

TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO

R.G. 7/2022

Immobili Via Gramsci

Giudice delegato: DOTT.SSA FROSINI CLAUDIA

Curatore Dott. Roberto Pellegrini

PERIZIA DI STIMA

II CTU

Arch. Luca Merelli

INDICE

1 PREMESSA

2 RISPOSTA AI QUESITI

ALLEGATI

Allegato n.1 - Documentazione catastale

Allegato n.2 - Estratto pratiche edilizie

Allegato n.3 - Documentazione fotografica

Allegato n.4 – Ape lotto 4

Allegato n.5 – Ape lotto 5

. PREMESSA

Lo scrivente, Arch. Luca Merelli, libero professionista, con studio in Grosseto, Piazza Tripoli 2, iscritto all'All'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Grosseto al n. 169, veniva incaricato dal curatore fallimentare Dr. Roberto Pellegrini delle perizie di stima dei beni immobili oggetto di fallimento.

Il Giudice delegato all'Esecuzione affidava allo scrivente il compito di rispondere ai seguenti quesiti:

1. predisponga 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 fatto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

2. descriva, previo necessario accesso, l'immobile di proprietà del fallimento 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.);

3. segnali, ove necessario, le difformità o la mancanza di idonea planimetria del bene,

4. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

5. 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;

6. dica se è possibile vendere i beni in uno o più lotti;

7. dica, se l'immobile è di proprietà del fallimento solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti 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;

8. 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 della sentenza di Fallimento; 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 a data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

9. indichi l'esistenza sui beni di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

10. 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;

11. 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 fallimentare, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa alla data di trascrizione della sentenza di fallimento (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 della sentenza di Fallimento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione della sentenza di Fallimento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione della sentenza di Fallimento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

In data 27/01/2023 lo scrivente ha effettuato un sopralluogo, relativamente al compendio oggetto di stima, alla presenza del curatore dott. Roberto Pellegrini.

Il compendio pignorato oggetto di stima è costituito da:

Lotto n.4

- immobile ad uso ufficio sito nel Comune di Grosseto, Via Antonio Gramsci n. 11, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n. 91, P.III 173, sub. 17, Zona Censuaria:1, cat. A/10, Classe: 2, Consistenza: 4 vani; Superficie Catastale: 115,00 mq., rendita catastale: 1'136,21 Euro, Via Antonio Gramsci 11, Piano: 1; Proprietà:

[REDACTED]

Lotto n. 5

- locale ad uso ufficio sito nel Comune di Grosseto, Via Antonio Gramsci n. 11, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n. 91, P.III 173, sub. 19, Zona Censuaria:1, cat. A/10, Classe: 1, Consistenza: 3 vani; Superficie Catastale: 87,00 mq., rendita catastale: 728,20 Euro, Via Antonio Gramsci 11, Piano: 3; Proprietà:

[REDACTED]

RISPOSTA AI QUESITI

1. *predisponga 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 fatto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*

1.1 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni

Lo scrivente, in base alla documentazione presente agli atti, relativamente al compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione, riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

1.2.1 Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni

1.2.2 Iscrizioni

- **Iscrizione** del 23/12/2014 – Registro Particolare 1792 registro generale 13234 Pubblico Ufficiale SENSI COSTANZA Repertorio /12630 del 22/12/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

- **Iscrizione** del 21/05/2018 – Registro Particolare r.g. 3078 - r.p. 339 del 16/03/2012 - con rogito del Notaio Giorgetti Luciano in Grosseto (rep./racc. 13687/2684 del 15/03/2012) di Euro 4'000'000,00 Euro a fronte di un Capitale di Euro 2'000'000,00 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

1.2.3 Elenco delle trascrizioni gravanti sui beni

1.2.4 Trascrizioni

sentenza dichiarativa di fallimento, emessa dal Tribunale di Grosseto in data 15 aprile 2022 repertorio n. 17, trascritta a Grosseto in data 17 maggio 2022 ai nn. 8344/6280; a carico della società [REDACTED] con sede in Grosseto, [REDACTED]

1.3 Atto di provenienza ultraventennale

Il compendio oggetto di pignoramento è pervenuto all'attuale proprietà [REDACTED] (1/1 di piena proprietà) mediante i seguenti atti:

- **TRASCRIZIONE** del 02/01/1997 – Registro Particolare 47 Registro Generale 50 Pubblico Ufficiale CIAMPOLINI GIORGIO Repertorio 135304 del 06/12/1996 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

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.);

Descrizione del compendio pignorato - Lotto 1

Il compendio è sito nel Comune di Grosseto, Via Antonio Gramsci 11. A tale immobile vi si accede tramite la strada pubblica. Il compendio fa parte di un fabbricato ad uso commerciale e uffici composto da n. 4 piani fuori terra (compreso i locali sottotetto). L'immobile oggetto di stima è posto al piano primo e piano sottotetto di tale fabbricato. E' presente l'ascensore. Al piano primo l'ufficio è composto da quattro stanze, il corridoio e due servizi igienici.

