

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 13/2020

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE delle ESECUZIONI: Dott.ssa Cristina Nicolò
Custode Giudiziario: I.V.G.
C.T.U.: Dott. Ing. Pierluigi Melchionna

RELAZIONE PERITALE
relativa alla stima di beni immobili

07 luglio 2023

ΔΟΤΤ. ΙΝΓ. ΠΙΕΡΛΥΙΓΙ ΜΕΛΧΙΟΝΝΑ
για Αδελφello, 47 – 58100 Γ'ροσσετο
ε-μαιλ p.melchionna@gmail.com

Ing. Pierluigi Melchionna

Pag - 1 -

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto Ingegnere Pierluigi Melchionna, libero professionista con Studio in Grosseto, Via Adamello n.47, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n. 784, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

In data 19.10.2022 lo scrivente, nominato dall'Ill.mo Giudice Dott. Cristina Nicolò delegato alle esecuzioni, dichiarava di accettare l'incarico e prestava il giuramento di rito, e veniva a conoscenza dei 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; allegghi, 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 dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 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 30.11.2022, per poi proseguire in date successive, ed in data 16.12.2022 è stato effettuato il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima congiuntamente al CUSTODE nominato per la procedura, l'istituto I.V.G nella figura del Dott. Diego Alessandri e alla presenza dell'Ing. Daniele Felici in qualità di perito nominato per la valutazione degli impianti.

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

PREMESSA

I beni immobili oggetto della presente perizia di stima sono costituiti da una porzione di complesso immobiliare destinato ad accogliere una **struttura residenziale sanitaria e assistenziale per la terza età** sito nel Comune di Grosseto in via Lago di Mezzano.

Così come riportato nell'atto di pignoramento rinvenuto in atti il compendio in oggetto è così costituito:

"- Terreni siti in Comune di Grosseto, zona via Lago di Mezzano, della superficie catastale complessiva di mq. 7.758,00, censiti al Catasto Terreni del Comune di Grosseto al Foglio 73 particella 1326, particella 2022, particella 2024 particella 2026, particella 2027.

Alla situazione attuale i suddetti cespiti risultano censiti catastalmente come segue, salvo errori ed omissioni:

a. - Fabbricati in corso di costruzione siti in Comune di Grosseto, zona via Lago di Mezzano, censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 73 particella 2107 subalterni 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 73 - 74 - 75 - 76 - 77 - 78 - 79 - 80 - 81 - 82 - 83 - 84 - 85 - 86 - 87 - 88 - 89 - 90 - 91 - 92 - 93 - 94 - 95 - 96 - 97 - 98 e 99.

- Area urbana sita in Comune di Grosseto, zona via Lago di Mezzano, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 73 particella 2108.

b. - Terreno uso seminativo sito in Comune di Grosseto, zona via Lago di Mezzano, censito al Catasto Terreni del Comune di Grosseto al Foglio 73 particella 2096".

Nota bene: L'immobile identificato con la particella 2096 risulta soppresso in atti dal 25.05.2021 per FRAZIONAMENTO (n.25321.1/2021). Dalla soppressione della particella 2096 sono stati costituiti i seguenti immobili: Foglio 73 particella 2476, particella 2477, particella 2478, particella 2479 e particella 2480.

Con istanza del 26.05.2022 il Giudice dell'Esecuzione ordinava la cancellazione della trascrizione del pignoramento avvenuta in data 28.01.2020 reg. part. n. 877 e reg. gen n. 1126 limitatamente ai beni individuati al N.C.T. del Comune di Grosseto al foglio 73 particelle 2476, 2477, 2478, 2479 e 2480, e foglio 73 part. 2456, di cui alla nota di trascrizione al reg. gen 10667 e al reg. part. 1086 del 17.06.2022 (restrizione di beni).

I sopra citati beni (ad eccezione della ex particella 2096) risultano intestati a:

- CPTP

c.

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

La procedura esecutiva è promossa da " " con sede in " " relativamente alle unità in oggetto, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
Di seguito si riassumono i dati necessari per rispondere ai quesiti formulati e per individuare il più probabile valore dei beni di cui si tratta.

1. 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

Così come riportato nell'atto di pignoramento rinvenuto in atti il compendio pignorato è così costituito:

- "- Fabbricati in corso di costruzione siti in Comune di Grosseto, zona via Lago di Mezzano, censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 73 particella 2107 subalterni 21 – 22 – 23 – 24 – 25 – 26 – 27 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 – 41 – 42 – 43 – 44 – 45 – 46 – 47 – 48 – 49 – 50 – 51 – 52 – 53 – 54 – 55 – 56 – 57 – 58 – 59 – 60 – 61 – 62 – 63 – 64 – 65 – 66 – 67 – 68 – 69 – 70 – 71 – 72 – 73 – 74 – 75 – 76 – 77 – 78 – 79 – 80 – 81 – 82 – 83 – 84 – 85 – 86 – 87 – 88 – 89 – 90 – 91 – 92 – 93 – 94 – 95 – 96 – 97 – 98 e 99.*
- Area urbana sita in Comune di Grosseto, zona via Lago di Mezzano, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 73 particella 2108*
- Terreno uso seminativo sito in Comune di Grosseto, zona via Lago di Mezzano, censito al Catasto Terreni del Comune di Grosseto al Foglio 73 particella 2096".*

Come anticipato in premessa, in merito al complesso immobiliare *de quo* è stato verificato quanto segue:

L'immobile identificato con la particella 2096 risulta soppresso in atti dal 25.05.2021 per FRAZIONAMENTO (n.25321.1/2021). Dalla soppressione della particella 2096 sono stati costituiti i seguenti immobili: Foglio 73 particella 2476, particella 2477, particella 2478, particella 2479 e particella 2480.

Con istanza del 26.05.2022 il Giudice dell'Esecuzione ordinava la cancellazione della trascrizione del pignoramento avvenuta in data 28.01.2020 reg. part. n. 877 e reg. gen n. 1126 limitatamente ai beni individuati al N.C.T. del Comune di Grosseto al foglio 73 particelle 2476, 2477, 2478, 2479 e 2480, e foglio 73 part. 2456, di cui alla nota di trascrizione al reg. gen 10667 e al reg. part. 1086 del 17.06.2022 (restrizione di beni).

I suddetti beni immobili sono stati ceduti con **Atto di Compravendita** del Notaio ABBATE Antonio di Grosseto del 07.11.2022 rep. n. 56863/36989, trascritto il 10.11.2022 al reg. gen. 19342 e al reg part. 14592, a favore di "SOCIETÀ AGRICOLA DI GROSSETO S.p.A."

di cui alla nota di trascrizione al reg. gen. 19342 e al reg part. 14592, a favore di "SOCIETÀ AGRICOLA DI GROSSETO S.p.A." /, per il diritto di proprietà per la quota di ½ (un mezzo), e di "SOCIETÀ AGRICOLA DI GROSSETO S.p.A." per il diritto di proprietà per la quota di ½ (un mezzo), contro "SOCIETÀ AGRICOLA DI GROSSETO S.p.A." pra generalizzata, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dal certificato notarile presente in atti, redatto in data 20.02.2020 dal Dott. ROVERA Sergio, Notaio in Gavirate (VA), e dalle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici pubblici competenti, sono state rilevate, per gli immobili oggetto della procedura esecutiva, le formalità a favore e contro di seguito riportate.

OGGETTO

a: - Fabbricati in corso di costruzione siti in Comune di Grosseto, zona via Lago di Mezzano, censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 73 particella 2107 subalterni 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 73 - 74 - 75 - 76 - 77 - 78 - 79 - 80 - 81 - 82 - 83 - 84 - 85 - 86 - 87 - 88 - 89 - 90 - 91 - 92 - 93 - 94 - 95 - 96 - 97 - 98 e 99.

- Area urbana sita in Comune di Grosseto, zona via Lago di Mezzano, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 73 particella 2108

b. - Terreno uso seminativo sito in Comune di Grosseto, zona via Lago di Mezzano, censito al Catasto Terreni del Comune di Grosseto al Foglio 73 particella 2096".

ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

- **Ipoteca volontaria** di cui all'atto del Pubblico Ufficiale CIAMPOLINI Giorgio del 19.06.2008 rep. n. 175927/53932 iscritta al reg. part. 1744 e reg. gen. 8902 del 20.06.2008, per Euro 11.000.000,00 (undicimilioni/00) **derivante da concessione a garanzia di mutuo** per Euro 5.500.000,00 (cinquemilionicinquecentomila/00) relativamente ai beni oggetto in oggetto a favore di "Impresa Caprai S.p.A." C.F. 00816250489, a carico della società "C. S.p.A." C.F. 00816250489
- **Ipoteca volontaria** di cui all'atto del Pubblico Ufficiale SENSI Costanza del 29.02.2012 rep. n. 18336/11393 iscritta al reg. part. 275 e reg. gen. 2494 del 02.03.2012, per Euro 5.000.000,00 (cinquemilioni/00) **derivante da garanzia di mutuo fondiario** per Euro 2.500.000,00 (duemilionicinquecentomila/00) relativamente ai beni oggetto in oggetto a favore di "Impresa Caprai S.p.A." C.F. 00816250489, a carico della società "C. S.p.A." C.F. 00816250489

Annotazione n. 635 del 14.05.2012 (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione n. 945 del 25.07.2012 (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione n. 1007 del 08.08.2012 (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione n. 1371 del 25.10.2012 (EROGAZIONE PARZIALE)

- **Ipoteca giudiziale** iscritta al reg. part. 1930 e reg. gen. 12396 del 03.10.2017, per Euro 40.000,00 (quarantamila/00) **derivante da decreto ingiuntivo** per Euro 23.737,00 (ventitremilasettecentotrentasette/00) relativamente ai beni oggetto in oggetto a favore di "Impresa Caprai S.p.A." C.F. 00816250489, a carico della società "C. S.p.A." C.F. 00816250489

Annotazione n. 2077 del 14.11.2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili** di cui alla nota di trascrizione del 28.01.2020 al reg. part. 877 e al reg. gen. 1126 dell'atto giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto in data 14.01.2020 rep. n. 50, a favore di "Impresa Caprai S.p.A." C.F. 00816250489, relativamente alle unità in oggetto, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro "C. S.p.A." C.F. 00816250489

(C) , per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, gravante sulle unità in oggetto, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Annotazione al reg. part. n. 1086 e al reg. gen. n. 10667 del 17.06.2022, **RESTRIZIONE DI BENI** dei terreni censiti al Catasto Terreni di Grosseto al foglio 73 particelle 2476, 2477, 2478, 2479, 2480 e 2456.

