*****

TRIBUNALE di GROSSETO

SEZIONE CIVILE

***

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura R.G.E.I. n. 88/ 2021

- [redacted]

Contro:

- [redacted]

GIUDICE DELEGATO:

Dr.ssa Cristina NICOLO'

Relazione di Stima

C.T.U.: Arch. Giuseppe Olandese

CUSTODE: Dr.ssa Patrizia Cassisa

SOMMARIO

Premessa	pag. 01
QUESITO N. 1	pag. 04
QUESITO N. 2	pag. 09
QUESITO N. 3	pag. 13
QUESITO N. 4	pag. 14
QUESITO N. 5	pag. 14
QUESITO N. 6	pag. 18
QUESITO N. 7	pag. 20
QUESITO N. 8	pag. 20
QUESITO N. 9	pag. 21
QUESITO N. 10	pag. 22
QUESITO N. 11	pag. 22
QUESITO N. 12	pag. 27
ELENCO ALLEGATI	pag. 32
ALLEGATI	

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Giuseppe OLANDESE (C.F. LNDGPP61L06F839B), iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 9618, con studio in Grosseto alla Via Finlandia, 6 veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito. In data 18/03/22 lo scrivente veniva nominato dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Claudia FROSINI delegata alle esecuzioni e, accettando l'incarico, inviava in modalità telematica il giuramento di rito. Il Giudice dell'esecuzione, visto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c., affidava all'esperto il seguente incarico formulandogli i seguenti quesiti:

1° Quesito: ***verifichi****, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (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 o inidonei;* ***predisponga****, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle 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 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;* ***acquisisca*** *l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).*

2° Quesito: ***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 comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).*

3° Quesito: ***Accerti*** *la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

4° Quesito: ***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 ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*

5° Quesito: ***Indichi*** *l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

6° Quesito: ***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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.*

7° Quesito:

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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

8° Quesito:	***Dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione del 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 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.*

9° Quesito:	***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 transizione del 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° Quesito:	*Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

11° Quesito:	***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° Quesito:	***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 anteriore 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 ed 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 sono iniziate il giorno 18/03/2022, per poi proseguire in date successive. In data 27/06/2022 è stato effettuato il primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima ed il CUSTODE nominato per la procedura, Dr.ssa Cassisa Patrizia, redigeva, alla presenza dei proprietari dell'immobile, verbale di accesso ed immissione in possesso dei beni oggetto di causa. Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono state completate in date successive.

PREMESSA

Gli immobili oggetto della presente perizia di stima risultano censiti al Catasto Fabbricati- Agenzia delle Entrate- Direzione Provinciale di Grosseto (GR) – Catasto Edilizio Urbano – Comune di Gavorrano (GR):

– foglio 86, particella 691, sub.1 –

– foglio 86, particella 691, sub.2 –

piano T. - Cat. D/7 - rend. catast. € 5.174,90 -

Via della Limonite n. 5 – Gavorrano (GR) -

Fabbricati costruiti per esigenze industriali;

Di seguito si riassumono i dati necessari per rispondere ai quesiti formulati e per individuare il più probabile valore dei beni di cui si tratta.

1. *QUESITO N.1*

verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (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 o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle 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 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa.

1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalla relazione notarile rilasciata dal Notaio [redacted]a, in Pavia, Distretto Notarile di Pavia, con studio alla via Spallanzani n. 5, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate — Ufficio Provinciale di GROSSETO ed Ufficio di Pubblicità Immobiliare di GROSSETO si certifica:

ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Nel ventennio l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli

- Iscrizione nn. 7685/1484 del 16/05/2003 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI [redacted]003 numero di repertorio 23025/9267 Notaio [redacted]
Comunicazione n. 918 del 22/05/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 03/10/2008.
Cancellazione totale eseguita in data 25/05/2009 (Art.13, comma 8-decies DL 7/2007 . Art.40 bis D. Lgs 385/1993).

- Iscrizione nn.4884/1477 del 15/03/2007 300 **IPOTECA LEGALE** AI SENSI DELL'ART. 77 DPR [redacted]

CANCELLAZIONE TOTALE.

CREDITORI ISCRITTI CON IPOTECHE GRAVANTI

- **Iscrizione nn.4418/757 del 26/03/2009 IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA Di MUTUO (ATTO NOTARILE PUBBLICO del 20/03/2009 numero di repertorio 33974/15402 Notaio [redacted]
- [redacted]
ip
- [redacted]
(per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1)
Capitale € 100.000,00 Totale € 200.000,00 Durata 10 anni
Grava sull'immobile in Comune di GAVORRANO (GR), Via DELLA LIMONITE distinto al Catasto FABBRICATI
Foglio 83 Particella 691 Subalterno 1 Foglio 83 Particella 691 Subalterno 2 (GRAFFATI) Natura D7.

Iscrizione nn.7204/1095 del 07/06/2017 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO Dl ADDEBITO ESECUTIVO (altro atto del [redacted]
PROPRIETA' per la quota di 1/1)

- Contro I[redacted]95 (per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1)
Capitale € 173.737,25 Totale € 347.474,50
Grava sull'immobile in Comune di GAVORRANO (GR), distinto al Catasto FABBRICATI
Foglio 83 Particella 691 Subalterno 1 - Foglio 83 Particella 691 Subalterno 2 tura D7.

NOTE DI TRASCRIZIONI :

- ***Atto di trascrizione favorevole*** -

Trascrizione nn.15089/10817 del 11/10/2002 DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (atto giudiziario del 03/03/2001 numero di repertorio 4071 GIUDICE ESECUZIONI TRIBUNALE GROSSETO Codice fiscale 80009880537 sede GROSSETO (GR))
-A favore della società IN[redacted] sede GAVORRANO (GR) Codice fiscal [redacted] (per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1)
[redacted]

Immobile in Comune di GAVORRANO (GR), distinto al Catasto FABBRICATI
Foglio 83 Particella 538 Subalterno 1
Foglio 83 Particella 538 Subalterno 2 (GRAFFATI)
Natura D7, Catasto TERRENI
Foglio 83 Particella 691 Natura T - TERRENO,
Foglio 83 Particella 692 Natura T -TERRENO
[redacted]

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizione nn.1006/743 del 26/01/2021
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (atto giudiziario del 21/12/2020 numero di repertorio 1833 DEL T[redacted] sede GROSSETO (GR))
- A favore [redacted] (per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1)
- Contro IN[redacted]5 per il diritto di PROPRIETA* per la quota di 1/1)
Grava sull'immobile in Comune di GAVORRANO (GR), VIA DELLA LIMONITE distinto al Catasto FABBRICATI
Foglio 83 Part. 691 Subalterno 1
Foglio 83 Particella 691Subalterno 2 (GRAFFATI)
Natura D/7 Piano T.

Trascrizione nn.13651/10283 del 06/08/2021
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (atto giudiziario del 18/06/2021 numero di repertorio 1042/2021 UFFICIALE GIUDIZIARIO [redacted] sede GROSSETO (GR))
- [redacted] per il diritto di PROPRIETA per la quota di 1/1)
- Contro [redacted] (per il diritto di PROPRIETA per la quota di 1/1)
Grava sull'immobile in Comune di GAVORRANO (GR), VIA DELLA LIMONITE N. civico 5 distinto al Catasto FABBRICATI
- Foglio 83 Particella 691 Subalterno 1 - Foglio 83 Particella 691 Subalterno 2 (GRAFFATI)
Natura D/7 - Piano T.
Sezione D - Ulteriori informazioni:
Il presente pignoramento è stato eseguito per l' importo di euro 105.790,94, oltre interessi di mora, contrattualmente convenuti, e, comunque, da mantenere entro il tasso soglia, dal 1 marzo 2021 sino al soddisfo, spese di notificazione e le successive occorrende, ivi compresi gli onorari di avvocato, in caso di espropriazione.

PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Anteriormente al ventennio il Notaio [redacted]a certifica:

che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, l'immobile oggetto della procedura risulta essere distinto al Catasto FABBRICATI Foglio 83 Particella 691 Subalterno 1 Foglio 83 Particella 691 Subalterno 2 (GRAFFATI), piano T, categoria D/7 rendita catastale euro 5.174,90
Detta unità immobiliare è stata originata dal precedente immobile censito al Foglio 83 Particella 538 Subalterno 1 graffato al Foglio 83 Particella 538 Subalterno 2 (variazione identificativo allineamento mappa del 23/10/2002 n.47518.1/2002 - variazione ampliamento del 05/09/1991 n. 12315.2/1991). Detto immobile è stato costruito sul terreno censito al Catasto Terreni Foglio 83 Particella 691 ente urbano di mq.4890 che comprende il mappale 692 (variazione d'ufficio del 08/03/2011 n.206.1/2011).
I mappali 691 e 692 del foglio 83 sono stati originati dal precedente mappale 300 del foglio 83 (frazionamento del 05/09/1994 n. 1368.4/1994).
Il mappale 300 comprende le particelle 296 e 298 del foglio 83 (variazione d'ufficio del 16/09/1991 n.11.1/1991).

Trascrizione nn.15089/10817 del 11/10/2002 DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
(atto giudiziario del 03/03/2001 numero di repertorio 4071 GIUDICE ESECUZIONI
[redacted]

-A favore della società [redacted] sede GAVORRANO (GR) Codice fiscal [redacted]5 (per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1)
-Contro M[redacted]er il diritto di PROPRIETA per la quota di 1/1)

Immobile in Comune di GAVORRANO (GR), distinto al Catasto FABBRICATI
Foglio 83 Particella 538 Subalterno 1
Foglio 83 Particella 538 Subalterno 2 (GRAFFATI)
Natura D7, Catasto TERRENI
Foglio 83 Particella 691 Natura T - TERRENO,
Foglio 83 Particella 692 Natura T -TERRENO
[redacted]

Trascrizione nn.5667/3869 del 14/05/1987 MUTAMENTO Dl DENOMINAZIONE o RAGIONE SOCIALE (scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 21/04/1987 numero di repertorio 10762 Notaio [redacted]
- A favore della società [redacted]
Codice fiscale [redacted] (per il diritto di PROPRIETA per la quota di 1/1)
- Contro [redacted] per il diritto di PROPRIETA per la quota di 1/1
La società è proprietaria dell'immobile in Comune di GAVORRANO (GR), Località La Merlina, distinto al Catasto Urbano
Foglio 83 Particella 538 Subalterno 1 - Foglio 83 Particella 538 Subalterno 2 (GRAFFATl)
Natura Fabbricato Industriale,
Catasto TERRENI
Foglio 83 Particella 296 natura Terreno,
Foglio 83 Particella 298 natura Terreno, 83 Particella 300
natura Terreno,
ln capo a M[redacted]
TRAVERSA [redacted]

Trascrizione nn.12284/9408 del 15/11/1984 DECRETO Dl TRASFERIMENTO IMMOBILI (atto giudiziario del 05/11/1984 procedura esecutiva n.86/82 TRIBUNALE di GROSSETO)
[redacted]
dell'appezzamento di terreno sito in Località Piane di Bagno di Gavorrano, di complessivi

mq.4.890 con sovrastante platea di calcestruzzo di mq.800 predisposta per la posa in opera di prefabbricato, il tutto censito al Catasto Terreni
Foglio 83 Particelle 296,298 e 300

2. *QUESITO N.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 comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

2.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Gli immobili oggetto della presente perizia di stima risultano censiti all' Agenzia delle Entrate Territorio- Direzione Provinciale di Grosseto (GR)– Comune di Gavorrano (GR):

– foglio 86, particella 691, sub.1 –

– foglio 86, particella 691, sub.2 – (graffati)

piano T. Cat. D/7, Via della Limonite n. 5 – Fraz. Bagno di Gavorrano - Gavorrano (GR)

Un capannone ad uso industriale e/o artigianale al piano terra con circostante corte esclusiva, costituito da officina, locali uso magazzino, uffici e servizi

Di seguito si riassumono i dati necessari per rispondere ai quesiti formulati e per individuare il più probabile valore dei beni di cui si tratta.

Caratteristiche generali

Bagno di Gavorrano è una frazione del comune italiano di Gavorrano, nella provincia di Grosseto, in Toscana e dista 3 km dal capoluogo comunale, Oggi è diventato il vero centro del comune, essendo il più popolato e il più fornito di numerosi impianti e servizi.

La frazione è sorta attorno ad un antico bagno termale che la tradizione riferiva ai tempi di Nerone e per questo era conosciuto come *Bagno di Nerone*. Fino agli anni cinquanta era possibile giovarsi delle acque solfuree, che erano raccolte in vasche, visibili in alcune foto d'epoca; successivamente, probabilmente a causa dell'attività estrattiva della miniera, il livello idrostatico si abbassò e le acque termali scomparvero (la scomparsa delle acque avvenne nel luglio del 1955). Infatti la miniera ha ancora delle gallerie allagate che continuamente vengono edotte grazie alla presenza di impianti di pompaggio, questo per evitare problemi di assesto idrogeologico nella zona.

Al lotto si accede dalla via della Limonite che è posta in zona “Piane”. L'area in questione è situata in un territorio a destinazione industriale vicino a Bagno di Gavorrano frazione del comune italiano di Gavorrano e dista dal comune circa 3 km percorrendo la strada Provinciale Gavorranese, via Marconi e via della Pirite.
La superficie su cui insistono gli immobili è pressoché di forma rettangolare, la giacitura è piana e regolare. L’intera corte è stata assoggettata a sistemazione esterna, tra superficie in terra battuta, idonea allo scarico ed allo stoccaggio momentaneo delle merci e materie prime, e ad area a verde.
Il perimetro è recintato sui tratti confinanti con la strada, via Limonite, tramite muro basso, circa 50 cm., in pietra non intonacata, sormontato da rete a maglia sciolta, a forma romboidale, sorretta da montanti in ferro, per un’altezza totale di circa 2,20. L’accesso alla proprietà avviene tramite un cancello scorrevole metallico per l’accesso carrabile, provvisto di movimento elettrico e fotocellula, ed un altro per l’accesso pedonale, sempre metallico, ma di minor luce posto a distanza in corrispondenza degli uffici; l’ingresso è dotato di impianto citofonico. Sul lato destro del cancello carrabile, sono state realizzate delle strutture metalliche per il parcheggio di autovetture.
Lo stato di conservazione rileva una notevole condizione di deterioramento dovuto all’ usura e degrado nel tempo.
La superficie lorda del lotto è di circa mq. 4.890 e funge da corte comune per un immobile, un capannone prefabbricato per attività industriale e/o artigianale, composto da:
due grandi vani officina, due vani magazzino per complessivi mq. 910 e una struttura in muratura, di circa mq 100, formata da due vani uffici, uno spogliatoio e due bagni.
.

Caratteristiche costruttive

Il capannone di circa mq. 910 di superficie e di altezza media di m.7, edificato negli anni 90 è composto da una struttura a travi e pilastri in ferro. Le finiture sono: di vecchio tipo industriale relativamente alle parti utilizzate per la produzione e lavorazione materiali, ed al limite dell'ordinario per i servizi igienici, docce, spogliatoio, e per gli uffici.
Il tamponamento perimetrale, è costituito, da (la parete della facciata principale e quella laterale degli uffici) una muratura, di altezza m.3, con sopra, lungo tutto il perimetro, dei finestroni (a nastro), di altezza m.1 circa, che garantiscono l'illuminazione dell'ambiente e, fino alla gronda, dei pannelli in lamiera di acciaio zincato. Il resto delle pareti è a muratura e pannelli o solo a pannelli.
La copertura è realizzata da capriate in travi di acciaio a struttura reticolare, tali da rendere le campate larghe ed il tetto obliquo, con chiusura composta dagli stessi pannelli a lamiera zincata.
I pannelli in molte parti sono deteriorati (privi di zincatura) o bucati.

Sulla facciata principale e ad una laterale vi sono le entrate, composte da due grandi porte scorrevoli, formate da pannelli in ferro a forma bugnata, di altezze tali quanto quella del capannone; le facciate dei muri sia interni che esterni sono intonacati e la pavimentazione è a basamento in calcestruzzo. La pavimentazione è rovinata e da ristrutturare.
Il capannone attualmente è usato come officina per lavorazioni in acciaio inox ed all'interno è diviso in due vani officina e due vani magazzino. Le pareti interne che dividono questi vani sono in muratura, per m.3, ed il resto in pannelli in lamiera.