La struttura portante del fabbricato, di cui gli immobili oggetto di stima fanno parte, è realizzata in muratura portante ed i solai in laterocemento. La copertura del fabbricato è a falde.

Finiture interne ed esterne - Lotto 4

Il fabbricato, di cui gli immobili oggetto della presente perizia fanno parte, esternamente è intonacato e tinteggiato. Gli infissi esterni del fabbricato sono in pvc, con vetrocamera, di color bianco; dotati di persiane di colore grigio. Il portone d'ingresso del fabbricato è in legno colore naturale e vetro. Le scale interne comuni del fabbricato sono pavimentate in granito e la ringhiera è in ferro colore chiaro. Il portone d'ingresso dell'immobile oggetto della presente perizia è blindato con fodera in legno di colore naturale. Il fabbricato è dotato di ascensore. I pavimenti interni sono realizzati in monocottura grigia formato 30x30. Le porte interne sono in legno laccate color ghiaccio. Il disimpegno è controsoffittato a doghe di alluminio.

Il bagno è pavimentato in graniglia ed il rivestimento è alto 1.60 m. formato 15x15 nell'antibagno, mentre nei bagni è alto 2.40 m. sempre dello stesso formato.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco.

(per ulteriori dettagli si veda l'Allegato n.3 - Documentazione fotografica).

Impianti dell'immobile - Lotto 4

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e termosifoni in ghisa. E' presente l'impianto di condizionamento.

Stato di manutenzione dell'immobile - Lotto 4

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è complessivamente discreto; non si ritiene necessario nessun intervento straordinario d'urgenza.

Indici metrici relativi all'immobile - Lotto 4

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

La superficie utile calpestabile (consistenza calcolata al netto dei muri interni, al netto dei muri perimetrali, incluso le superfici nette di vani accessori e pertinenze (ad es. verande, cantine, corti, terrazze) ridotte con l'applicazione di debiti coefficienti di omogeneizzazione è di seguito riportata:

La superficie utile calpestabile del compendio oggetto di stima (Lotto 1), al netto delle

murature, è pari a 108,50 mq.

La superficie commerciale (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde di vani accessori e pertinenze (ad es. verande, cantine, corti, terrazze, etc.) ridotte con l'applicazione di debiti coefficienti di omogeneizzazione è di seguito riportata:

La superficie commerciale del compendio oggetto di stima (Lotto 4) è pari a 110,00 mq.

Per ulteriori dettagli si rimanda all'Allegato n.6 - Planimetrie.

Dati catastali e confini - Lotto 4

Il compendio oggetto della presente stima è di seguito riportato:

- immobile ad uso ufficio sito nel Comune di Grosseto, Via Antonio Gramsci n. 11, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n. 91, P.III 173, sub. 17, Zona Censuaria:1, cat. A/10, Classe: 2, Consistenza: 4 vani; Superficie Catastale: 115,00 mq., rendita catastale: 1'136,21 Euro, Via Antonio Gramsci 11, Piano: 1; Proprietà:

[REDACTED]

Confini: vano scala comune, altra proprietà.

Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni - Lotto 4

Il compendio oggetto di stima non ha pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni ad eccezione fatta delle parti comuni sopra riportate.

Descrizione del compendio pignorato - Lotto 5

Il compendio è sito nel Comune di Grosseto, Via Antonio Gramsci 11. A tale immobile vi si accede tramite la strada pubblica. Il compendio fa parte di un fabbricato ad uso commerciale e uffici composto da n. 4 piani fuori terra (compreso i locali sottotetto). L'immobile oggetto di stima è posto al piano sottotetto di tale fabbricato. E' presente l'ascensore. Al piano sottotetto l'ufficio è composto da un unico locale con bagno.

La struttura portante del fabbricato, di cui gli immobili oggetto di stima fanno parte, è realizzata in muratura portante ed i solai in laterocemento. La copertura del fabbricato è a falde.