- **Domanda Giudiziale – Risoluzione di Contratto** di cui alla nota di trascrizione del 18.11.2021 al reg. part. 14087 e al reg. gen. 18688 dell'atto giudiziario notificato dal Pubblico Ufficiale del Tribunale di Grosseto in data 02.22.2021 rep. n. 296, a favore di

....., con
....., per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro

....., per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, gravante sulle unità censite al Catasto Terreni del Comune di Grosseto al foglio 73 particelle 1338 – 1340 – 1350 – 1351 – 1939 – 1941 e 1942.

Si riporta la nota dalla Sezione D – Ulteriori informazioni: “Con la domanda giudiziale che con la presente nota si trascrive viene richiesto al tribunale di Grosseto, fra l'altro, di accertare e dichiarare e – occorrendo – costituire che

..... è definitivamente inadempiente circa l'obbligazione di procurare, su suolo di la costruzione del fabbricato di cui all'art. 2 del medesimo contratto; accertare e dichiarare e – occorrendo – costituire che, conseguentemente, in accoglimento della domanda espressamente svolta in tal senso da

..... 1 con il presente giudizio, il contratto 13.01.07 è risolto per fatto colpevole di; accertare e dichiarare e – occorrendo – costituire che, per l'effetto, i suoli ceduti da con il contratto di permuta 13.01.07 sono, dalla data di efficacia della risoluzione, di proprietà della comparente; trattasi dei suoli catastalmente censiti al tempo del contratto, come riportato nella domanda giudiziale che si deposita e nella sezione B – Immobili della presente nota di trascrizione.

- **Annotazione** al reg. part. n. 913 e al reg. gen. n. 9138 del 26.05.2022, **RESTRIZIONE DI BENI** di cui all'atto del Notaio ABBATE Antonio del 25.05.2022 rep. n. 56065/36483, a favore di “

....., per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro “

..... dei terreni censiti al Catasto Terreni di Grosseto al foglio 73 particelle 2476, 2477, 2478, 2479, 2480 e 2456.

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI NON PREGIUDIZIEVOLI

- **Atto tra vivi - convenzione edilizia** di cui atto del Pubblico Ufficiale CIAMPOLINI Giorgio del 28.03.2007 rep. n. 172710/51319, trascritto il 18.04.2007 al reg. gen. 6806 e al reg part. 3984, a favore di _____ contro _____ in forma abbreviata _____, con oggetto l'assunzione di tutti gli oneri connessi e conseguenti alla realizzazione dell'intervento art. 64 punto 4 bis delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Grosseto "contesto della Via Senese" per la costruzione di "una struttura di servizio per anziani [...]". *Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 6*

- **Atto tra vivi - convenzione edilizia** di cui atto del Pubblico Ufficiale CIAMPOLINI Giorgio del 23.01.2009 rep. n. 177331/55080, trascritto il 20.02.2009 al reg. gen. 2608 e al reg part. 1752, con oggetto la **modifica alla convenzione** del 28.03.2007 rep. n. 172710/51319.

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 3984 del 2007

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 6

- **Atto tra vivi - convenzione edilizia** di cui atto del Pubblico Ufficiale CIAMPOLINI Giorgio del 29.11.2011 rep. n. 183050/59395, trascritto il 27.12.2011 al reg. gen. 16722 e al reg part. 12003, con oggetto la **modifica alla convenzione** del 28.03.2007 rep. n. 172710/51319.

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 3984 del 2007

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 6

1.3 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Così come verificato presso gli Enti competenti, i terreni siti in zona via Lago di Mezzano in Comune di Grosseto sui quali è stata realizzata la struttura sanitaria assistenziale oggetto della presente memoria, censiti al N.C.T. del Comune di Grosseto foglio 73, particella 1325, particella 1326, particella 1331, particella 1338, particella 1340, particella 1350, particella 1351, particella 1939 (ex particella 1327/a), particella 1941 (ex particella (1327/c), particella 1942 (ex particella 1330/a), per complessivi metri quadri catastali 23.286,00 (ventitremiladuecentottantasei/00), sono così pervenuti:

- **Atto tra vivi - Permuta** del Notaio CIAMPOLINI Giorgio di Grosseto del 13.01.2007 rep. n. 172083, trascritto il 26.01.2007 al reg. gen. 1676 e al reg part. 1054, a favore della società _____

in Grosseto, da "I" già
".....", con
sede in Grosseto, C.F. Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 5

..... divenne proprietaria
delle suddette particelle in forza di **atto** di acquisto ai rogiti del Notaio DE CAROLIS
Vladimiro in data 21.11.1973 rep. n. 111639, registrato a Grosseto il 21.12.1973 al
numero 5177, trascritto il 23.06.1975 al numero 3895 e in data 07.06.1974 rep. n.
114912, registrato a Grosseto il 27.06.1974 al numero 2283, trascritto il 23.06.1975 al
numero 3896 e per **atto** ai rogiti del Notaio CIAMPOLINI Giorgio del 01.12.1998 rep. n.
142518, registrato a Grosseto il 21.12.1998 al numero 2566, trascritto a Grosseto con nota
in data 19.12.1998 ai nn. 15779/11344 dalla società "F"

- **Atto Preliminare di Compravendita** del Notaio ABBATE Antonio di Grosseto del
11.04.2022 rep. n. 55784/36312, trascritto il 12.04.2022 al reg. gen. 5915 e al reg part.
4503, a favore di "....."
..... il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo), e di
..... per il diritto di proprietà per
la quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo), contro "....."
..... sopra generalizzata, per il diritto di proprietà per la
quota di $\frac{1}{1}$, relativamente ai terreni censiti al N.C.T. del Comune di Grosseto al foglio
73 particelle 2476 – 2477 – 2478 – 2479 – 2480 e particella 2456.
- **Atto di Compravendita** del Notaio ABBATE Antonio di Grosseto del 07.11.2022 rep. n.
56863/36989, trascritto il 10.11.2022 al reg. gen. 19342 e al reg part. 14592, a favore di
"....." con sede in Grosseto,
..... per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo), e d.
.....
sede in grosseto, ... il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ (un
mezzo), contro "....."
....., sopra generalizzata, per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$,
relativamente ai terreni censiti al N.C.T. del Comune di Grosseto al foglio 73 particelle
2476 – 2477 – 2478 – 2479 – 2480 e l'area urbana censita al N.C.E.U. al foglio 73
particella 2456 subalterno 1.

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 DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

2.1.1 Caratteristiche generali

Unità immobiliari in corso di costruzione in zona via Lago di Mezzano, censite al NCEU al Foglio 73 p.lla 2107 subalterni dal 21 al 99 (PS1-PT-1-2) e Area urbana p.lla 2108.

Il fabbricato in oggetto è destinato a **residenza sanitaria e assistenziale per la terza età**, in avanzato stato di realizzazione e in pessimo stato di conservazione, ed è sito a Grosseto in Via Lago di Mezzano snc in un'area di nuova espansione della città e semiperiferica rispetto al centro storico.

L'intervento è stato attuato in regime di convenzione stipulata con il Comune di Grosseto nell'anno 2007 alla quale sono succedute ulteriori due convenzioni del 2009 e del 2011 (*vedi allegato 06 – Convenzioni*) ed in forza del Permesso a Costruire n. 37 del 2009 (P.E. n. 2005/2275) e successive varianti.

Nella convenzione del 2011 è stata introdotta la possibilità di vendita frazionata delle sole unità abitative, fatto salvo di destinare l'utilizzo a persone e/o nuclei familiari aventi tra i componenti ultrasessantacinquenni e/o invalidi civili che necessitano di assistenza.

Il fabbricato, composto da 3 piani fuori terra ed da uno interrato, si presenta a forma ad "H" e si compone di due strutture "a stecca" unite da un corpo di fabbrica centrale all'interno di un ampio lotto destinato a verde attrezzato e delimitato da viabilità di quartiere.

Una porzione dell'immobile di circa mq. 750,00 (riportata nei documenti presenti in atti) distribuiti a "colonna" dal piano interrato al piano secondo, posta nell'estremità Nord Ovest e censita al N.C.E.U. al foglio 73 particella 2091, è rimasta in proprietà alla "Venerabile Arciconfraternita di Misericordia", originaria proprietaria di tutta l'area edificabile, con la quale la soc. Opera della Misericordia aveva stipulato atto di permuta nel 2007 con oggetto la cessione dei terreni sui quali è stata edificata la presente struttura.

La struttura portante è realizzata con telai in cemento armato con fondazioni a trave rovescia in cemento armato gettato in opera e con solai tipo *bausta* in latero cemento per i piani fuori terra e con pannelli cemento armato precompresso del tipo *predalles* per il piano interrato. Il piano interrato è munito di scannafosso realizzato mediante muri a retta in cemento armato. La parte strutturale della piscina è stata realizzata in cemento armato gettato in opera con setti verticali e platea di fondazione. I suddetti lavori strutturali sono stati completati in data

19.04.2012 e sono stati collaudati con deposito del 31.01.2013 (*vedi allegato 02 – Documentazione urbanistica*).

L'edificio è così costituito: al piano interrato sono ubicati parte dei parcheggi privati della struttura (n. 57 posti auto) e alcuni vani comuni. In particolar modo qui trovano alloggio i locali tecnici della struttura, i locali dedicati alle terapie e al benessere delle persone ospiti (sauna, piscina e area relax), oltre a bar, sale multifunzione, palestra e auditorium. L'accesso a questo livello è garantito sia attraverso collegamento interno che attraverso doppia rampa carrabile direttamente dalla viabilità di margine.

Il piano terra è composto da un atrio di ingresso e portineria baricentrici rispetto al fabbricato sui quali affacciano tre locali per attività commerciali da definirsi e un'area bancomat. L'area centrale si completa con uffici ed aree comuni con servizi quali ludoteca e spazio collettivo per il pranzo, oltre ad una cappella privata.