I due vani magazzino sono sul lato nord-est del capannone. Un vano magazzino è, insieme all'officina, parte interna del capannone, mentre l'altro ha entrata a sé sul lato esterno ed è privo dell'intera facciata di ingresso.
Una nota a parte è la copertura in lamiera che riporta infiltrazioni di acque meteoriche che percolano in alcune parti dal livello copertura fino a terra con nocumento delle strutture e dei materiali stoccati nelle zone interessate da tali infiltrazioni. Tale condizione, certamente destinata ad incrementarsi nel tempo necessita di interventi radicali ed urgenti che interessino l'intera copertura.

Fa parte del capannone, sul lato sud-est, una struttura in muratura continua di m.20 di lunghezza, m.5 di larghezza, m.3 di altezza e di mq.100 di superficie, adibita ad uso ufficio e spogliatoio con bagni.
Questo immobile poggia su mura portanti in pietra e cemento con il solaio in piano.
Esso è formato da tre vani grandi un corridoio e due bagni. Il corridoio, che funge da ingresso esterno ed è collegato al capannone, è posto al centro della struttura; da un lato porta a due vani ufficio e dall'altro ad un vano spogliatoio con due bagni.
I locali sono muniti di porte e finestre con oscuranti, in legno. Le porte sono in legno tamburato, i pavimenti sono in mattonelle in grès e nei bagni le pareti sono rivestite di mattonelline in grès. Lo stato conservativo in generale si può ritenere al limite dell'ordinario, poiché evidenzia la vetustà realizzativa quanto a conservazione e stato d'uso.

L'area di corte è di circa 4.890mq. di superficie lorda e di 3.880 mq. di superficie netta, in parte giardino, sul lato dell'ufficio, ed il resto in terra battuta, in comune con la particella sopra descritta.

Impianti

Gli impianti generali e fissi della zona lavorazione sembrano funzionali all'attività anche se da verificare lo stato di manutenzione, con rete elettrica esterna in canalette sospese per la distribuzione della rete di produzione con quadro di trasformazione; illuminazione artificiale a faretti e naturale con finestre a nastro; nel locale uffici l'impianto elettrico è sottotraccia, l'impianto di riscaldamento (condizionatori) è presente solo in ufficio e l'impianto per l'acqua calda è realizzato con un boiler elettrico.

Apprezzamenti generali

La disposizione planimetrica interna dell'unità immobiliare è razionale in funzione della superficie.

Stato di manutenzione

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile evidenzia una notevole condizione di deterioramento dovuto all'usura e degrado nel tempo.
Il capannone necessita di lavori di manutenzione per l'acciaio strutturale e di ristrutturazione, per la pavimentazione e per lo smantellamento e sostituzione dei pannelli di copertura e di tamponamento, deteriorati e bucati.

2.1.1 Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- superficie lorda capannone	mq 820,00
- superficie lorda ufficio, spogliatoio	mq. 100,00
- superficie lorda magazzino senza facciata di copertura	mq 90,00
- superficie netta corte comune	mq 3.880,00

Confini

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura giudiziaria confina a:

Nord con la particella 282 del foglio 86 e 260 del foglio 86;
Est con via della Limonite;
Sud con via della Limonite;
Ovest con la particella 827 del foglio 86, 196 del foglio 86 e 823 del foglio 86.

3. *QUESITO N.3*

accerti *la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:* ***a)*** *se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;* ***b)*** *se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;* ***c)*** *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO

I dati indicati nell'atto di pignoramento di cui alla nota di trascrizione *n.r.g* 13651 *e n.r.p. 10823* notificato all'Ufficiale Giudiziario di Grosseto in data 18 giugno 2021 rep.1042/2021

così come riportato al § *1.2)* della presente memoria, **individuano** le parti dell'unità immobiliare **correttamente** e consentono la sua **univoca identificazione**.

4. *QUESITO N.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 ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate*

4.1 INDAGINE CATASTALE

L' immobile oggetto della presente perizia di stima risulta censito Agenzia delle Entrate-Territorio - Direzione Provinciale di Grosseto (GR)– Comune di Gavorrano(GR):

– foglio 86, particella 691, sub.1 –

– foglio 86, particella 691, sub.2 – (graffati)

piano T. Cat. D/7, Via della Limonite n. 5 – Fraz. Bagno di Gavorrano - Gavorrano (GR

4.2 CORRISPONDENZA CATASTALE

Per quanto accertato dalla ricerca catastale e in sede di sopralluogo si rileva che i dati catastali sono corrispondenti allo stato di fatto degli immobili, tranne per una porta che fungeva da ingresso dall''esterno del magazzino nel capannone.

5. *QUESITO N.5*

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

5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Dai documenti pubblicati sul sito dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Gavorrano(GR) si certifica che l'immobile ubicato nel Comune di Gavorrano (GR) località Bivio di Gavorrano - Via della Limonite, 5 –

Piano Strutturale adottato

TERRITORIO URBANIZZATO E INSEDIAMENTO RURALE

Superficie area: 223214 mq

Normativa vigente sull'area

Perimetro territorio urbanizzato	
	Area definita ai sensi art.4, c.3, L.R.65/14
	Forni - San Giuseppe

Area definita ai sensi art.4, c.3, L.R.65/14

Forni - San Giuseppe

Art. 12 Il territorio urbanizzato e il sistema policentrico insediativo comunale.

1. Il sistema degli insediamenti del Comune di Gavorrano è costituito da una rete di centri antichi collinari e di centri abitati di pianura sorti lungo gli assi infrastrutturali, che strutturano complesse relazioni territoriali, aventi valore urbanistico, ambientale e storico-paesaggistico riconosciute quali elementi del patrimonio territoriale e delle invarianti strutturali.

2. Il PS riconosce nel ruolo assunto dai diversi centri abitati la funzione di mantenimento dell'equilibrio insediativo, per garantire agli abitanti un'elevata qualità dell'ambiente di vita e di lavoro ed efficienti dotazioni urbane e territoriali e per questo individua i quattro livelli su cui si struttura il sistema insediativo:

- - il sistema dei centri di pianura della Val di Pecora di Bagno di Gavorrano, Filare e San Giuseppe;
- - il sistema dei centri antichi collinari di Gavorrano, Ravi, Caldana e Giuncarico;
- - il sistema dei centri lungo il tracciato della S.P. Aurelia Vecchia di Potassa, Bivio Ravi, Basse di Caldana e Grilli;
- - il sistema degli insediamenti agrari di Castellaccia e Casteani.

3. Fanno parte del sistema policentrico insediativo comunale anche gli insediamenti costituiti dai nuclei di matrice rurale e dagli ambiti contenenti funzioni specialistiche non agricole che costituiscono la trama insediativa che si pone tra il livello dei centri abitati e quello delle case sparse. In essi, a causa della limitata consistenza demografica della scarsa dotazione di servizi non sono riscontrati i connotati urbani veri e propri. I nuclei rurali e gli ambiti specialistici sono individuati nella Tav. 2.3 del PS.

4. Peculiarità del territorio comunale è la presenza di compendi di matrice mineraria dismessi costituiti da impianti, strutture ed edifici testimonianti l'attività estrattiva della pirite nelle miniere di Gavorrano e Ravi-Marchi. Parte di essi sono stati oggetto di recupero e valorizzazione attraverso l'istituzione del Parco Nazionale delle Colline Metallifere, sancita con D.M. del 28/02/2002 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 107/2002. I compendi di matrice mineraria sono, anch'essi individuati nella Tav. 2.3 del P.S. negli ambiti con funzione specialistica.

