catastale (€123,95 x 126,00) = € 15.617,70

Grosseto, 22/02/2021

Geom. Paolo Agresti



Con il seguente documento si attesta l'oggettività dell'analisi effettuata e l'assenza di fini e interessi personali e soggettivi.