Alle ali di questo spazio centrale si distribuiscono i 18 appartamenti così suddivisi:
n.2 monolocali; n.2 bilocali; n.14 trilocali.

Il piano primo presenta un'area centrale adibita a locali da pranzo comuni con servizi, uffici e doppio ambulatorio. Come per il piano precedente, da quest'area centrale si distribuiscono le due ali con gli appartamenti. In totale n. 20 appartamenti così suddivisi:
n.2 monolocali, n.4 bilocali, n.14 trilocali.

Il secondo piano si presenta con l'area ristorante e la cucina comune al centro del complesso, compreso un ulteriore spazio per il pranzo e un'ampia terrazza scoperta accessibile e praticabile. Come per ogni piano, da quest'area centrale si distribuiscono le due ali con gli appartamenti. In totale n. 18 appartamenti così suddivisi:
n.2 monolocali, n.16 trilocali.

Tutti i piani sono collegati fra loro attraverso 5 vani scale e 6 ascensori, due dei quali adibiti al trasporto lettiga.

Gli appartamenti hanno una consistenza di circa mq. 35,00 ciascuno e presentano caratteristiche interne comuni a tutti i piani ovvero bagno indipendente completo di doccia, accessibile anche a persone disabili, e zona cottura. Da ogni appartamento si accede a terrazzo indipendente. Le finiture prevedono parquet a pavimento, battiscopa in legno e infissi ad alta prestazione energetica, composti da doppio vetro e telaio in PVC. I locali bagno e angolo cottura corredati di piastrelle in ceramica a parete. L'accesso garantito da corridoio comune e porta blindata. L'edificio è parzialmente rivestito in travertino e ha un tetto piano accessibile da vano scala/ascensore.

Il progetto prevede che l'area verde sia in parte costituita da verde privato, comprensiva di una piscina scoperta, parcheggi scoperti e da area attrezzata (tutte opere da completare e/o realizzare) da cedere all'amministrazione comunale secondo quanto stabilito dalla Convenzione

Le opere di urbanizzazione (viabilità, sottoservizi, etc..) sono state realizzate in gran parte tuttavia a causa del fermo di cantiere necessitano di opere di ripristino e di manutenzione e/o completamento.

A causa dello stato di abbandono e degli atti vandalici susseguiti negli ultimi anni il compendio immobiliare si presenta complessivamente in pessimo stato di conservazione e, come tale, necessitante di interventi di manutenzione di tipo ordinario e straordinario, di bonifica generale degli ambienti e di opere di ripristino completo degli impianti tecnologici e delle opere edili di seguito sintetizzate:

- bonifica dell'intero comparto: pulizia generale dei locali interni da rifiuti di ogni genere compresi rifiuti speciali e inquinanti, e dell'area di pertinenza invasa dalla vegetazione e da materiali di risulta di cantiere;
- completamento e/o ripristino impianto elettrico con posa di cavi, quadri elettrici, gruppi elettrogeni, frutti etc;
- completamento e/o ripristino impianto di diffusione sonora, rilevamento fumi, antintrusione, illuminazione di emergenza illuminazione esterna, impianti televisivi etc;
- completamento e/o ripristino impianti di riscaldamento e raffrescamento con posa di pompe di calore, gruppi frigoriferi, torri di raffreddamento, generatori di calore, sistemi di produzione di acqua calda sanitaria, canalizzazione per l'aria condizionata, etc;
- completamento e/o ripristino di rivestimenti e pavimentazioni, controsoffitti, intonaci interni ed esterni, ripristino di intonaci ammalorati e di porzioni di rivestimento delle facciate, ripristino impermeabilizzazioni della copertura, posa degli infissi interni ed esterni.
- ripristino dell'impianto idro-sanitario e di tutti i sanitari dei servizi.
- revisione generale, ripristino ed adeguamento alle vigenti normativi di tutti gli impianti di sollevamento.
- completamento e/o ripristino impianto antiincendio e delle pratiche necessarie all'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi.
- sistemazioni esterne con completamento della piscina esterna (è stata realizzata la sola parte strutturale), revisione della regimazione delle acque, opere di giardinaggio in genere, completamento impianto di irrigazione, posa delle pavimentazioni esterne e gruppi di pressurizzazione antincendio.

Stato di manutenzione

Dai sopralluoghi effettuati è emerso che il fabbricato è in stato di abbandono e vandalizzato nella sua integrità (*vedi allegato 04 – Documentazione fotografica*).

I danni rinvenuti hanno interessato tutti gli impianti, gli infissi (interni ed esterni risultano danneggiati con vetri rotti e/o divelti) i sanitari e le rifiniture edili, dai pavimenti agli intonaci sfogliati e cartongessi da ripristinate.

Le criticità rinvenute sulle facciate sono riconducibili ad un progressivo decadimento della struttura quali evidenti infiltrazioni di acqua piovana al piano terra e al piano interrato e lungo le facciate con distaccamento di importanti porzioni di rivestimento esterno anche a causa della impermeabilizzazione della copertura da ripristinare e di una insufficiente regimazione delle acque meteoriche. Gli imbocchi ai discendenti sono privi della opportuna griglia di scolo tipo "mexicana" e la condotta dei discendenti appare comunque insufficiente a regimare correttamente l'acqua che sborda dagli imbocchi andando a rovinare il rivestimento esterno. Inoltre la guaina sulla copertura è fatiscente e l'acqua piovana filtra attraverso i vani scala/ascensore e scarica direttamente a pavimento.

All'interno dell'edificio al piano terra è ceduto un infisso a parete con affaccio sulla corte interna. L'infisso, una volta caduto, ha ostacolato il normale deflusso delle acque meteoriche causando infiltrazioni d'acqua nei locali interni che hanno rovinato parte delle pavimentazioni dei camminamenti al piano terra.

Dai sopralluoghi effettuati, da un'analisi puramente visiva, anche gli elementi strutturali presentano criticità quali fessurazioni o copriferrì parzialmente crepati o ceduti che vanno monitorati e ripristinati.

Nel piano interrato le infiltrazioni di acqua hanno danneggiato porzioni di solaio con conseguente distacco parziale degli intonaci che vanno ripristinati.

Nei piani superiori sono evidenti le strisciate lasciate dalle acque piovane che hanno portato via parte dei materiali di fissaggio delle piastrelle.

Per quanto riguarda gli spazi esterni, l'area in oggetto appare in evidente stato di abbandono e destinata a discarica a cielo aperto. Le opere di urbanizzazione sono quasi ultimate, ad eccezione delle pavimentazioni della viabilità e dei marciapiedi.

Si dovrà provvedere alla pulizia dell'intera area di cantiere per il completamento delle fasi lavorative e non risulta presente un'adeguata recinzione dell'area di cantiere in cui sono presenti materiali di risulta da rimuovere e smaltire a discarica.

Alla data odierna non risulta presente il Certificato di Prevenzione Incendi in quanto la richiesta presso il comando VVF di Grosseto verrà inoltrata una volta che saranno terminati i lavori e rilasciato il Certificato di Agibilità.

Per essere abilitati all'esercizio delle sopra citate attività dovrà essere attivata tutta la procedura prevista dal D.P.R. 151/2011 e s.v. Il rilascio del suddetto certificato comporta inoltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica che saranno a carico del richiedente.

Infine non sono altresì presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici e idro-sanitari realizzati non essendo stati ultimati i lavori.

Pertinenze

Costituiscono pertinenze esclusive del complesso immobiliare tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di edificio sulle parti comuni del fabbricato

Impianti

Per quanto riguarda la valutazione nel dettaglio degli impianti si rimanda all'allegato redatto dall'Ingegnere Daniele Felici.

Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

PARTE DI FABBRICATO	SUPERFICIE/VOLUME
SUPERFICIE AREA DI INTERVENTO	MQ. 23.938,00/
SUPERFICIE COMPARTO 4 BIS	MQ. 14.943,00
VOLUME FUORI TERRA AMMISSIBILE	MC. 15.000,00
VOLUMETRIA FUORI TERRA REALIZZATO	MC. 14.712,00
SUPERFICIE COPERTA TOTALE PIANO TERRA	MQ. 2.140,00
SUPERFICIE A PARCHEGGIO PIANO INTERRATO	MQ. 2.445,00
SUPERFICIE A PARCHEGGIO PIANO TERRA	MQ. 1.236,00

NOTA: I dati sopra riportati sono stati desunti dalla relazione tecnica depositata presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Grosseto (Pratica Edilizia n. 2005/2275 Permesso di costruire n. 37 del 29/01/2009 *(per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 2)*)

NOTA: L'area di intervento di superficie catastale complessiva pari a mq. 23.938,00 comprende i terreni siti in Grosseto e censiti al foglio 73 come segue:

- particella **2107** (di mq. 7.713,00) del Catasto Fabbricati;
- particella **2108** (di mq. 14.377,00) del Catasto Fabbricati (di proprietà di Opera della Misericordia);
- particella **2091** (di mq. 652,00) del Catasto Terreni (di proprietà dell'Arciconfraternita di Misericordia di Grosseto);
- ex particella **2096** (di mq. 1196,00) del Catasto Terreni (intestata ad altra proprietà e non più oggetto del presente pignoramento).