5. Direttive per il PO sono:

- - il riordino e il riequilibrio delle funzioni nei centri di pianura con l'adeguato rapporto tra la funzione residenziale e le altre funzioni, promuovendo il consolidamento dei tessuti urbanistici di formazione recente, la migliore definizione e la riqualificazione degli spazi pubblici e del margine urbano;
- - il contrasto all'abbandono del sistema dei centri antichi di collina attraverso interventi tesi al recupero del patrimonio edilizio esistente che nel rispetto dei caratteri insediativi consentano il mantenimento della residenza e l'attivazione di nuove attività di servizio e di accoglienza;
- - il recupero del sistema insediativo lineare lungo il tracciato della S.P. attraverso interventi di rigenerazione delle aree dismesse, di riduzione degli effetti del traffico di attraversamento, di completamento dei tessuti edilizi di formazione recente, di definizione della qualità degli spazi pubblici e del margine urbano
- - la ridefinizione delle aree produttive ed artigianali con l'attivazione di processi tesi alla riqualificazione degli insediamenti esistenti e all'insediamento di nuove attività di supporto e promozione del sistema produttivo locale tali da costituire un "sistema del lavoro" di rango sovracomunale in grado di attrarre investimenti legati al sistema della logistica, delle start-up e dei servizi;
- - la valorizzazione dei nuclei rurali con l'incentivo al recupero e al riutilizzo degli edifici esistenti, la conservazione delle caratteristiche architettoniche degli spazi e degli edifici legati alle attività agricole originarie, la loro eventuale riconversione prevalentemente alla residenza e all'accoglienza turistica insieme al mantenimento delle relazioni figurative storicamente consolidate tra insediamenti e contesto agricolo circostante;
- - la valorizzazione del patrimonio tecnologico ed edilizio dei compendi minerari come segno fondamentale e testimonianza storica e culturale del territorio proseguendo ed incentivando i recuperi e i processi di rifunzionalizzazione dei contenitori abbandonati e promovendo il potenziamento dei servizi, delle attività e delle funzioni del Parco Nazionale delle Colline Metallifere.

6. Il PO dovrà inoltre perseguire strategie di sviluppo coerenti rispetto alle direttive di cui alla disciplina d'uso della Scheda di Paesaggio Ambito n. 16 "Colline Metallifere" del PIT/PPR.

7. Il territorio urbanizzato è costituito dai centri abitati per i quali il PS, in coerenza con i contenuti dell'allegato 2 "linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti della città contemporanea" del PIT/PPR, riconosce i seguenti morfotipi, cos&igrave come individuati nella Tav. 1.11 del PS stesso:

- - Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista:

T.R.2 Tessuti ad isolati aperti ed edifici residenziali sul lotto;
T.R.3 Tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali;
T.R.4 Tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata;
T.R.5 Tessuto puntiforme;
T.R.6 Tessuto a tipologie miste ed altre aree con attrezzature di interesse comune;

T.R.7 Tessuto sfrangiato di margine.

- - Tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista - frange periurbane e città diffusa:

T.R.8 Tessuto lineare.

- - Tessuti della città produttiva e specialistica:

T.P.S.2 Tessuto a piattaforme produttive, commerciali e direzionali;
T.P.S.3 Insulae specializzate.

- - Attrezzature e servizi, parchi urbani, impianti tecnologici:

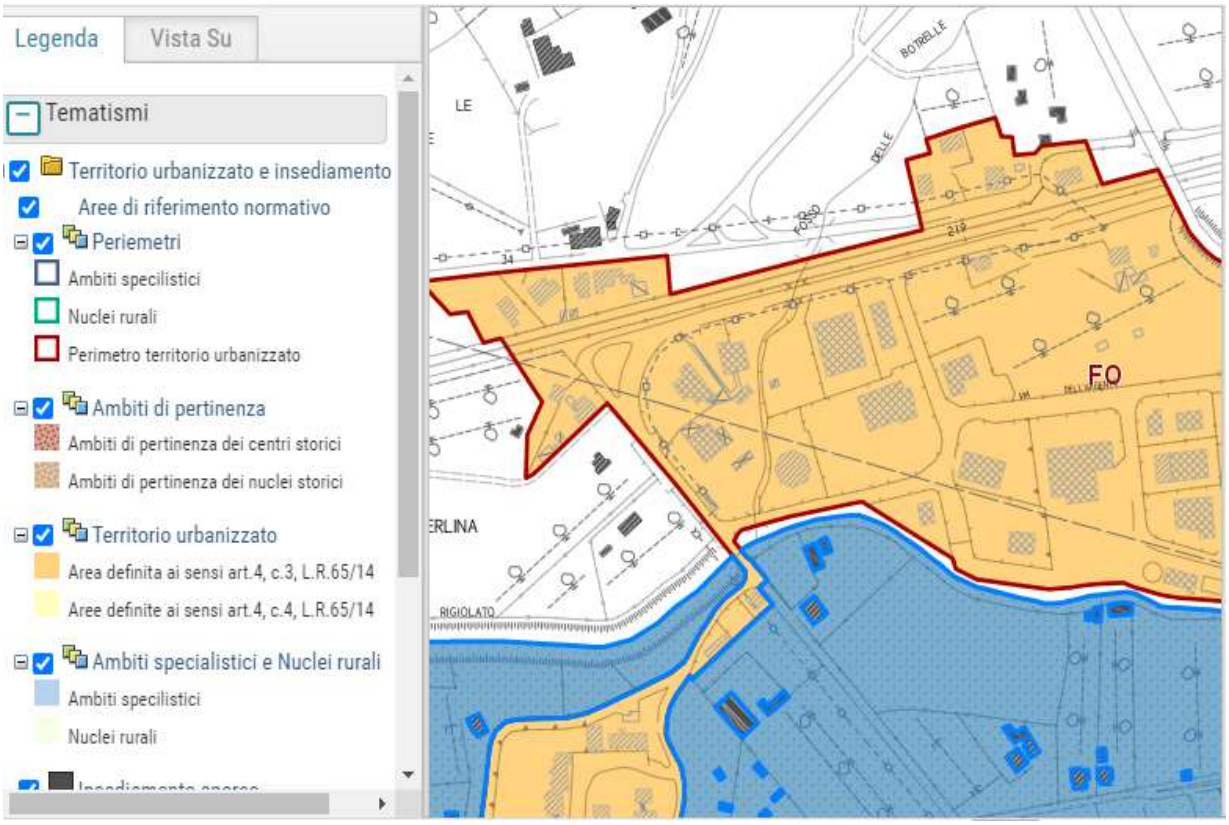
A.1 Aree con parchi urbani e/o verde attrezzato;
A.2 Aree per attrezzature ed impianti.

- - Aree interessate da varianti o piani attuativi convenzionati:

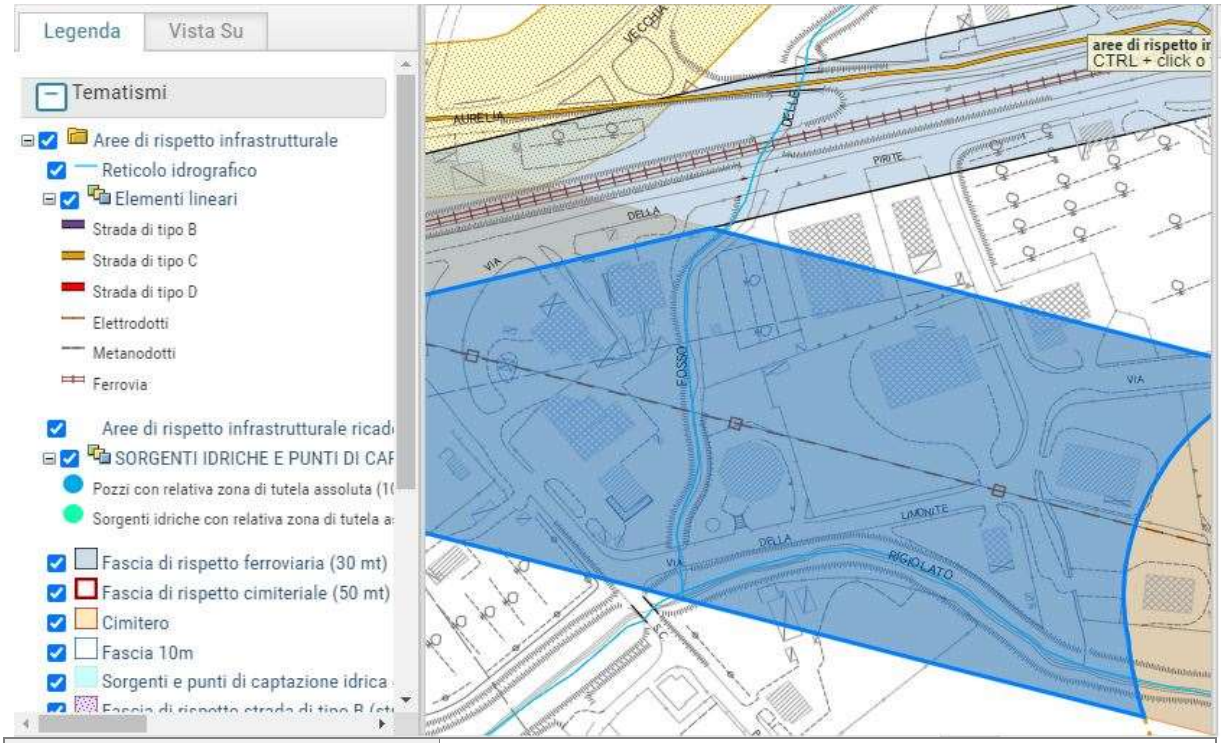
A.3 Piano attuativo convenzionato.