Finiture interne ed esterne - Lotto 5

Il fabbricato, di cui gli immobili oggetto della presente perizia fanno parte, esternamente è intonacato e tinteggiato. Gli infissi esterni del fabbricato sono in pvc, con vetrocamera, di colore bianco; dotati di persiane di colore grigio. Il portone d'ingresso del fabbricato è in legno colore naturale e vetro. Le scale interne comuni del fabbricato sono pavimentate in granito e la ringhiera è in ferro colore chiaro. Il portone d'ingresso dell'immobile oggetto della presente perizia è in legno di colore naturale. Il fabbricato è dotato di ascensore. Il

locale è pavimentato in laminato. La porta interna è in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in legno, compresi i lucernari.

Il bagno è pavimentato in monocottura bianca formato 20x20 come anche il rivestimento. E' privo dei servizi igienici, ma dotato di boiler per la produzione di acqua calda.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco.

(per ulteriori dettagli si veda l'Allegato n.3 - Documentazione fotografica).

Impianti dell'immobile - Lotto 5

L'impianto idraulico è presente, ma privo dei sanitari e delle rubinetterie. L'impianto di riscaldamento non è presente. L'impianto elettrico è sottotraccia.

Stato di manutenzione dell'immobile - Lotto 5

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è complessivamente discreto; non si ritiene necessario nessun intervento straordinario d'urgenza.

Indici metrici relativi all'immobile - Lotto 5

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

La superficie utile calpestabile (consistenza calcolata al netto dei muri interni, al netto dei muri perimetrali, incluso le superfici nette di vani accessori e pertinenze (ad es. verande, cantine, corti, terrazze) ridotte con l'applicazione di debiti coefficienti di omogeneizzazione è di seguito riportata:

La superficie utile calpestabile del compendio oggetto di stima (Lotto 5), al netto delle murature, è pari a 75,9 mq

La superficie commerciale (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde di vani accessori e pertinenze (ad es. verande, cantine, corti, terrazze, etc.) ridotte con l'applicazione di debiti coefficienti di omogeneizzazione è di seguito riportata:

La superficie commerciale del compendio oggetto di stima (Lotto 5) è pari a 83,50 mq.

Per ulteriori dettagli si rimanda all'Allegato n.6 - Planimetrie.

Dati catastali e confini - Lotto 5

Il compendio oggetto della presente stima è di seguito riportato:

- locale ad uso ufficio sito nel Comune di Grosseto, Via Antonio Gramsci n. 11, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n. 91, P.Illa 173, sub. 19, Zona Censuaria:1, cat. A/10, Classe: 1, Consistenza: 3 vani; Superficie Catastale: 87,00 mq., rendita catastale: 728,20 Euro, Via Antonio Gramsci 11, Piano: 3; Proprietà: XXXXXXXXXX

Confini: vano scala comune, Via Gramsci, altre proprietà.

Per ulteriori chiarimenti si veda l'Allegato n.1 - Documentazione catastale.

Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni - Lotto 5

Il compendio oggetto di stima non ha pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni ad eccezione fatta delle parti comuni sopra riportate.

3 segnali, ove necessario, le difformità o la mancanza di idonea planimetria del bene,

3.1 Corrispondenza catastale

Lotto 4

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e dalla ricerca catastale, si certifica che i dati catastali (Foglio, particella, subalterno) del compendio oggetto di stima sono riportati con corrispondenza aggiornata e non necessitano di variazioni. Le planimetrie catastali attuali, rispetto allo stato di fatto del bene oggetto di stima, necessitano di aggiornamenti perché, rispetto alle planimetrie catastali attuali medesime, vi sono varie modifiche inerenti agli originari locali. In sintesi: 1) allo stato attuale è presente una parete divisoria in uno degli uffici che non risulta nella planimetria catastale; 2) allo stato attuale è stata realizzata una apertura interna che non risulta nella planimetria catastale e che mette in comunicazione due locali originariamente separati.

Per quanto sopra riportato, si dovrà aggiornare la planimetria catastale; le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione catastale di cui sopra si stimano, a corpo, in un costo pari 600,00 Euro (compresi i diritti di segreteria per le variazioni catastali). Le spese tecniche saranno considerate, a scomputo, per il calcolo del valore commerciale del compendio oggetto della presente stima.

Lotto 5

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e dalla ricerca catastale, si certifica che i dati catastali (Foglio, particella, subalterno) del compendio oggetto di stima sono riportati con corrispondenza aggiornata e non necessitano di variazioni. Le planimetrie catastali attuali, rispetto allo stato di fatto del bene oggetto di stima, necessitano di aggiornamenti perché, rispetto alle planimetrie catastali attuali medesime, vi sono varie modifiche inerenti agli originari locali. In sintesi allo stato attuale le aperture esterne sono diverse da quelle delle planimetrie catastali e allo stato attuale sono presenti due lucernari non evidenziati nelle suddette planimetrie.