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 6 - Convenzioni

A titolo informativo, ai fini della determinazione della effettiva superficie commerciale del complesso edilizio si applica un coefficiente correttivo che tiene conto dell'effettiva destinazione dei locali, come riportato nella tabella sottostante:

TRIBUNALE DI GROSSETO
Esecuzione Immobiliare n. 13/2020

Tipologie superfici	Unità di misura (mq.)	Coefficiente riduttivo	Superficie Commerciale (mq.)
Unità abitative piano terra	1150,00	1	1150,00
Unità abitative piano primo	1280,00	1	1280,00
Unità abitative piano secondo	1200,00	1	1200,00
Locali uso commerciale al piano terra	120,00	1	120,00
Studi medici al piano primo	60,00	1	60,00
Locali di servizio al piano interrato (palestra, bar, attività collettive, centro benessere etc..)	1080,00	0,6	648,00
Locali di servizio al piano terra (cappella, uffici, ludoteca, etc..)	245,00	0,8	196,00
Locali di servizio al piano primo (sale comuni, etc..)	250,00	0,8	200,00
Locali di servizio al piano secondo (sale comuni, ristorante)	290,00	0,8	232,00
Locali tecnici al piano interrato	260,00	0,3	78,00
Superficie parcheggi coperti piano interrato	930,00	0,5	465,00
Superficie parcheggi scoperti piano interrato e piano terra	405,00	0,25	101,25
Vani scala, androni, corridoi	1600,00	0,15	240,00
Corti esterne, aree a giardino, piscina	1900,00	0,1	190,00
Porticati, verande e terrazze coperte	1300,00	0,3	390,00
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (MQ.)			6550,25

N.B. Ai fini del calcolo della superficie commerciale complessiva non è stata computata la porzione di fabbricato che rimarrà di proprietà della Soc. "Venerabile Arciconfraternita"

- SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA <i>Consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>	MQ. 6550,25
--	--------------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3

2.2 DATI CATASTALI E CONFINI

Gli immobili in oggetto, intestati alla società "VENERABILE ARCONFRATERNITA" con sede

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Grosseto (GR) come segue:

- AREA URBANA al Foglio 73 particella 2108, ctg. F/1, cons. mq. 14.377,00, r.c. -;

Confini: via Lago di Mezzano; part. 2107; part. 2091; s.s.a.;

- **PORZIONE DI FABBRICATO – UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE** al Foglio 73 particella 2107 subalterni 21 – 22 – 23 – 24 – 25 – 26 – 27 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 – 41 – 42 – 43 – 44 – 45 – 46 – 47 – 48 – 49 – 50 – 51 – 52 – 53 – 54 – 55 – 56 – 57 – 58 – 59 – 60 – 61 – 62 – 63 – 64 – 65 – 66 – 67 – 68 – 69 – 70 – 71 – 72 – 73 – 74 – 75 – 76 – 77 – 78 – 79 – 80 – 81 – 82 – 83 – 84 – 85 – 86 – 87 – 88 – 89 – 90 – 91 – 92 – 93 – 94 – 95 – 96 – 97 – 98 e 99, ctg. F/3, r.c. – piano da S1 a piano 2.
Confini: via Lago di Mezzano; part. 2108; part. 2091; s.s.a.;

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 del 28.01.2020 al reg. part. 877 e al reg. gen. 1126 dell'atto giudiziario del 14.01.2020 rep. n.50, così come riportato al § 1.2) della presente memoria, individuano correttamente gli immobili e ne consentono la loro univoca identificazione.

Nota bene: Con istanza del 26.05.2022 il Giudice dell'Esecuzione ordinava la cancellazione della trascrizione del pignoramento avvenuta in data 28.01.2020 reg. part. n. 877 e reg. gen n. 1126 limitatamente ai beni individuati al N.C.T. del Comune di Grosseto al foglio 73 particelle 2476, 2477, 2478, 2479 e 2480, e foglio 73 part. 2456, di cui alla nota di trascrizione al reg. gen 10667 e al reg. part. 1086 del 17.06.2022 (restrizione di beni).

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**

Oggetto: beni immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue:

- **Unità immobiliari in corso di costruzione** site in Comune di Grosseto, zona via Lago di Mezzano, censite al Catasto Fabbricati al **Foglio 73 particella 2107 subalterni dal 21 al 99**, posti dal piano primo sottostrada al piano secondo.
- **Area urbana** sita in Comune di Grosseto, zona via Lago di Mezzano, censita al Catasto Fabbricati al **Foglio 73 particella 2108**.
- **Terreno** uso seminativo sito in Comune di Grosseto, zona via Lago di Mezzano, censito al **Catasto Terreni** del Comune di Grosseto al **Foglio 73 particella 2096**.

In merito al complesso immobiliare *de quo* è stato verificato quanto segue:

- La particella 2107, ente urbano, deriva dalla particella 2105 che comprende le particelle 1941, 2026, 2027 (queste ultime due derivanti dalla particella 1942 a sua volta derivante dalla particella 1330), 2092 (derivante dalla particella 1326), 2098 (derivante dalla particella 2022 a sua volta derivante dalla particella 1338), 2100 (derivante dalla particella 2024 a sua volta derivante dalla particella 1939 a sua volta ancora derivante dalla particella 1327), 2104 (derivante dalla particella 2025 a sua volta derivante dalla particella 1942 a sua volta derivante dalla particella 1330).
- La particella 2108, ente urbano, deriva dalla particella 2106 (che comprende le particelle 1325, 1340, 1350, 2021, 2023, 2093, 2094, 2097, 2099, 2101, 2102, 2103) a sua volta derivante dalla particella 2025 a sua volta derivante dalla particella 1942 a sua volta ancora derivante dalla particella 1330.
- L'immobile identificato con la particella 2096 risulta soppresso in atti dal 25.05.2021 per FRAZIONAMENTO (n.25321.1/2021). Dalla soppressione della particella 2096 sono stati costituiti i seguenti immobili: Foglio 73 particella 2476, particella 2477, particella 2478, particella 2479 e particella 2480.

N.B. Le particelle sopra citate non sono oggetto della presente procedura esecutiva.

4.2 CORRISPONDENZA CATASTALE

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che relativamente alla **PORZIONE DI FABBRICATO** su cui insistono le unità immobiliari oggetto di pignoramento censite al NCEU del Comune di Grosseto quali **UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE** al foglio 73 particella 2107 subalterni **21 – 22 – 23 – 24 – 25 – 26 – 27 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 – 41 – 42 – 43 – 44 – 45 – 46 – 47 – 48 – 49 – 50 – 51 – 52 – 53 – 54 – 55 – 56 – 57 – 58 – 59 – 60 – 61 – 62 – 63 – 64 – 65 – 66 – 67 – 68 – 69 – 70 – 71 – 72 – 73 – 74 – 75 – 76 – 77 – 78 – 79 – 80 – 81 – 82 – 83 – 84 – 85 – 86 – 87 – 88 – 89 – 90 – 91 – 92 – 93 – 94 – 95 – 96 – 97 – 98 e**

99, ctg. F/3, r.c. – da piano S1 a piano 2, non è possibile ad oggi valutare la conformità urbanistico e catastale del compendio immobiliare in quanto i lavori non risultano completati e non risulta presente in atti l'accatastamento definitivo dei beni in oggetto.

L'avente titolo, successivamente all'atto di trasferimento e contestualmente alla presentazione della dichiarazione di fine lavori presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Grosseto, dovrà provvedere alla presentazione degli elaborati grafici catastali di tutti i beni immobili in oggetto con il pagamento di € 50,00 per diritti Catastali per ciascuna unità, oltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica.

N.B.: Nell'attribuzione del valore di mercato dell'unità immobiliari si terrà conto delle suddette spese.

5. QUESITO N.5

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale - vincoli;

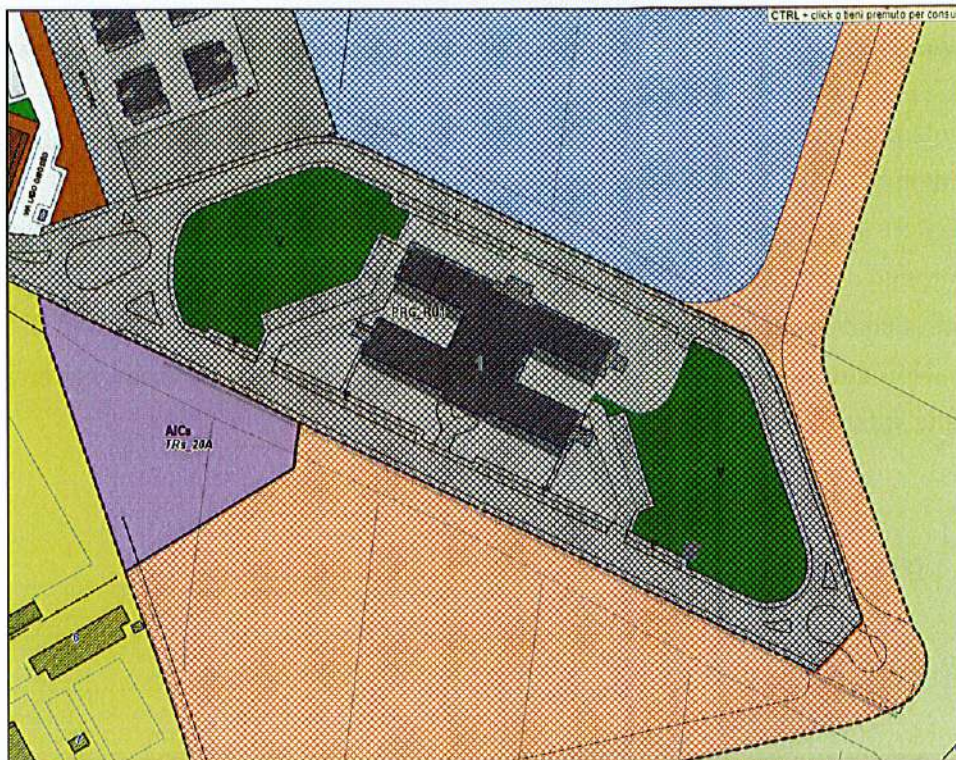
5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Grosseto (GR) si certifica:

- Che il complesso immobiliare, ubicato nel Comune di Grosseto (GR) è disciplinato dal Regolamento Urbanistico, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.48 del 27.05.2013, definito secondo quanto stabilito all'art.55 della L.R.T. 1/2005, redatto in attuazione delle indicazioni e previsioni contenute nel Piano Strutturale, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.43 del 08.04.2006, ricade secondo le Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico nell'ambito territoriale dell'art.171 denominato "Ambiti sottoposti a Piani attuativi e progetti unitari ed altri strumenti urbanistici di dettaglio equiparati" di cui si riporta estratto della norma e della mappa:

Riepilogo normativa vigente sull'area selezionata

UTOE	Grosseto
Perimetri	Limite del centro abitato di Grosseto
Pianificazione residua di PRG	Piani attuativi e/o progetti unitari e/o strumenti urbanistici di cui all'Art 171, comma 1, delle NTA
Titolo IV - Classificazione del patrimonio edilizio esistente	Classe provvisoria G



Regolamento Urbanistico del Comune di Grosseto - PR-02-03 - disciplina del territorio aperto, degli insediamenti e classificazione del relativo patrimonio edilizio esistente

Art.171 Ambiti sottoposti a Piani Attuativi e Progetti Unitari ed altri strumenti urbanistici di dettaglio equiparati

1. Sono confermate e fatte salve - e possono pertanto trovare attuazione per le eventuali parti non ancora realizzate - le previsioni di Piani attuativi e progetti unitari, ed altri strumenti urbanistici di dettaglio ad essi equiparati, approvati in applicazione della previgente disciplina di PRG, convenzionati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico. A seguito della adozione del presente Regolamento Urbanistico, le eventuali varianti a tali strumenti sono comunque subordinate alla verifica della COERENZA con le disposizioni del presente Regolamento Urbanistico. Sono altresì confermati e fatti salvi i contenuti degli strumenti di settore approvati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento Urbanistico.