- - Lotti e spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria:

S.I. Spazi inedificati interclusi in area urbana.
8. Per ciascun morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee, con la formazione del PO e la definizione della disciplina urbanistica ed edilizia, devono essere osservati gli obiettivi specifici definiti negli "abachi delle invarianti strutturali" e in particolare del richiamato allegato 2 "linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti della città contemporanea" del PIT/PPR;
9. Il PS individua, all'interno del territorio urbanizzato, i tessuti e gli edifici di impianto storico classificati nella Tav. 1.11 del P.S. stesso con la sigla "T.S. Tessuti storici". Per essi il PO dovrà predisporre una specifica disciplina di tutela dei caratteri insediativi, tipologici e dei valori storico architettonici.
10. Il PS, inoltre, al fine di avviare interventi di riqualificazione del margine urbano, di percezione del sistema degli insediamenti e di valorizzazione delle relazioni con il territorio circostante individua all'interno del territorio urbanizzato specifici ambiti soggetti a riordino e rigenerazione insediativa, individuati nelle Tav. 2.3 PS stesso.



AREE DI RISPETTO INFRASTRUTTURALE



Aree di rispetto infrastrutturale ricadenti sull'area	1
	Fascia di rispetto degli elettrodotti (80 mt su linee di potenza a 132kV) ai sensi D.P.C.M. 08/07/2003

Zona sismica **4**	Zona con pericolosità sismica molto bassa. E' la zona meno pericolosa dove le possibilità di danni sismici sono basse.

6. *QUESITO N.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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;*

6.1 Conformità agli atti

Gli immobili sono stati eseguiti in conformità alle normative urbanistiche. Non risultano che questi, allo stato attuale, siano stati oggetto di interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto il rilascio di permessi, licenze, concessioni o autorizzazioni tranne la presenza di una baracca fatiscente sul lato Nord del capannone (da rimuovere).

Gli immobili sono compresi in Area P.I.P. località S. Giuseppe

Le Pratiche Edilizie relative al fabbricato di proprietà I[redacted] risultanti al Comune di Gavorrano sono:

1) Deliberazione consiliare n.181 n° 1 del 19.12.1970, con decisione n.5011 - Acquisti da parte del Comune di alcuni appezzamenti di terreno da F[redacted], da lottizzare ai fini di insediamenti artigianali e per la piccola industria;
2) Deliberazione di giunta n. 290 del 19.06.1971 – Condizioni di vendita terreni per insediamenti artigianali e per piccola industria;
3) Deliberazione di giunta n.896 del 15.12.1973 Vendita terreno a[redacted] con obbligo costruzione fabbricato artigianale;
4) Nota di trascrizione - compravendita rep. 1068 del 26.04.1974 Vendita terreno da segretario comunale[redacted]bligo costruzione fabbricato artigianale;
5) Deliberazione consiliare n.318 del 19.12.1979 Vendita alla Curatela fallimentare lotto terreno artigianale assegnato alla ditta Sig.[redacted]
6) Deliberazione consiliare n.38 del 06.02.1980 Approvazione a modifiche regolamento concessione aree P.I.P.;
7) Deliberazione consiliare n.98 del 19.04.1980 Modifiche regolamento concessione aree P.I.P. – osservazioni al comitato regionale di controllo;
8)Compravendita n. rep. 602 del 21/11/1980 Compravendita terreno in zona P.I.P. di agno di Gavorrano;
9) Nota di trascrizione – contratto di compravendita reg. part. 1144 del 04.02.1981 Vendita terreno da Comune di Gavorrano a [redacted]
10) Concessione edilizia n.1531 del 10/05/1985 -Pratica edilizia n.164/1984 - Capannone prefabbricato ad uso artigianale con annessi uffici.
11) Rilascio di Permesso di costruzione n. 1531 del 10/05/1985- Pratica edilizia n.164/1984
12) Domanda per variante n.6368 del 13/06/1986 - Pratica edilizia n.149 del 1986 - Variante in corso d'opera alla costruzione di edificio artigianale
13) Concessione edilizia n.1767 del 22/10/86. Pratica edilizia n.149 del 1986- Variante in corso d'opera alla costruzione di edificio artigianale.
14) Richiesta di abitabilità - prot.n. 4497 del 21/04/1987- Pratica edilizia n.164/1984 e n.149 del 1986

15) Rilascio di Permesso di uso n. 187 del 25/06/1987- Pratica edilizia n.164/1984 e n.149 del 1986 prot.n. 4497 - Il Comune dichiara *usabile* la costruzione e ne autorizza a tal fine l'occupazione.
16) Concessione edilizia –prot.n.6148 del 07/06/1986 -Pratica edilizia n.150/1986-con domanda presentata il 07/06/1986 – Parere favorevole a costruzione di recinzione a lotto artigianale.
17) Domanda di ampliamento prot.n.12739 del 04/11/1987- Pratica edilizia n.236/1987- Ampliamento di capannone artigianale
18) Concessione di opere n.2124 del 22/08/1988 - Pratica edilizia n.236/1987 - Ampliamento di capannone artigianale

7. *QUESITO N. 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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

7.1 DIVISIONE IN LOTTI

In merito alla vendita dell'unità immobiliare *de quo,* il sottoscritto C.T.U., ai fini di rispondere congruamente al quesito posto dal G.E., ritiene giustificata ed opportuna "*la vendita del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare in un unico lotto".*

LOTTO UNICO:

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da:

– foglio 86, particella 691, sub.1 –

– foglio 86, particella 691, sub.2 – (graffati)

piano T. Cat. D/7, Via della Limonite n. 5 – Fraz. Bagno di Gavorrano - Gavorrano (GR)

8. *QUESITO N.8*

dica*, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione del 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 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

8.1 DIVISIBILITA' DEL BENE

L'unità immobiliare risulta pignorata per l'intera proprietà e **NON RISULTA DIVISIBILE** in natura.

9. *QUESITO N. 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 transizione del 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;*

9.1 STATO LOCATIVO

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è da ritenersi da un punto di vista estimativo a tutti gli effetti **LIBERA.**

Grosseto, 12 ottobre 2022

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Grosseto

Ufficio Territoriale di Grosseto

Al C.T.U. Olandese Giuseppe
GROSSETO

Il sottoscritto funzionario delegato, in relazione alla richiesta pervenuta in data 10/10/2022 prot. n. 53877 ad istanza del Sig. Olandese Giuseppe in qualità di C.T.U. nella procedura esecutiva n. 88/2021, viste le risultanti del sistema informatico dell'anagrafe tributaria e premesso che l'Ufficio non può effettuare ricerche con i dati catastali degli immobili risalendo ai contratti di locazione, affitto e/o comodato presenti per gli stessi, ma che i dati consultabili sono solo quelli relativi ai contribuenti

ATTESTA

che a [redacted] sa, non [redacted] per ogget

IL FUNZIONARIO DELEGATO (*)
Maria Paolella
firmato digitalmente

(*) Firma su delega della Direttrice Provinciale Chiara Santini

Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Territoriale di Grosseto - Piazza Fanetti, 1 - 58100 Grosseto
Tel. 0564/44471 - Fax 0564/447733 - dp.grosseto.ufgrosseto@agenziaentrate.it

10. *QUESITO N. 10*

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

10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

Il bene *de quo* **NON RIENTRA** tra i casi previsti dal quesito n. 10.

11. *QUESITO N.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;*

11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'

Gli immobili sono compresi in Area P.I.P. località S. Giuseppe.