Per quanto sopra riportato, si dovrà aggiornare la planimetria catastale; le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione catastale di cui sopra si stimano, a corpo, in un costo pari a 600,00 Euro (compresi i diritti di segreteria per le variazioni catastali). Le spese tecniche saranno considerate, a scomputo, per il calcolo del valore commerciale del compendio oggetto della presente stima.

4 indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

4.1 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico vigente

Lo scrivente ha potuto verificare che il Comune di Grosseto è dotato di un Piano Strutturale ed un Regolamento Urbanistico vigente (adottato nel 2011) con le relative Norme Tecniche di Attuazione (di seguito indicate come NTA). Tali strumenti urbanistici individuano il compendio oggetto di stima come segue:

- UT.O.E.: Grosseto; Perimetri: Limite del centro abitato di Grosseto;
- Classificazione del patrimonio edilizio esistente: Classe 3;
- Disciplina degli assetti insediativi: Tessuto storico.

Gli articoli delle NTA che riguardano tale bene sono i seguenti: artt.70-72-81-84-87bis-157-158-159-161.

5 indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e desistenza 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;

5.1 Pratiche edilizie

A seguito degli accertamenti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Grosseto, in riferimento al compendio oggetto di stima, si sono riscontrate le seguenti pratiche edilizie di seguito elencate:

- **Licenza edilizia** di cui alla P.E. n.5474 del 11/12/1961 e relativa abitabilità del 31/12/1962 con la quale viene ampliato un fabbricato esistente aggiungendo una nuova ala corrispondente all'area ove è sita l'unità immobiliare costituente il lotto 1;
- **Concessione edilizia** n.239 del 03/08/1988 (P.E. n.1987/711) con cui viene realizzato il sottotetto ove è posto il lotto 2;
- **Variante in corso d'opera** alla suddetta pratica concessione edilizia n. 267 in data 12/06/1990 di cui P.E. n.1990/368 con la quale si realizzano le modifiche planimetriche relative all'unità immobiliare costituente il lotto 1;
- **Concessione edilizia in sanatoria** n. 181 del 27/07/1988 di cui alla P.E. 87/1751 con cui il sottotetto assume la destinazione di ufficio.

5.2 Dichiarazione di agibilità

Per quanto potuto accertare presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Grosseto, alla data della presente perizia, il compendio oggetto della presente stima è in possesso della dichiarazione di agibilità rilasciata in data 31/12/1962.

Non sono state reperite altre agibilità per le pratiche successive.

5.3 Difformità tra lo stato di fatto e di progetto

Lotto 4

Per quanto sopra riportato, per lo stato legittimo del compendio medesimo si farà

riferimento alle pratiche urbanistiche sopra menzionate. In merito allo stato di fatto riscontrato nel sopralluogo dallo scrivente, rispetto alle pratiche urbanistiche di cui sopra, si evince quanto segue: 1) allo stato attuale è presente una parete divisoria in uno degli uffici che non risulta nelle pratiche edilizie e neanche nelle planimetrie catastali; 2) allo stato attuale la parete portante che divide due uffici è stata in parte abbattuta per realizzare una comunicazione tra i due ambienti e questa variazione non è rappresentata nelle pratiche edilizie e neanche nelle planimetrie catastali. Riscontrato lo stato di fatto del bene oggetto di pignoramento, in riferimento a quanto sopra riportato, si può asserire la NON conformità urbanistica del compendio oggetto di stima. Le difformità sopra riscontrate sono sanabili, ai sensi dell'art. n.209 della L.R.T. n.65/2014 mediante il rilascio di una attestazione di conformità in sanatoria da parte del Comune di Grosseto. Per il rilascio dell'attestazione di conformità in sanatoria gli Uffici tecnici comminano una sanzione pecuniaria in conseguenza alla realizzazione delle suddette difformità. La sanzione pecuniaria è, in ogni caso, in misura non inferiore a 1'000,00 Euro (la sanzione pecuniaria potrà essere definitivamente determinata dagli Uffici tecnici solo dopo la presentazione dei progetti di dettaglio finalizzati al rilascio del titolo abilitante). Il rilascio della suddetta attestazione di conformità in sanatoria comporta, inoltre, il costo delle spese tecniche per la redazione della pratica edilizia da presentare agli Uffici Tecnici del Comune di riferimento. Le spese tecniche si possono quantificare, a corpo, in 2'500,00 Euro. Inoltre dovrà essere redatta anche una nuova planimetria catastale corretta. La sanzione pecuniaria, le spese tecniche e le spese per la variazione catastale saranno considerati, a scomputo, per il calcolo del valore commerciale del compendio oggetto della presente stima.