Rientrano nell'ambito di applicazione del presente comma i seguenti strumenti:

- - Piani attuativi;
- - Progetti unitari convenzionati;
- - Strumentazione urbanistica di dettaglio la cui attuazione è stata subordinata alla stipula di convenzione o di compravendita di aree di proprietà comunale, antecedentemente all'adozione del R.U.;
- - Strumenti urbanistici di dettaglio, fatti salvi dal piano strutturale e coerenti con i criteri generali del ru, che pertanto li ripropone come sua parte integrante e sostanziale e che non determinano incremento di sul se non per adeguamenti igienico funzionali del patrimonio edilizio esistente;

[...]

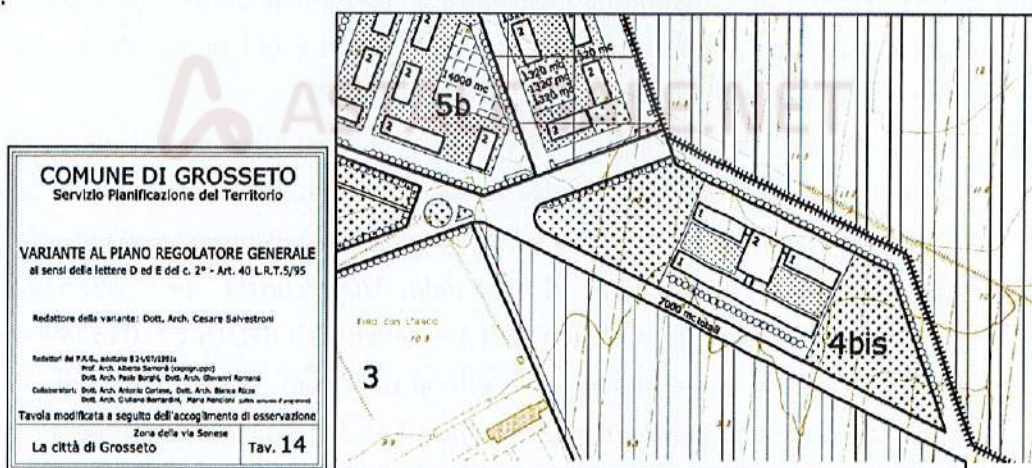
Il Regolamento Urbanistico individua per l'area in oggetto le norme di Attuazione già riportate nel Piano Regolatore Generale (Ex P.R.G. Samonà), demandando a quest'ultimo le determinazioni specifiche.

Il terreno sul quale insiste il fabbricato è individuato come area fabbricabile all'interno del ex Piano Regolatore di Grosseto nel Comparto di Via Senese ed in particolar modo è normato secondo l'art. 64 comma 4bis. La norma attribuisce all'area una destinazione di "**Struttura di Servizio per Anziani**" con conseguente attribuzione di capacità edificatoria pari a 7000 mc da attuarsi tramite intervento diretto privato attraverso una convenzione con il Comune ed un successivo permesso di costruire.

Si riporta di seguito lo stralcio delle norme sopracitate e la relativa tavola grafica:

Art. 64 c.4bis

Il PRG, a questo scopo, prevede: un collegamento organico, pedonale, realizzato da un percorso tra il Villaggio Curiel e le vicine attrezzature con la continuità (visiva e d'uso) con la via Lago di Garda (e la via Lago di Como) per togliere al Villaggio stesso il carattere di separatezza che ha per ora (4); inoltre il PRG prevede una struttura di servizio per anziani, di una elevazione per mc. 7000 disposta secondo le linee indicate nella planimetria 1:2000 (4 bis).



Variante al P.R.G. Tav.14 – Città di Grosseto – Contesto Via Senese – Art. 64 c.4bis

- Che il Comune di Grosseto ha adottato una Variante Urbanistica per l'area in oggetto ai sensi dell'art. 35 bis della L.R. 5/1995 con delibera del C.C. 64 del 04.07.2002 che prevede una diversa distribuzione planimetrica degli edifici e un incremento volumetrico per accresciute esigenze dell'Ente realizzatore dell'intervento della struttura per la terza età, comportando un aumento di volumetria da 7.000 a 15.000 metri cubi.

- Che l'intervento medesimo è attuabile mediante progetto unitario convenzionato, atto a garantire la realizzazione degli spazi pubblici:

Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima **non insistono** Vincoli Paesaggistici ai sensi dell'art.142 D.Lgs. n.42 del 22.01.2004.

Nell'ambito **non insiste** Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923.

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 REGOLARITA' EDILIZIA-AGIBILITA'/ABITABILITA'

REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito degli accertamenti effettuati dallo scrivente presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Grosseto è stata riscontrata l'esistenza delle pratiche edilizie, di seguito elencate, che determinano lo stato legittimo delle unità immobiliari e del fabbricato in cui le stesse sono inserite (per maggiori informazioni si veda Allegato n.2):

- 1) **Pratica Edilizia n. 2005/2295 – Permesso di Costruire n. 101 del 09.05.2007 - Rinnovo di Permesso di Costruire n. 28 del 23.01.2012**, per la realizzazione delle “Opere di urbanizzazione relative al comparto per la struttura residenziale sanitaria e assistenziale per la terza età “*CONTESTO DELLA VIA SENESE*”, rilasciata a

N.B.: La pratica cartacea non risultava reperibile al momento della richiesta di accesso agli atti effettuata dallo scrivente (vedi attestazione rilasciata dal Comune Grosseto Allegato n.2).

- 2) **Parere Igienico Sanitario prot. n. 342 del 26.01.2009, “FAVOREVOLE per la realizzazione dei locali interrati”.**
- 3) **Pratica Edilizia n. 2005/2275 – Permesso di Costruire n. 37 del 29.01.2009** per la “Costruzione di struttura residenziale, sanitaria e assistenziale per la terza età in Via Senese”, rilasciata a

N.B. Come risulta dal Permesso di Costruire sopra indicato l'importo del costo di costruzione risulta pari a € 303.663,10 (Euro trecentotremilaseicentosessantatre/10)

- 4) **Certificato di fine lavori delle opere strutturali del 24.04.2012**
- 5) **Pratica Edilizia n. 2012/183 del 27.11.2012 – Art. 185 – Realizzazione di pozzo**
- 6) **Certificato di Collaudo statico delle strutture del 31.01.2013**

- 7) Pratica Edilizia n. 2017/84 – SCIA prot. n. 10541 del 22.01.2017 per “Lavori di Completamento del permesso a costruire n. 37 del 29.01.2009 pratica edilizia n. 2005/2275”, presentata
- 8) Pratica Edilizia n. 2020/18 – SCIA prot. n. 2020/239 del 13.01.2020 per “Manutenzione Straordinaria a Completamento del permesso a costruire n. 37 del 29.01.2009 pratica edilizia n. 2005/2275”, presentata da

N.B. La sopraindicata pratica risulta scaduta il 12.01.2023 essendo trascorsi più di trentasei (36) mesi dal deposito della stessa presso l'ufficio competente del Comune di Grosseto.

- **Fine Lavori:** non è stata reperita in atti la “Certificazione di ultimazione lavori”.

Per quanto sopra riportato si certifica che le unità immobiliari oggetto di pignoramento e il fabbricato in cui le stesse sono inserite non sono realizzate abusivamente

ABITABILITÀ

Si attesta che relativamente alle unità immobiliari oggetto di stima e al fabbricato in cui queste insistono non è stato rinvenuto il Certificato di Abitabilità e d'Uso perché i lavori non sono stati ancora completati.

Nota: L'art. 13 della Convenzione del 28.03.2007 rep. 172710, Notaio CIAMPOLINI Giorgio, stabilisce che *l'abitabilità non decorrerà fino a quando la costruzione cui si riferisce non sia servita da idoneo accesso, impianti fognari, rete idrica potabile e rete di distribuzione di energia elettrica.*

(Per maggiori informazioni si veda Allegato n.6 - Convenzioni):

CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE

Si attesta che relativamente alle unità immobiliari oggetto di stima e al fabbricato in cui queste insistono non è possibile ad oggi valutare la conformità urbanistica in quanto i lavori non risultano completati.

CONSIDERAZIONI AGGIUNTIVE

Come meglio evidenziato al successivo paragrafo 11 la Convenzione di cui all'atto del Notaio CIAMPOLINI Giorgio, rep. n. 172710 del 28/03/2007 e le successive modifiche alla Convenzione risultano scadute, e, come descritto sopra relativamente alla regolarità edilizia dei beni in oggetto, anche l'ultimo titolo abilitativo (Pratica Edilizia n. 2020/18 – SCIA prot. n. 2020/239 del 13.01.2020) risulta scaduto.

Pertanto l'avente titolo, successivamente all'atto di trasferimento, dovrà provvedere a stipulare una nuova convenzione con l'Ente competente o, in alternativa, un atto d'obbligo unilaterale che preveda di rispettare tutte le prescrizioni ed i vincoli previsti nella convenzione originaria.

Successivamente l'assegnatario dovrà provvedere alla presentazione ed all'ottenimento di nuovo titolo abilitativo per il completamento del permesso a costruire n. 37 del 29.01.2009 (pratica edilizia n. 2005/2275) in conformità a quanto autorizzato con gli atti abilitativi oltre a provvedere alla regolarizzazione della raffigurazione grafica catastale di tutte le unità immobiliari costituenti il complesso edilizio.