L'area compresa nel P.I.P. è stata venduta dal Comune con contratto di compravendita n. reg. gen. 1538 e reg. part. 1144 del 04.02.1981: Vendita terreno da Comune di Gavorrano a Curatela a [redacted]

"La vendita è stata fatta con l'obbligo per l'acquirente di trasferire i terreni ad impresa avente i requisiti per operare nelle aree incluse nel P.I.P. comunale, la quale dovrà assumere contrattualmente a favore del Comune tutte le obbligazioni previste del vigente regolamento speciale, per la cessione di aree P.I.P.

Il Comune si è riservato ad approvare la validità delle attività che saranno proposte dal subentrante alla Curatela, che si obbliga vendere al subentrante i terreni di cui trattasi al prezzo di £.400, praticatogli dal Comune. …"

"Comune di Gavorrano
(provincia di Grosseto)

- Regolamento speciale per la cessione delle aree comprese nel piano insediamenti produttivi (P.I.P.)

Art.1 *Il presente regolamento disciplina le modalità, i prezzi e le condizioni di cessione in proprietà o concessione in superficie delle aree comprese nei piani per insediamenti produttivi (P.I.P.) approvati a termine di legge.*

Art.2 *L'Amministrazione Comunale, con riferimento al VI° comma dell'art.27 della legge 22/10/1971, N.865, dopo avere espropriato o comunque acquisito le aree inedificate e quelle*

su cui insistono costruzioni in contrasto con la destinazione di zona, u<u>tilizza il 50% mediante concessione in, diritto di superficie.</u> Immediatamente dopo ogni operazione di acquisto ed esproprio, 1'Amministrazione Comunale con deliberazione della G.M., delimita, nell'ambito dei territori, le aree da cedere in proprietà è quelle da concedere in superficie.

<u>Art.3</u> Possono essere destinatari delle aree comunali comprese nei piani per insediamenti produttivi:

a) gli artigiani -

b) le imprese industriali

c) i singoli o i gruppi associati che presentino consistenti programmi per la creazione di nuove aziende industriali o artigianali.

<u>Art.4</u> Il prezzo di cessione delle aree sarà stabilito, con la possibilità di successivi adeguamenti con deliberazione della G.M., sulla base del costo di acquisizione delle aree stesse maggiorato della quota d'incidenza per opere, è da applicarsi di urbanizzazione primaria. Tale prezzo, riferito a metro quadrato di superficie per i casi di cessione in proprietà e il relativo importo complessivo dovrà essere versato al momento della stipulazione del contratto. Lo stesso sarà applicabile anche alle aree da concedere in superficie e -sarà ripartito in 15 rate annue, con l'unica maggiorazione dell'interesse compostò del cinque per cento: in questi casi il Comune rinuncia all'Iscrizione di ipoteche.

<u>Art</u>.5 Il diritto di superficie sarà in ogni caso, con le uniche esclusioni previste dall'art.27 della legge 22.10.1971 N.865. La durata di novantanove (99).

Essa potrà essere rinnovata per egual periodo su richiesta del superficiario. In caso di decadenza, di mancato rinnovo o allo scadere del termine, il diritto di superficie si estingue e l'amministrazione Comunale diviene proprietario della costruzione sovrastante, previo corrispettivo di un importo pari al 50% del valore di costo, intendendosi tale valore pari al costo di costruzione aggiornato e depurato di una quota per vetustà commisurata agli anni trascorsi, alla data della licenza di abitabilità.

<u>Art.6</u> L'assegnazione delle aree sarà effettuata dal Consiglio Comunale, su proposta di una apposita Commissione, dallo stesso Consiglio nominata e presieduta dl Sindaco così composta:

- 3 consiglieri, di cui uno di minoranza – membri;

- il direttore dei servizi tecnici comunali – membro;

- l'ufficiale sanitario – membro;

- 1 rappresentante per le associazioni di categoria degli industriali, ed uno delle piccole industrie – membri;

- 1 rappresentante delle associazioni di categoria degli artigiani – membro;

- 1 rappresentante dell'Associazione dei Commercianti e del Turismo della Provincia di Grosseto – membro;

- 1 rappresentante delle organizzazioni Sindacali lavoratori – membro;

- Il Segretario Comunale, o suo delegato – membro – con funzioni anche di Segretario della Commissione.

La Commissione dura in carica per lo stesso periodo del Consiglio Comunale che l'ha nominata".

Art.7 *Per l'assegnazione dei lotti l'Amministrazione emana un bando di concorso permanente.*

Dalla data di pubblicazione del bando, le richieste potranno essere presentate in ogni tempo fino al completo esaurimento dei lotti.

La Commissione di cui all'art.6 esaminerà periodicamente le domande presentate.

Nella deliberazione di assegnazione deve essere indicato la localizzazione (sulla base della disponibilità delle aree secondo approntamento delle opere di urbanizzazione), i destinatari dei lotti e il tipo di cessione: proprietà o diritto di superficie,

Art.8 *Le domande pervenute saranno valutate dalla Commissione sulla base dei seguenti criteri, rinvenibili in un programma economico di breve e medio termine che il richiedente è tenuto a presentare*

a) occupazione di piano d'opera;

b) attitudine espansionale dell'impresa in relazione alle caratteristiche dell'economia locale e il grado tecnologico attuale;

c) sicurezza dell'ambiente di lavoro e misure di prevenzione per gli inquinamenti esterni;

d) altri motivi preferenziali contenuti nel programma e sufficientemente dimostrate.

Art.9 *Godranno di precedenza assoluta le istanze presentate da Enti Pubblici e aziende a partecipazione statale nell'ambito di programmi già approvati dal CIPE e dalla Regione. Godranno altresì di precedenza nella graduatoria gli imprenditori di cui all'art. 3 lettere a), b), c), che alla data del decreto regionale di approvazione dei piani per insediamenti produttivi risultano proprietari delle aree comprese nei piani stessi e successivamente espropriate dal Amministrazione Comunale, nonché tutti gli enti pubblici, società a prevalente capitale pubblico, società cooperative e loro consorzi, che operano con finanziamenti pubblici (FEOGA ecc.), purché realizzino impianti conformi alle finalità di cui al presente regolamento.*

Art.10 *Gli acquirenti e i concessionari delle aree dovranno iniziare la costruzione entro 120 giorni dalla data dell'atto di compravendita o di concessione ed ultimarla entro 18 mesi dall'inizio*

della costruzione, salvo la concessione di periodi di proroga per cause debitamente comprovate e ritenute valida dall'Amministrazione Comunale.

Il termine di ultimazione dei lavori, per le costruzioni che occupino una superficie coperta superiore a mq. 1.500, è portata a 24 mesi.

L'attività dovrà essere iniziata entro 1 anno dall'ultimazione dei lavori.

Art.11 *Entro 3 mesi dalla data di esecutività della deliberazione comunale di vendita o di concessione in diritto di superficie del lotto il titolare della assegnazione è tenuto ad ottenere l'approvazione del progetto di costruzione dell'immobile.*

Entro due mesi dalla comunicazione ufficiale di detta approvazione dovrà avvenire la stipulazione del contratto a spese del richiedente.

Il mancato rispetto di imputabile al concessionario detti termini, fa venire meno l'assegnazione.

Art.12 *Nelle aree a destinazione artigianale e ammessa la realizzazione in casi eccezionali di un solo alloggio di servizio ad uso dell'artigiano per una superficie netta non superiore a 120mq.*

Per le aree a destinazione industriale valgono le norme tecno urbanistiche.

Art.13 *I locali che nel progetto approvato risultino destinati a determinate attività artigianali, industriali o commerciali, rimangono vincolati a tale destinazione salvo diversa autorizzazione della G.M. su richiesta motivata degli interessati o salvo entrata in vigore di una diversa sopravvenuta disciplina urbanistica. Gli stessi locali nonché quelli di abitazione connessi con l'attività economica non potranno essere ceduti in locazione se non per casi di forza maggiore e comunque su autorizzazione della G.M. L'ammontare del canone di locazione non potrà superare il 6% del valore del costo dell'immobile di cui al precedenteart.5 con adeguamento di esso in relazione dell'indice statistico del costo della vita.*

Art.14 *E' consentita la cessione della proprietà del suolo, del diritto di superficie e della costruzione soprastante a favore dei destinatari delle aree comunali di cui al precedente art.3 agli stessi patti e condizioni di cui allo originario, contratto di vendita o concessione e a prezzi da convenire anche con l'Amministrazione Comunale, sulla base di idonee perizie tecniche e sentita la Commissione di cui all'art. 6.*

L'autorizzazione viene concessa con deliberazione della Giunta Comunale.