Lotto 5

Per quanto sopra riportato, per lo stato legittimo del compendio medesimo si farà riferimento alle pratiche urbanistiche sopra menzionate. In merito allo stato di fatto riscontrato nel sopralluogo dallo scrivente, rispetto alle pratiche urbanistiche di cui sopra, si evince quanto segue: 1) allo stato attuale esiste un bagno che è stato riportato soltanto nelle planimetrie catastali; 2) allo stato attuale, le aperture esterne sono riportate correttamente nelle pratiche edilizie, mentre nelle planimetrie catastali sono in numero errato ed in posizione non corretta; 3) sono presenti due lucernari non indicati ne' nelle planimetrie catastali, ne' nelle pratiche edilizie. Riscontrato lo stato di fatto del bene oggetto di pignoramento, in riferimento a quanto sopra riportato, si può asserire la NON conformità urbanistica del compendio oggetto di stima. Le difformità sopra riscontrate sono sanabili, ai sensi dell'art. n.209 della L.R.T. n.65/2014 mediante il rilascio di una attestazione di conformità in sanatoria da parte del Comune di Grosseto. Per il rilascio

dell'attestazione di conformità in sanatoria gli Uffici tecnici comminano una sanzione pecuniaria in conseguenza alla realizzazione delle suddette difformità. La sanzione pecuniaria è, in ogni caso, in misura non inferiore a 1'000,00 Euro (la sanzione pecuniaria potrà essere definitivamente determinata dagli Uffici tecnici solo dopo la presentazione dei progetti di dettaglio finalizzati al rilascio del titolo abilitante). Il rilascio della suddetta attestazione di conformità in sanatoria comporta, inoltre, il costo delle spese tecniche per la redazione della pratica edilizia da presentare agli Uffici Tecnici del Comune di riferimento. Le spese tecniche si possono quantificare, a corpo, in 2'500,00 Euro. Inoltre dovrà essere redatta anche una nuova planimetria catastale corretta. La sanzione pecuniaria, le spese tecniche e le spese per la variazione catastale saranno considerati, a scomputo, per il calcolo del valore commerciale del compendio oggetto della presente stima.

7.dica se è possibile vendere i beni di proprietà del Fallimento 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.

7.1 Vendita in uno o più lotti

In merito alla possibilità di vendere il compendio pignorato in uno o più lotti, lo scrivente ritiene che la vendita del compendio possa essere eseguita in più lotti di seguito suddivisi (tali lotti possono essere fruiti da soggetti distinti).

Lotto n.4

locale ad uso ufficio sito nel Comune di Grosseto, Via Antonio Gramsci n. 11, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n. 91, P.III 173, sub. 17, Zona Censuaria:1, cat. A/10, Classe: 2, Consistenza: 4 vani; Superficie Catastale: 115,00 mq., rendita catastale: 1'136,21 Euro, Via Antonio Gramsci 11, Piano: 1; Proprietà:

Lotto n.5

locale ad uso ufficio sito nel Comune di Grosseto, Via Antonio Gramsci n. 11, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n. 91, P.III 173, sub. 19, Zona Censuaria:1, cat. A/10, Classe: 1, Consistenza: 3 vani; Superficie Catastale: 87,00 mq., rendita catastale: 728,20 Euro, Via Antonio Gramsci 11, Piano: 3; Proprietà:

7 dica, se l'immobile è di proprietà del fallimento solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti 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;

7.1 Divisibilità del compendio

Il compendio, nel proprio complesso, risulta di proprietà del Fallimento come segue: tutto il compendio è intestato a [REDACTED] (1/1 di piena proprietà) ed è l'unico proprietario dei beni di cui sopra; visto che la sentenza di Fallimento è stata emessa a carico della [REDACTED] medesima, il bene di cui sopra NON è stato inserito nelle proprietà del Fallimento pro quota. In merito alla possibilità di vendere il compendio in uno o più lotti, lo scrivente ritiene che la vendita del suddetto bene possa essere eseguita in vari lotti distinti. Per la divisione dei singoli lotti si veda il par.7.1. della presente perizia di stima.

7.2 Stima dell'intero lotto

Per la stima dei vari lotti si rimanda al par. 12.3 della presente stima.

8 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 della sentenza di Fallimento; 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 a data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

8.1 Stato locativo

Tutto il compendio oggetto di stima risulta libero.