N.B.: Saranno a carico del richiedente le spese tecniche inerenti le predisposizioni delle sopra indicate pratiche urbanistiche e catastali.

N.B.: Nell'attribuzione del valore di mercato dell'unità immobiliari si terrà conto delle suddette spese.

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

7.1 **DIVISIONE IN LOTTI**

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

- LOTTO UNICO di vendita costituito da **PORZIONE DI FABBRICATO DESTINATO A STRUTTURA SANITARIA E ASSISTENZIALE** posto al *piano interrato, piano terra, piano primo e piano secondo* – via Lago di Mezzano, Comune di Grosseto (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 dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

8.1 DIVISIBILITA' DEI BENI

Le unità immobiliari in oggetto, costituite da:

- **Unità immobiliari in corso di costruzione** site in Comune di Grosseto, zona via Lago di Mezzano, censite al Catasto Fabbricati al Foglio 73 particella 2107 subalterni 21 – 22 – 23 – 24 – 25 – 26 – 27 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 – 41 – 42 – 43 – 44 – 45 – 46 – 47 – 48 – 49 – 50 – 51 – 52 – 53 – 54 – 55 – 56 – 57 – 58 – 59 – 60 – 61 – 62 – 63 – 64 – 65 – 66 – 67 – 68 – 69 – 70 – 71 – 72 – 73 – 74 – 75 – 76 – 77 – 78 – 79 – 80 – 81 – 82 – 83 – 84 – 85 – 86 – 87 – 88 – 89 – 90 – 91 – 92 – 93 – 94 – 95 – 96 – 97 – 98 e 99, posti dal piano primo sottostrada al piano secondo.
- **Area urbana** sita in Comune di Grosseto, zona via Lago di Mezzano, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 73 particella 2108.

in forza dell'atto esecutivo di cui alla nota di trascrizione del 28.01.2020 n. 1126 del reg. gen. e n. 877 del reg. part. sono pignorati per L'INTERA e PIENA PROPRIETÀ e risultano indivisibili 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

Le unità immobiliari oggetto della presente memoria censite al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio 73 particella 2107 subalterni da 21 a 99 e al foglio 73 particella 2108 risultano LIBERE in quanto nella disponibilità dal soggetto esecutato.

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

I beni *de quo* NON RIENTRANO 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'

Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima non insistono Vincoli Paesaggistici ai sensi dell'art.142 D.Lgs. n.42 del 22.01.2004.

Nell'ambito non insiste Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923.

CONVENZIONI

In data 28/03/2007 con atto redatto dal Notaio CIAMPOLINI Giorgio di Grosseto, rep. n. 172710, è stata stipulata la PRIMA CONVENZIONE fra Opera della Misericordia e Comune di Grosseto nella quale si esplicita che l'art. 64 delle N.T.A. al punto 4 bis prevedeva testualmente "una struttura di servizio per anziani, di un'elevazione, per mc. 7.000 disposta secondo le linee indicate nella planimetria 1:2000", e che la capacità edificatoria è stata successivamente aumentata da 7.000 mc e portata a 15.000 mc, con Delibera del Consiglio Comunale n. 64 del 04.07.2002 (cfr. Allegato n.6 – Convenzioni)

La stessa convenzione indica che l'attuazione dell'intervento è da realizzarsi attraverso progetto unitario e titolo abilitativo distinto fra opere di urbanizzazione e fabbricato, così come già precedentemente presentato nelle Pratiche Edilizie (P.E. 2005/2295 per le Opere di Urbanizzazione, e P.E. 2005/2275 per il nuovo fabbricato).

Nella convenzione sono riportati gli oneri pari a 967.011,00 € (al netto di Iva e spese tecniche) e le opere da scomputare e da cedere all'Amministrazione Comunale, ovvero la cessione di tutti gli spazi pubblici attrezzati, sedi stradali e impianti (art.3 della convenzione). Nell'art. 5 veniva stabilito che le opere di urbanizzazione dovevano essere ultimate entro il termine di mesi trentasei (36) dal rilascio del permesso di costruire relativo al fabbricato.

L'art. 8 della convenzione stabilisce che il concessionario, *per se e per i suoi aventi causa, si obbliga a trasferire gratuitamente al Comune di Grosseto l'intera e piena proprietà di tutte le aree pubbliche interne ed esterne al comparto di intervento e direttamente interessate da sedi stradali, parcheggi e verde pubblico secondo quanto previsto dagli elaborati grafici di progetto [...]. Tale area, della superficie di circa mq. 14.130 (quattordicimilacentotrenta), da cedere al Comune di Grosseto sarà oggetto di frazionamento prima della sua cessione al comune stesso, costituendo particella catastale.*

Successivamente, in data 23/01/2009 con atto redatto dal Notaio CIAMPOLINI Giorgio di Grosseto, rep. n.177331, è stata stipulata la SECONDA CONVENZIONE nella quale si modifica il solo *Art.1* della precedente convenzione introducendo i seguenti vincoli e obblighi a carico del proponente:

- vincolo di non modificazione della destinazione urbanistica della struttura centro anziani, garantendone la sua gestione unitaria;
- vincolo di impossibilità di vendere in modo frazionato e separatamente la sola nuda proprietà di porzioni immobiliari;
- individuazione dell'idoneo e adeguato classamento catastale in relazione alla destinazione urbanistico/edilizia e alle finalità dell'opera.

Viene specificato che un'inadempienza delle precedenti voci comporterebbe una sanzione di 3€/mq per superficie lorda interessata dalla irregolarità o difformità.

Inoltre è specificato che le varianti in corso d'opera regolarmente approvate dalle autorità competenti che non comportano modifiche alla destinazione d'uso, aumenti di superficie coperta e di volume non necessitano una nuova convenzione (cfr. Allegato n.6 – Convenzioni).

In data 29/11/2011 con atto redatto dal Notaio CIAMPOLINI Giorgio di Grosseto, rep. n.183050, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto il 27.12.2011 al n. gen. 16722 e al reg. part. 12003, è stata stipulata la TERZA CONVENZIONE, (che alla data odierna risulta scaduta), che modifica nuovamente i vincoli ed obblighi a carico del proponente riportati all'*Art.1* della precedente convenzione come segue (cfr. Allegato n.6 – Convenzioni):

- vincolo di non modificazione della destinazione urbanistica della "struttura residenziale sanitaria ed assistenziale per la terza età", garantendo la gestione unitaria di tutto l'immobile, compresi accessori e pertinenza";

- possibilità della vendita frazionata delle sole unità abitative, purchè l'originario proprietario costituisca un condominio fra le varie unità immobiliari abitative (fra loro e con il resto della struttura immobiliare), inserendo in tutti gli atti di trasferimento delle medesime le seguenti clausole, da riportare nella nota di trascrizione, inviando poi al Comune di Grosseto, a mezzo lettera raccomandata, copia autentica della stessa, fatto salvo:

- di destinare l'utilizzo a persone e/o nuclei familiari aventi tra i componenti ultrasessantacinquenni e/o invalidi civili che necessitano di assistenza;
- l'obbligo di locazione con clausola di risoluzione del contratto per mancato rispetto della destinazione d'uso dell'immobile;
- riconoscimento al Comune di Grosseto della facoltà di esercitare i controlli che riterrà del caso per accertare l'esatto e conforme mantenimento della destinazione; qualora fosse rilevata l'inadempienza di difforme destinazione, l'Amministrazione Comunale si riserva di revocare l'abitabilità/agibilità in danno all'unità immobiliare o di

porzione dell'intero immobile, in cui tale difformità alla destinazione d'uso e/o al regolamento condominiale fosse accertata;

- obbligo ai futuri aventi causa e successivi acquirenti delle singole unità immobiliari di trasmettere a mezzo lettere raccomandata all'Amministrazione Comunale Settore Edilizia Privata, gli atti di trasferimento della proprietà o di diritti reali di godimento dell'intera struttura per la parte non abitativa e delle singole unità immobiliari, con l'impegno specifico ad indicarlo nella nota di trascrizione di ogni singolo atto.
- impossibilità di cedere in modo frazionato e separatamente la proprietà delle porzioni immobiliari costituenti il restante complesso immobiliare (palestra, centro benessere, locali comuni, ludoteca, corner commerciali, eccetera);
- obbligo del concessionario di provvedere al classamento catastale delle unità immobiliari in categorie idonee alla destinazione urbanistico/edilizia e in conformità alle precedenti prescrizioni;
- i vincoli sono removibili esclusivamente dall'Amministrazione Comunale.

Un'inadempienza di una dei sopracitati vincoli implicherebbe una sanzione di 10€/mq per superficie utile lorda del fabbricato o della porzione di esso interessata dall'inadempienza.

Inoltre è specificato che:

Le varianti che non comportano modifiche alla destinazione d'uso, aumento di superficie coperta e volume non necessitano di modifiche alla convenzione.

In data 2013, come indicato sopra, è stato approvato il Regolamento Urbanistico del Comune di Grosseto che conferma quanto previsto e stipulato nel PRG e nelle Convenzioni demandando a questi le norme specifiche per l'area. L'area è stata delimitata da apposito segno grafico.

CONSIDERAZIONI FINALI SULLE CONVENZIONI

Visto quanto sopra si può asserire che la Convenzione rep. n. 172710 del 28/03/2007 e le successive modifiche alla Convenzione risultano scadute, e, come descritto al precedente paragrafo 6, anche l'ultimo titolo abilitativo (Pratica Edilizia n. 2020/18 – SCIA prot. n. 2020/239 del 13.01.2020) risulta scaduto.

Pertanto l'avente titolo, successivamente all'atto di trasferimento, dovrà provvedere a stipulare una nuova Convenzione con l'Ente Comunale o, in alternativa, un atto d'obbligo unilaterale che tenga conto delle prescrizioni e dei vincoli previsti nella convenzione originaria e nelle successive modifiche.