Il Comune si riserva il diritto di prelazione ai prezzi sopra indicati.

I subentri di cui al presente articolo, con le modalità e alle condizioni suddette, sono ammessi anche a favore degli eredi dell'acquirente o del concessionario o delle curatele fallimentari, a condizione che gli stessi, i loro aventi causa o gli acquirenti dalle curatele fallimentari

abbiano i richiesti requisiti per l'acquisto o la concessione dei suoli e che sugli stessi realizzino o continuino a gestire impianti conformi al P.l.P.

Art. 15 *La vendita sarà revocata nei casi seguenti:*

a) qualora la costruzione non venga iniziata e ultimata nei termini di cui all'art.10;

b) nel caso di trasferimento non autorizzato della proprietà o di locazione ugualmente non autorizzata;

c) in caso di destinazione dei locali difforme delle indicazioni della autorizzazione edilizia, non autorizzata ai sensi dell'. art.13;

Art. 16 *La concessione in superficie decade con le conseguenze di cui all'art.5;*

a) qualora la costruzione non venga iniziata e ultimata nei termini di cui all'art.10;

b) in caso di trasferimento non autorizzato della proprietà o di locazione ugualmente non autorizzata;

c) in caso di destinazione dei locali difformi dalle indicazioni nei progetti in sede di licenza edilizia, non autorizzata ai sensi dell'art.13

d) in caso di mancato pagamento del canone annuo;

Art.17 *L'Amministrazione Comunale, si riserva nell'ipotesi di revoca della compravendita o di decadenza della concessione in superficie con la applicazione, della normativa prevista dagli artt. 5 e 19 di riconoscere l'eventuale ipoteca di 1°grado iscritta dall'Istituto mutuante accollandosi il mutuo per la parte residua con diritto di rivalsa nei confronti del proprietario o del superficiario decaduti su quanto ad essi dovuto in virtù dei citati artt. 5 e 19. Ove l'amministrazione Comunale non intenda avvalersi della predetta facoltà dovrà dare comunicazione della conseguente rinunzia alla revoca della vendita e alla dichiarazione di decadenza della concessione in superficie dell'Istituto mutuante che ha scritto l'ipoteca di 1°grado sull'immobile, il quale potrà procedere, all'esecuzione forzata ai sensi di legge senza nessuna altra formalità.*

Art.18 *La violazione delle norme di cui agli artt.13 e 14 potrà comportare, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, la risoluzione del contratto dì cessione in proprietà e la decadenza del diritto di superficie nei casi di cui al par. b) degli artt. 15 e 16. L'Amministrazione Comunale si riserva in alternativa alla risoluzione del contratto ed alla decadenza del diritto di superficie, di comminare in via, amministrativa una sanzione pecuniaria pari al doppio del canone stabilito dalla Amministrazione Comunale (6% del valore del costo) per tutto il periodo di effettiva locazione abusiva è pari al valore accertato dall'Ufficio del Registro in caso di trasferimento abusivo del diritto di proprietà e del diritto di*

superficie. In ogni caso il locatario, l'acquirente dell'immobile o di parte di esso ed il nuovo superficiario sono solidamente responsabili del pagamento della sanzione.

Art.19 *Nel caso di risoluzione del contratto di cessione la proprietà per il motivo di cui al par. a) dell'art.15 il prezzo di acquisto dell'area verrà restituito all'acquirente inadempiente con una riduzione del 25% a titolo penale. Le eventuali opere iniziate nell'area potranno passare in proprietà dell'Amministrazione previo corrispettivo di un importo da concordarsi tra le parti, ferma restando tuttavia la facoltà dell'Amministrazione Comunale di imporre l'abbattimento, delle opere stesse, senza indennità di sorta e a spese dell'acquirente inadempiente.*

Art.20 *Copia del presente regolamento deve essere allegato ai contratti di cessione o concessione dei suoli e a quelli ad essi connessi.*

12. QUESITO N.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 anteriore 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 ed 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);*

12.1 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 intercorrente tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, cioè settembre 2022, si potrebbe verificare.

Il criterio di stima adottato in questo caso è quello sintetico (detto anche empirico), tenuto conto che la valutazione dell'immobile è supportata da parametri urbanistici certi, forniti dallo strumento urbanistico vigente e dall'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare).

Individuato un certo numero di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inserirà il bene da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con lo stesso. In mancanza del

riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, la destinazione d'uso prevista dall'attuale strumento urbanistico ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

LOTTO UNICO

In applicazione del metodo comparativo di cui si diceva al precedente § 12.1, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quello oggetto della presente valutazione, vengono mediamente offerti da € 540,00 a € 810,00 al metro quadro di superficie commerciale per i capannoni, da € 435,00 a € 650,00 per i magazzini e da € 960,00 a € 1.400,00 e per gli uffici.

Tenuto ora conto che:

- gli immobili si trovano all'interno di una zona P.I.P. e quindi soggetti a vincoli si può stimare una differenza in meno del 15%;
- che gli immobili necessitano, come già descritto, di lavori di ristrutturazione: si può stimare utilizzando il valore minore;
- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5 -10%;
- che lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;

ai fini della presente valutazione, si stima il più probabile valore venale attuale relativo al bene nel seguente modo:

ai fini della presente valutazione, si ritiene che per l'immobile in questione possa essere stimato il seguente valore unitario riferito alla Superficie Commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti ed accessorie:

Capannone = **€ 430,00 al mq lordo**.
Magazzino = **€ 348,00 al mq lordo**
Ufficio = **€ 720,00 al mq lordo**

VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso quanto sopra, e conoscendo la rispettiva superficie commerciale complessiva dell'immobile riportata al § 2.1.2, si stima il più probabile valore attuale del bene oggetto di esecuzione.

CAPANNONE –- Via della Limonite,5 - Gavorrano (GR)

Parametro	Totale
- superficie lorda capannone	mq 820,00
- superficie lorda capannone (ufficio, spogliatoio)	mq. 100,00
- superficie lorda capannone magazzino senza facciata di copertura	mq 90,00
- superficie netta corte comune	mq 3.880,00

€ mq 430,00 x 820,00 mq = € 352.600,00
€ mq 720,00 x 100,00 mq = € 72.000,00
€/mq 348,00 x 90,00 mq = € 31.320,00

Corte: 100mq x 430,00 mq x 10% = € 4.300 +
+(3.780mq. x 430 x 2%)= €30.618 =
= € 4.300,00 + 30.618,00 = € 32.508,00
€ 488.428,00

Pertanto la valutazione, per arrotondamento, **DELL'INTERA PROPRIETA'** del bene oggetto di esecuzione immobiliare corrisponde a:

€488.500,00

diconsi: euro quattrocentottantottomilacinquecento/00

12.2 VALORE DELL'IMMOBILE – PREZZO BASE

LOTTO UNICO

Intera proprietà posta in via della Limonite,5 – Bagno di Gavorrano - Gavorrano(GR) costituita da:

Un Immobile costituito da un capannone prefabbricato con una corte esterna. L'area in questione è situata in un territorio a destinazione industriale P.I.P. vicino a Bagno di Gavorrano frazione del comune italiano di Gavorrano.

Il lotto su cui insistono gli immobili è all'incirca di forma rettangolare, la giacitura è piana e regolare. L'intera corte è stata assoggettata a sistemazione esterna, tra superficie in terra battuta, idonea allo scarico ed allo stoccaggio momentaneo delle merci e materie prime, e ad area a verde.

Il perimetro è recintato sui tratti confinanti con la strada. L'accesso avviene tramite un cancello scorrevole metallico per l'accesso carrabile, ed un altro, sempre metallico, per l'accesso pedonale, posto a distanza in corrispondenza degli uffici.

La superficie lorda del lotto è di circa mq. 4.890 e funge da corte comune per un immobile, un capannone prefabbricato per attività industriale, composto da:

due grandi vani officina e due vani magazzino di complessivi mq. 910 e una struttura in muratura, di circa mq 100, formata da due vani uffici, uno spogliatoio e due bagni.