9 indichi l'esistenza sui beni di proprietà del Fallimento di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri d'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;

9.1 Vincoli, diritti, servitù

Lotto 4

Sull'immobile oggetto di stima non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità ed indivisibilità, diritti demaniali o usi civici, vincoli idrogeologici o paesaggistici. Alla data della presente perizia vi sono somme, relative agli oneri di condominio, non pagate; l'ammontare di tali somme non pagate, alla data della presente perizia, è pari a 9.916,49 Euro.

Lotto 5

Sull'immobile oggetto di stima non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità ed indivisibilità, diritti demaniali o usi civici, vincoli idrogeologici o paesaggistici. Alla data della presente perizia vi sono somme, relative agli oneri di condominio, non pagate; l'ammontare di tali somme non pagate, alla data della presente

perizia, è pari a 9.916,49 Euro.

10 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 fallimentare, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa alla data di trascrizione della Sentenza di Fallimento (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 della Sentenza di Fallimento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione della sentenza di Fallimento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione della Sentenza di Fallimento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

10.1 Criterio di stima adottato

Nel caso di cui si tratta, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento alla stesura della presente memoria, si potrebbe verificare. Il criterio adottato per la suddetta stima è quello sintetico (detto anche empirico), tenuto conto che la valutazione dell'immobile è supportata da parametri urbanistici certi e forniti dallo strumento urbanistico vigente. Individuato un certo numero di dati storici, cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi s'inserirà il bene da stimare in corrispondenza del range 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 sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, lo stato locativo del bene medesimo, lo stato di manutenzione, la destinazione d'uso prevista dall'attuale strumento urbanistico ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

10.2 Stima del compendio oggetto del pignoramento

Lotto 4

In applicazione del metodo comparativo di cui al paragrafo 12.1, ci si può riferire alle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione. Tenuto 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 un 5-10%,
- il compendio individuato risulta libero,

-lo stato del compendio risulta non conforme catastalmente ed urbanisticamente,
-lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è complessivamente discreto;
-ai fini della presente valutazione si stima il più probabile valore di mercato attuale relativo al bene oggetto della presente perizia, nel modo di seguito riportato.

Lotto 4 - VALORE DI MERCATO

Per immobili aventi consistenza e caratteristiche analoghe a quelle oggetto della presente valutazione, vengono mediamente indicati nella banca dati OMI da 1'050,00 Euro a 1'600,00 Euro al metro quadrato di superficie commerciale a seconda dello stato del bene. Per quanto sopra riportato, si stima che il valore commerciale del bene sia pari a 1'400,00 Euro/mq.

Immobile ad uso ufficio, (comprese le pertinenze): mq. 110,00 x 1'400,00 Euro/mq = 140'000,00.

La somma di cui sopra va ridotta di: a) una somma pari a 600,00 Euro per tener conto delle spese tecniche relative alla variazione delle planimetrie catastali, b) una somma pari a 2'500,00 Euro per tener conto delle spese tecniche relative alla pratica di sanatoria urbanistica, c) una somma pari a 1'100,00 Euro relativa alla sanzione pecuniaria inerente alla sanatoria urbanistica di cui sopra. Si ricorda poi che alla data odierna deve essere versata una somma pari a 9.916,49 Euro per oneri condominiali non ancora pagati.

Pertanto il valore di mercato del compendio oggetto di stima è pari a 140'000,00-600,00-2'500,00-1'100,00 = 135'800,00 Euro.

VALORE DI MERCATO - Lotto 4: 135'800,00 €

(centotrentacinquemilaottoicento/00) euro;

Lotto 4 - VALORE CATASTALE

Immobile ad uso ufficio; Foglio 91, P.la 173, sub. 17, rendita catastale pari a Euro 1'136,21.

1'136,21 x 63 = 71'581,23 Euro;

Il valore catastale complessivo del bene oggetto di stima è pari a: 71'581,23 Euro.

Lotto 4 - VALORE CATASTALE: 71'581,23 (settantunomilacinquecentoottantuno/23) Euro.

Lotto 5

In applicazione del metodo comparativo di cui al paragrafo 12.1, ci si può riferire alle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione. Tenuto 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 un 5-10%,
- il compendio individuato risulta libero,
- lo stato del compendio risulta non conforme catastalmente ed urbanisticamente,

- lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è complessivamente normale;
- ai fini della presente valutazione si stima il più probabile valore di mercato attuale relativo al bene oggetto della presente perizia, nel modo di seguito riportato.