Successivamente l'assegnatario dovrà provvedere alla presentazione ed all'ottenimento di nuovo titolo abilitativo per il completamento del permesso a costruire n. 37 del 29.01.2009 (pratica edilizia n. 2005/2275) per il fabbricato e permesso di costruire n. 101 del 09.05.2007

(P.E. 2005/2275 con rinnovo di Permesso di Costruire n. 28 del 23.01.2012) per le Opere di Urbanizzazione in conformità a quanto autorizzato con gli atti abilitativi oltre a provvedere alla regolarizzazione della raffigurazione grafica catastale.

N.B.: Saranno a carico del richiedente le spese tecniche inerenti le predisposizioni delle sopra indicate pratiche urbanistiche e catastali.

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 **luglio 2023**, si potrebbe verificare.

Dal momento che la stima è riferita a unità immobiliari inserite all'interno di una struttura destinata a *residenza sanitaria e assistenziale per la terza età*, come da Convenzione (e successive modifiche) stipulata col Comune di Grosseto, normalmente, per stimare edifici di natura particolare e/o speciale come nel caso di cui si tratta, si utilizza il "**procedimento di capitalizzazione dei redditi**". Detto metodo tuttavia non è utilizzabile in questo caso visto che il fabbricato in oggetto risulta essere una nuova costruzione da completarsi e non esistono valori reddituali di riferimento.

Rimangono da utilizzare il metodo empirico detto **sintetico comparativo** e il metodo del **costo di riproduzione deprezzato**.

Vista la particolarità dei beni di cui si tratta, trattandosi di una proposta immobiliare specializzata rivolta a persone e/o nuclei familiari aventi tra i componenti ultrasessantacinquenni e/o invalidi civili che necessitano di assistenza, che non ha uguali nella provincia di Grosseto, si ritiene di dover utilizzare il metodo del **costo di riproduzione deprezzato**. Tale metodo è utilizzato quando il mercato presenta uno scarso numero di transazioni, quando non sono disponibili dati relativi al reddito e quando gli edifici hanno caratteristiche particolari. Il procedimento del valore di riproduzione consente di valutare

beni immobili attraverso la constatazione secondo cui i beni immobiliari "valgono almeno quanto costa riprodurli". In particolare, il metodo è suggerito dalle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizia (2022, Associazione Bancaria Italiana – ABI) per stimare il costo di riproduzione di immobili specializzati o di altri immobili che sono raramente, o mai, venduti sul mercato. In altre parole si fa ricorso al metodo del costo quando la mancanza di attività di mercato preclude l'adozione del metodo comparativo e quando gli immobili da valutare non sono adatti al metodo della stima reddituale.

Il Valore di Riproduzione Deprezzato (Vrd) è composto delle seguenti parti (a + b - c):

- a) La stima del valore dell'area urbanizzata (Vs)
- b) La stima del costo di ricostruzione a nuovo (Kpr)
- c) La stima del deprezzamento (D)

Di seguito si riassumono i dati per individuare il più probabile valore dei beni in oggetto.

METODO DEI COSTI DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO (Vrd)

a) Stima del valore dell'area urbanizzata (Vs)

Ai fini del calcolo del valore dell'area edificata si deve tener conto del costo dell'area desunto dalle indagini di mercato in cui concorrono diversi fattori quali la posizione, la morfologia, l'orografia e la vicinanza con le vie di comunicazione.

Considerato quanto sopra si ritiene di poter attribuire al terreno in questione il valore unitario dell'area edificata pari a: 50,00 €/mq, e per l'area marginale (non edificata e destinata a viabilità, parcheggi, eccetera) un valore unitario pari a 10,00 €/mq.

La superficie del comparto 4 bis desunta dai titoli abilitativi rilasciati è pari a 14.943,00 di cui mq. 2.140,00 di area edificata e mq. 12.803,00 di area marginale.

Si ottiene:

Valore dell'area edificata: mq. 2.140,00 x € 50,00 = € 107.000,00

Valore dell'area marginale: mq. 12.803,00 x € 10,00 = € 128.030,00

Si ottiene: € 107.000,00 + € 128.030,00 = € 235.030,00

Costo complessivo dell'area urbanizzata (Vs): € 235.030,00

b) Stima del costo di ricostruzione a nuovo (Kpr)

Il costo di ricostruzione a nuovo comprende il costo di costruzione (Ktc), gli oneri di urbanizzazione (Ou), gli oneri fiscali e amministrativi (Of), gli utili di impresa (P) e gli oneri professionali (Op) quali progettazione, direzione lavori, sicurezza, etc..

Di seguito si riporta il calcolo dei suddetti costi.

Costo di costruzione (Ktc)

Ai fini del calcolo del costo di costruzione si utilizza la "Tabella dei costi di costruzione e ristrutturazione/restauro di manufatti edilizi a valere per l'anno solare 2023" dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto adottata con Delibera del 15 dicembre 2022.

La suddetta tabella indica per manufatti di nuova costruzione ricadenti in categoria "Edifici residenziali signorili, ville e villini" (si precisa che la categoria residenziale è stata applicata per determinare i costi di costruzione all'epoca della realizzazione del fabbricato) un valore unitario pari a 508,00 €/mc vuoto per pieno.

Come previsto dalla tabella sopra citata, per le nuove costruzioni con cubatura superiore a mc. 3.000,00, il costo indicato deve essere diminuito del 10% (ovvero 508,00 €/mc – 50,80 = 457,20 €/mc). Allo stesso modo i valori relativi alla cubatura della volumetria interrata vanno ridotti del 50%, ovvero: 457,20 €/mc x 0,5 = 228,60 €/mc.

Premesso quanto sopra, e conoscendo la volumetria complessiva realizzata delle unità immobiliari che costituiscono il lotto unico, e la superficie del piano interrato (composto da locali di servizio, locali tecnici, rampe, corsie e parcheggi interrati) così come riportata al § 2.1.2, si stima il più probabile valore attuale del costo di costruzione:

Volumetria fuori terra realizzata: mc. 14.712,00

Volumetria parte interrata realizzata: La superficie interrata desunta dagli elaborati progettuali è pari a mq. 4.025,00 con altezza pari a ml. 3,00 per una volumetria complessiva pari a mc. 12.075,00. Si ottiene:

Costo di costruzione = (mc. 14.712,00 x 457,20 €/mc) + (mc. 12.075,00 x 228,60 €/mc) =
€ 6.726.326,40 + € 2.760.345,00 = € 9.486.671,40

Costo di costruzione (Ktc): € 9.486.671,40

Calcolo del costo di urbanizzazione (Ou)

Gli importi degli oneri di urbanizzazione sono stati desunti dai "Valori tabellari per la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 184, comma 7 L.R.T. 65/2014 – Anno 2023" fornita dal Comune di Grosseto, per immobili di nuova edificazione di insediamenti residenziali (con rapporto > 3,0 mc/mq) come segue:

Urbanizzazione primaria: €/mc 13,57 Urbanizzazione secondaria: €/mc 41,16

Totale oneri di urbanizzazione (primaria + secondaria): (13,57 + 41,16) €/mc = 54,73 €/mc

Volumetria edificata: mc. 14.712,00

Si ottiene: Costo oneri di urbanizzazione: mc 14.712,00 x €/mc 54,73 = € 805.187,76

Costo degli oneri di urbanizzazione (Ou): € 805.187,76

Calcolo oneri professionali (Op)

Gli oneri professionali vengono calcolati nella misura del 6% dell'importo del costo di costruzione (Ktc) sopra calcolato, come segue:

$$€ 9.486.671,40 \times 6\% = € 569.200,28$$

$$\text{Cassa di previdenza } 4\% = € 569.200,28 \times 4\% = € 22.768,01$$

$$\text{IVA al } 22\% = (€ 569.200,28 + € 22.768,01) \times 22\% = € 130.233,02$$

$$\text{Si ottiene: } € 569.200,28 + € 22.768,01 + € 130.233,02 = € 722.201,32$$

Costo degli oneri professionali (Op): € 722.201,32

Calcolo oneri finanziari (Of)

Gli oneri finanziari vengono calcolati nella misura del 5% dell'importo del costo di costruzione (Ktc) comprensivi degli oneri professionali (Op) sopra calcolato, come segue:

$$(€ 9.486.671,40 + € 722.201,32) \times 5\% = € 10.208.872,72 \times 5\% = € 510.443,64$$

Costo degli oneri finanziari (Of): € 510.443,64

Calcolo utile d'impresa (P)

Il profitto dell'imprenditore viene calcolato di norma nella misura del 15 % dell'importo del costo di costruzione (Ktc) sopra calcolato, come segue:

$$€ 9.486.671,40 \times 15\% = € 1.423.000,71$$

Costo degli utili di impresa (P): € 1.423.000,71

Pertanto la stima del costo di ricostruzione a nuovo (Kpr) è pari a:

$$\text{Kpr} = \text{Ktc} + \text{Ou} + \text{Op} + \text{Of} + \text{P} = € 9.486.671,40 + € 805.187,76 + € 722.201,32 + € 510.443,64 + € 1.423.000,71 = € 12.947.504,83$$

Valore di ricostruzione a nuovo (Kpr): € 12.947.504,83

c) Stima del deprezzamento (D)

Il deprezzamento di immobili riguarda il calcolo della stima di due fattori principali denominati "obsolescenza funzionale" e "deperimento fisico" a cui va aggiunto il deprezzamento per il completamento del compendio immobiliare comprensivo dell'eliminazione dei vizi e difetti e dei danni subiti a causa dello stato di abbandono in cui versa da anni il complesso.