Le pareti sono formate da (la facciata principale e quella laterale degli uffici) una muratura, di altezza m.3, con sopra, lungo tutto il perimetro, dei finestroni (a nastro), di altezza m.1 circa, che garantiscono l'illuminazione dell'ambiente e, fino alla gronda, da dei pannelli in lamiera di acciaio zincato. Il resto delle pareti è a muratura e pannelli o soltanto a pannelli.

La copertura è realizzata da capriate in travi di acciaio, ed il tetto obliquo con chiusura composta dagli stessi pannelli a lamiera zincata.

I pannelli in molte parti sono deteriorati e bucati.

Sulla facciata principale ed una laterale vi sono le entrate, composte da due grandi porte scorrevoli, formate da pannelli in ferro a forma bugnata, di altezze tali quanto quella del capannone; le facciate dei muri sia interni che esterni sono intonacati e la pavimentazione è a basamento in calcestruzzo.

Il capannone attualmente è usato come officina per lavorazioni in acciaio ed all'interno è diviso in due vani officina e due vani magazzino. Le pareti interne che dividono questi vani sono in muratura, di m.3, ed in lamiera.

I due vani magazzino sono sul lato nord-est del capannone. Un vano magazzino è, insieme all'officina, parte interna del capannone, mentre l'altro ha entrata a sé sul lato esterno ed è privo dell'intera facciata di ingresso.

Una nota a parte è la copertura che riporta infiltrazioni di acque meteoriche che percolano in alcune parti dal livello copertura fino a terra con nocumento delle strutture e dei materiali stoccati nelle zone interessate da tali infiltrazioni. Tale condizione, certamente destinata ad

incrementarsi nel tempo necessita di interventi radicali ed urgenti che interessino l'intera copertura.

Fa parte del capannone, sul lato sud-est, una struttura in muratura continua di m.20 di lunghezza, m.5 di larghezza, m.3 di altezza e di mq.100 di superficie, adibita ad uso ufficio e spogliatoio con bagni.
Questo immobile poggia su mura portanti in pietra e cemento con il solaio in piano.
Esso è formato da tre vani grandi un corridoio e due bagni. Il corridoio, che funge da ingresso esterno e collega il capannone, è posto al centro della struttura; da un lato porta
a due vani ufficio e dall'altro ad un vano spogliatoio con due bagni.
I locali sono muniti di porte e finestre con oscuranti, in legno. Le porte sono in legno tamburato. I pavimenti sono in mattonelle in grès e nei bagni le pareti sono rivestite di mattonelline in grès. Lo stato conservativo in generale si può ritenere al limite dell'ordinario, poiché evidenzia la vetustà realizzativa quanto a conservazione e stato d'uso.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile evidenzia una notevole condizione di deterioramento dovuto all' usura e degrado nel tempo.
Il capannone necessita di lavori di manutenzione per l'acciaio strutturale e di ristrutturazione, per la pavimentazione e per lo smantellamento e sostituzione dei pannelli di copertura e di tamponamento, deteriorati e bucati.

Prezzo base del LOTTO €488.500,00

diconsi: euro quattrocentottantottomilacinquecento/00

VALORE DELL' Esecuzione Immobiliare 88/2021:

€488.500,00
diconsi: euro quattrocentottantottomilacinquecento/00

Alla presente relazione si allegano:
- ALLEGATO 1: Documentazione fotografica;
- ALLEGATO 2: Planimetria

Grosseto, li 12 ottobre 2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Giuseppe Olandese

SOMMARIO

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI .....
PREMESSA .....
1. QUESITO N.1 .....
1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE .....
1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI.....
1.3 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE .....
2. QUESITO N.2 .....
2.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO .....
3. QUESITO N.3 .....
3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI
DEL PIGNORAMENTO.....
4. QUESITO N.4 .....
4.1 INDAGINE CATASTALE.....
4.2 CORRISPONDENZA CATASTALE.....
5. QUESITO N.5 .....
5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO
URBANISTICO VIGENTE .....
6. QUESITO N.6 .....
6.1 REGOLARITA' EDILIZIA.....
7. QUESITO N.7 .....
7.1 DIVISIONE IN LOTTI .....
8. QUESITO N.8 .....
8.1 DIVISIBILITA' DEL BENE .....
9. QUESITO N.9 .....
9.1 STATO LOCATIVO .....
10. QUESITO N.10 .....
10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE .....
11. QUESITO N.11 .....
11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU' .....
12. QUESITO N.12 .....
12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO.....
12.2 STIMA DEL COMPENDIO OGGETTO DI PIGNORAMENTO .....

ALLEGATI

ALLEGATO N.1 - Documentazione fotografica

ALLEGATO N.2 Planimetrie

SOMMARIO

VIETATO
L'INGRESSO

GEsea

dico
DISCOUNT ITALIANO

MODULARIO
F. rig. rend. 487

45

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

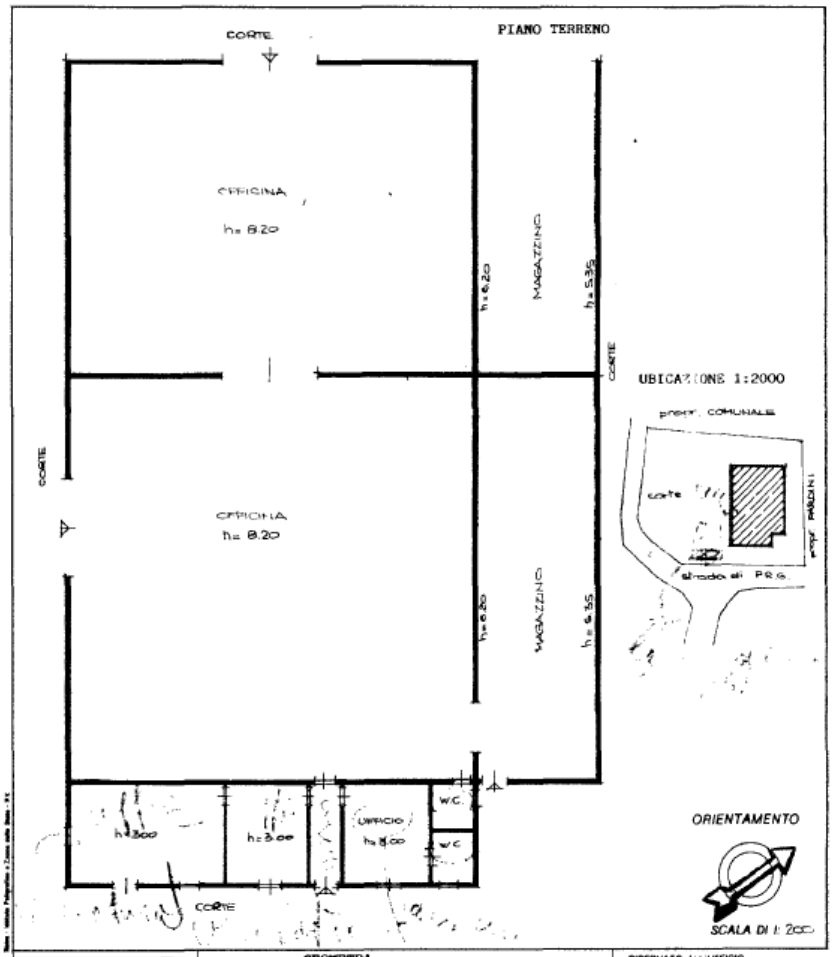
000047518 27/5/2002

MOD BN (CEU)

LIRE 250

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di GAVORRANO via LOC. LA MERLINA civ.



Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali
F. 83
n. 538 sub. 1
2

Compilata dal GEOMETRA DARIO CASSETTO
Iscritto all'albo de I GEOMETRI
della provincia di GROSSETO
data 10.7.91 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

NON
20/9/97
manca riportarlo nella corte

Data: 23/06/2022 - n. T125301 - Richiedente: LNDGPP61L06F839B
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/06/2022 - Comune di GAVORRANO(D948) - < Foglio 83 - Particella 691 - Subalterno 2 > - Usi graffiti
VIA DELLA LIMONITE n. 5 Piano T

10 mesi