Lotto 5 - VALORE DI MERCATO

Per immobili aventi consistenza e caratteristiche analoghe a quelle oggetto della presente valutazione, vengono mediamente indicati nella banca dati OMI da 1'050,00 Euro a 1'600,00 Euro al metro quadrato di superficie commerciale a seconda dello stato del bene. Per quanto sopra riportato, si stima che il valore commerciale del bene sia pari a 1'000,00 Euro/mq.

Immobile ad uso ufficio (comprese le pertinenze): mq. 83,50 x 1'000,00 Euro/mq = 83'500,00.

La somma di cui sopra va ridotta di: a) una somma pari a 600,00 Euro per tener conto delle spese tecniche relative alla variazione delle planimetrie catastali, b) una somma pari a 2'500,00 Euro per tener conto delle spese tecniche relative alla pratica di sanatoria urbanistica, c) una somma pari a 1'100,00 Euro relativa alla sanzione pecuniaria inerente alla sanatoria urbanistica di cui sopra. Si ricorda poi che alla data odierna deve essere versata una somma pari a 9.916,49 Euro per oneri condominiali non ancora pagati.

Pertanto il valore di mercato del compendio oggetto di stima è pari a 83'500,00 - 600,00 - 2'500,00 - 1'100,00 = 79'300,00 Euro.

VALORE DI MERCATO - Lotto 5: 79'300,00 €

(settantanovemilatrecento/00) Euro;

Lotto 5 - VALORE CATASTALE

Immobile ad uso ufficio; Foglio 81 P.III 173, sub. 19, rendita catastale pari a Euro 728,20.
728,20 x 63 = 45'876,60 Euro;

Lotto 5 - VALORE CATASTALE: 45'876,60 (quarantacinquemilaottocentoseptantasei /23) Euro.

Prezzo base d'asta

Lotto 4

Piena proprietà del seguente immobile:

- locale ad uso ufficio sito nel Comune di Grosseto, Via Antonio Gramsci n. 11, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n. 91, P.III 173, sub. 17, Zona Censuaria:1, cat. A/10, Classe: 2, Consistenza: 4 vani; Superficie Catastale: 115,00 mq., rendita catastale: 1'136,21 Euro, Via Antonio Gramsci 11, Piano: 1; Proprietà:



- Confini: vano scala comune, altra proprietà.

- Il compendio è sito nel Comune di Grosseto, Via Antonio Gramsci 11. A tale immobile

vi si accede tramite la strada pubblica. Il compendio fa parte di un fabbricato ad uso commerciale e uffici composto da n. 4 piani fuori terra (compreso i locali sottotetto). L'immobile oggetto di stima è posto al piano primo e piano sottotetto di tale fabbricato. E' presente l'ascensore. Al piano primo l'ufficio è composto da quattro stanze, il corridoio e due servizi igienici.

- La struttura portante del fabbricato, di cui gli immobili oggetto di stima fanno parte, è realizzata in muratura portante ed i solai in laterocemento. La copertura del fabbricato è a falde.

- Il fabbricato, di cui gli immobili oggetto della presente perizia fanno parte, esternamente è intonacato e tinteggiato. Gli infissi esterni del fabbricato sono in pvc, con vetrocamera, di color bianco; dotati di persiane di colore grigio. Il portone d'ingresso del fabbricato è in legno colore naturale e vetro. Le scale interne comuni del fabbricato sono pavimentate in granito e la ringhiera è in ferro colore chiaro. Il portone d'ingresso dell'immobile oggetto della presente perizia è blindato con fodera in legno di colore naturale. Il fabbricato è dotato di ascensore. I pavimenti interni sono realizzati in monocottura grigia formato 30x30. Le porte interne sono in legno laccate color ghiaccio. Il disimpegno è controsoffittato a doghe di alluminio. Il bagno è pavimentato in graniglia ed il rivestimento è alto 1.60 m. formato 15x15 nell'antibagno, mentre nei bagni è alto 2.40 m. sempre dello stesso formato. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco.

- (per ulteriori dettagli si veda l'Allegato n.3 - Documentazione fotografica).

- L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e termosifoni in ghisa. E' presente l'impianto di condizionamento.

- Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è complessivamente discreto; non si ritiene necessario nessun intervento straordinario d'urgenza.

Confini: vano scala comune, corte comune, altre proprietà.

L'immobile oggetto di stima presenta alcune difformità urbanistiche. Le difformità urbanistiche riscontrate potranno essere sanate ai sensi dell'art.209 della L.R.T. n°65/2014, mediante rilascio di un'attestazione di conformità in sanatoria. La presentazione di tale sanatoria urbanistica comporterà una sanzione pecuniaria, le spese tecniche per la presentazione della pratica presso gli Uffici Tecnici del Comune di Grosseto. L'immobile oggetto di stima presenta alcune difformità catastali rispetto alle planimetrie castali attuali; e difformità catastali potranno essere sanate all'interno del procedimento della sanatoria urbanistica (per le variazioni catastali saranno necessarie delle spese tecniche).

Il compendio immobiliare è da considerarsi Libero.

PREZZO BASE D'ASTA Lotto 4: 135'800,00 €

(centotrentacinquemilaottocento/00) euro;

(in tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva)

Lotto 5

Piena proprietà dei seguenti immobili:

Il compendio oggetto della presente stima è di seguito riportato:

- locale ad uso ufficio sito nel Comune di Grosseto, Via Antonio Gramsci n. 11, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n. 91, P.lla 173, sub. 19, Zona Censuaria:1, cat. A/10, Classe: 1, Consistenza: 3 vani; Superficie Catastale: 87,00 mq., rendita catastale: 728,20 Euro, Via Antonio Gramsci 11, Piano: 3; Proprietà: [REDACTED]

Confini: vano scala comune, Via Gramsci, altre proprietà.

Il compendio è sito nel Comune di Grosseto, Via Antonio Gramsci 11. A tale immobile vi si accede tramite la strada pubblica. Il compendio fa parte di un fabbricato ad uso commerciale e uffici composto da n. 4 piani fuori terra (compreso i locali sottotetto). L'immobile oggetto di stima è posto al piano sottotetto di tale fabbricato. E' presente l'ascensore. Al piano sottotetto l'ufficio è composto da un unico locale con bagno.

La struttura portante del fabbricato, di cui gli immobili oggetto di stima fanno parte, è realizzata in muratura portante ed i solai in laterocemento. La copertura del fabbricato è a falde.

Il fabbricato, di cui gli immobili oggetto della presente perizia fanno parte, esternamente è intonacato e tinteggiato. Gli infissi esterni del fabbricato sono in pvc, con vetrocamera, di color bianco; dotati di persiane di colore grigio. Il portone d'ingresso del fabbricato è in legno colore naturale e vetro. Le scale interne comuni del fabbricato sono pavimentate in granito e la ringhiera è in ferro colore chiaro. Il portone d'ingresso dell'immobile oggetto della presente perizia è in legno di colore naturale. Il fabbricato è dotato di ascensore. Il locale è pavimentato in laminato. La porta interna è in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in legno, compresi i lucernari.

Il bagno è pavimentato in monocottura bianca formato 20x20 come anche il rivestimento. E' privo dei servizi igienici, ma dotato di boiler per la produzione di acqua calda.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco.

(per ulteriori dettagli si veda l'Allegato n.3 - Documentazione fotografica).

L'impianto idraulico è presente, ma privo dei sanitari e delle rubinetterie. L'impianto di riscaldamento non è presente. L'impianto elettrico è sottotraccia.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è complessivamente discreto; non si ritiene necessario nessun intervento straordinario d'urgenza.

L'immobile oggetto di stima presenta alcune difformità urbanistiche. Le difformità

urbanistiche riscontrate potranno essere sanate ai sensi dell'art.209 della L.R.T. n°65/2014, mediante rilascio di attestazione di conformità in sanatoria. La presentazione di tale sanatoria urbanistica comporterà una sanzione pecuniaria, le spese tecniche per la presentazione della pratica presso gli Uffici Tecnici del Comune di Grosseto ed i costi di ripristino di parti dell'immobile da sanare.

Il compendio immobiliare è da considerarsi Libero.

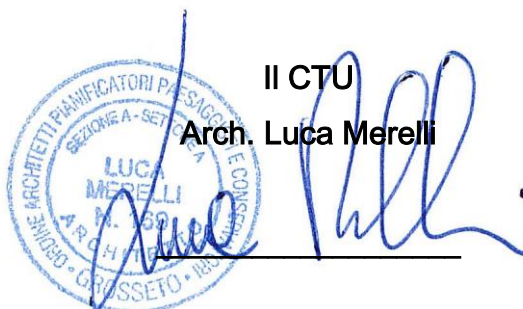
PREZZO BASE D'ASTA - Lotto 5: 79'300,00 €

(settantanovemilatrecento/00) Euro;

(in tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva)

Grosseto, lì 28/10/2024

II CTU
Arch. Luca Merelli

A handwritten signature in blue ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text: "ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI", "SEZIONE A - SETTORIO", "LUCA MERELLI", "N. 189", "ARCHITETTO", and "GROSSETO - 1922".