La prima è in sostanza la perdita di valore che dipende dalla mancanza di funzionalità di un bene rispetto ad un immobile costruito alla attualità tenuto conto degli standard edilizi e delle esigenze del mercato per il quale si ritiene congruo un deprezzamento del 10% dell'intero valore di ricostruzione a nuovo (Kpr). Si ottiene

Deprezzamento per obsolescenza funzionale: € 12.947.504,83 x 10 % = € 1.294.750,48

Il calcolo del deperimento fisico invece tiene conto del grado di usura dell'immobile tenuto conto dell'età dei fabbricati, della qualità della costruzione, valutando la vetustà delle componenti strutturali ed impiantistiche oltre che delle finiture e che nel tempo saranno necessarie opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il coefficiente di deprezzamento (D) si stima con il seguente algoritmo che tiene conto sia della vetustà del bene, sia del suo decadimento reddituale:

$$D = \frac{[n/ea \times 100 + 20]}{140} - 2,86$$

dove il coefficiente "n/ea%" = "A" esprime il rapporto in percentuale tra gli anni di vita trascorsa e la più probabile vita utile del manufatto, di norma assunta a 100 anni ma in questo caso assunta pari a 70 anni in assenza di manutenzione straordinaria, mentre gli altri coefficienti numerici sono valori fissi. Considerato che gli immobili oggetto di stima sono stati realizzati a partire dal 2007, e che alla data odierna sono trascorsi 16, si ottiene:

$$A = 16/70 \% = 22,86 \%$$

$$D = ((22,86 \times 100 + 20) / 140) - 2,86 = 13,61 \%$$

Deprezzamento per obsolescenza fisica: € 12.947.504,83 x 13,61 % = € 1.762.076,14

Tenuto ora conto che:

- il complesso edilizio versa in stato di abbandono da anni e sono necessari interventi di bonifica e pulizia riguardanti l'intero comparto,
- considerato che sono necessarie opere di completamento da realizzare *ex novo*,
- tenuto conto dello stato manutentivo pessimo dello stato dei luoghi e di gran parte delle opere già realizzate anche a causa degli atti vandalici susseguiti negli ultimi anni, come meglio descritto al paragrafo 2.1.1 della presente memoria e documentate nell'allegato fotografico (*vedi allegato 04*), per i quali sono necessarie ingenti opere di manutenzione straordinaria di opere edili in generale (rifiniture, intonaci, pavimenti, controsoffitti, infissi, etc..),

- visto che gli impianti tecnologici realizzati sono incompiuti, vandalizzati e completamente da ripristinare come descritto al paragrafo 2.1.1
- considerato che il futuro assegnatario dovrà provvedere a stipulare nuova Convenzione con l'Amministrazione Comunale e dovrà provvedere alla presentazione di nuovo titolo abilitativo per completare il comparto edile in conformità a quanto autorizzato con gli atti abilitativi oltre a provvedere alla regolarizzazione della raffigurazione grafica catastale di tutte le unità immobiliari costituenti il complesso edilizio, facendosi carico delle spese tecniche inerenti le predisposizioni delle sopra indicate pratiche urbanistiche e catastali,

ai fini della presente valutazione si ritiene indispensabile applicare un ulteriore deprezzamento del 20% dell'intero valore di ricostruzione a nuovo (Kpr) come segue:

**Deprezzamento per stato dei luoghi e opere di completamento: € 12.947.504,83 x 20 % =
€ 2.589.500,97**

In conclusione il deprezzamento complessivo calcolato rispettivamente per obsolescenza funzionale, deperimento fisico e per le opere di completamento ed eliminazione vizi e difetti è pari a: € 1.294.750,48 € + € 1.762.076,14 + € 2.589.500,97 = 5.646.327,58

Stima del deprezzamento complessivo: € 5.646.327,58

Per quanto visto sopra si ricava la stima del valore attuale della piena proprietà del lotto unico calcolato con il metodo del costo di riproduzione deprezzato (a + b - c), dove:

- | | |
|---|------------------|
| a) La stima del valore dell'area edificata (Vs): | € 235.030,00 |
| b) La stima del costo di ricostruzione a nuovo (Kpr): | € 12.947.504,83 |
| c) La stima del deprezzamento (D): | - € 5.646.327,58 |

Si ottiene:

VALORE DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO

€ 235.030,00 + € 12.947.504,83 - € 5.646.327,58 = 7.536.207,24 arrotondabili a
€ 7.535.000,00 (Euro settemilionicinquecentotrentacinquemila/00)

Al fine di avere un ulteriore valore di riferimento di stima dei beni per valutare l'effettiva congruità del valore sopra ricavato, lo scrivente ritiene utile calcolare altresì il valore della piena proprietà del lotto unico con il metodo sintetico comparativo, trattandosi il complesso in oggetto di struttura a destinazione residenziale (sanitaria e assistenziale per la terza età)

Calcolo del valore della piena proprietà con metodo sintetico comparativo

Il criterio di stima adottato in questo caso è quello sintetico, tenuto conto che la valutazione degli immobili è supportata da parametri urbanistici certi, forniti dallo strumento urbanistico vigente. Individuato un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inserirà il bene da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con lo stesso. In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano le caratteristiche della zona, l'ubicazione degli immobili, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione, la regolarità edilizia, lo stato locativo (si considerano LIBERE), la consistenza dei beni, lo scopo della stima ed il mercato della domanda e dell'offerta.

In applicazione del metodo comparativo sopra descritto, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per immobili aventi destinazione residenziale con consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelle oggetto della presente valutazione, possono essere ritenuti attendibili i valori indicati dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Grosseto (OMI) riferiti al secondo semestre dell'anno 2022, che indica per le abitazioni civili in "normale" stato di conservazione valori compresi tra € 1.550,00 e € 1.800,00 al metro quadro di superficie commerciale, il cui valore mediano è pari a: € 1.675,00 al metro quadro di sup. commerciale per immobili a destinazione **RESIDENZIALE**

Tenuto ora conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10%;
- lo stato manutentivo pessimo degli immobili, come descritto al punto 2.1.1;
- il complesso edilizio è da completare e gli impianti tecnologici sono completamente da ripristinare;
- una piccola porzione del fabbricato è intestata ad altra proprietà;
- il compendio è stato realizzato in regime di convenzione e pertanto è gravato da vincoli e prescrizioni come descritte al paragrafo 11;
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;

ai fini della presente valutazione, si ritiene che per gli immobili in questione possa essere applicata una diminuzione del 30% del valore mediano sopra indicato, pertanto si stima il

valore unitario riferito alla Superficie Commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti ed accessorie, pari a:

€ 1.675,00 x 0,70 = € 1.172,50 arrotondabili a:

- € 1.170,00 al metro quadro di superficie commerciale per immobili a destinazione RESIDENZIALE

VALORE CON METODO SINTETICO COMPARATIVO

Premesso quanto sopra, e conoscendo la Superficie Commerciale complessiva del complesso edilizio (mq 6.550,25), così come calcolata al § 2.1.2, si stima il più probabile valore attuale dei beni oggetto di esecuzione calcolato con metodo sintetico comparativo:

mq 6550,25 x 1.170,00 €/mq = € 7.663.792,50 arrotondabili a

€ 7.665.000,00 (Euro settemilioneisecientosessantacinquemila/00)

Confrontando i due valori ricavati con il metodo del costo di ricostruzione deprezzato e con il metodo sintetico comparativo, preso atto che le due stime portano a valori comparabili, si ritiene congruo prendere il valore mediano fra le due stime per determinare il valore di vendita dei beni oggetto di esecuzione, ovvero:

- VALORE DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO € 7.535.000,00
- VALORE CON METODO SINTETICO COMPARATIVO € 7.665.000,00

Si ottiene: € 7.535.000,00 + € 7.665.000,00 = € 7.600.000,00

VALORE DEL LOTTO UNICO DI VENDITA

€ 7.600.000,00

diconsi Euro settemilioneisecientomila/00

12.2 VALORE DEI LOTTI – PREZZO BASE

LOTTO UNICO

Intera piena proprietà di porzione di fabbricato da completare destinato a residenza sanitaria e assistenziale per la terza età posta al piano interrato, terra, primo e secondo, con pertinenze esclusive e diritti sulle parti comuni, sita in via Lago di Mezzano nel Comune di Grosseto (GR) posto in prossimità del *contesto della via Senese*.

L'intervento è stato attuato in regime di convenzione stipulata con il Comune di Grosseto nell'anno 2007 alla quale sono succedute ulteriori due convenzioni del 2009 e del 2011 ed in forza del Permesso a Costruire n. 37 del 2009 (P.E. n. 2005/2275) e successive varianti.

Il fabbricato, composto da 3 piani fuori terra ed da uno interrato, si presenta a forma ad "H" e si compone di due strutture "a stecca" unite da un corpo di fabbrica centrale all'interno di un ampio lotto destinato a verde attrezzato e delimitato da viabilità di quartiere.

La struttura portante è realizzata con telai in cemento armato (c.a.) con fondazioni a trave rovescia in c.a. gettato in opera e con solai in latero cemento per i piani fuori terra e con pannelli c.a. precompresso per il piano interrato munito di scannafosso realizzato mediante muri a retta in c.a. La parte strutturale della piscina è stata realizzata in c.a. gettato in opera con setti verticali e platea di fondazione. I suddetti lavori strutturali sono stati completati in data 19.04.2012 e sono stati collaudati con deposito del 31.01.2013 (*vedi allegato 02 – Documentazione urbanistica*).

L'edificio è così costituito: al piano interrato sono ubicati parte dei parcheggi privati della struttura (n. 57 posti auto) e alcuni vani comuni. In particolar modo qui trovano alloggio i locali tecnici, i locali dedicati alle terapie e al benessere degli ospiti (sauna, piscina e area relax), oltre a bar, sale multifunzione, palestra e auditorium. L'accesso a questo livello è garantito sia attraverso collegamento interno che attraverso doppia rampa carrabile direttamente dalla viabilità di margine.

Il piano terra è composto da un atrio di ingresso e portineria baricentrici rispetto al fabbricato sui quali affacciano tre locali per attività commerciali da definirsi e un'area bancomat. L'area centrale si completa con locali ed aree comuni con servizi quali ludoteca e spazio collettivo per il pranzo, oltre ad una cappella privata. Alle ali di questo spazio centrale si distribuiscono i 18 appartamenti così suddivisi: n.2 monolocali; n.2 bilocali; n.14 trilocali.

Il piano primo presenta un'area centrale adibita a locali da pranzo comuni con servizi, uffici e doppio ambulatorio. Come per il piano precedente, da quest'area centrale si distribuiscono le due ali con gli appartamenti. In totale n. 20 appartamenti così suddivisi: n.2 monolocali, n.4 bilocali, n.14 trilocali.

Il secondo piano si presenta con l'area ristorante e la cucina comune al centro del complesso, compreso un ulteriore spazio per il pranzo e un'ampia terrazza scoperta accessibile e

praticabile. Come per ogni piano, da quest'area centrale si distribuiscono le due ali con gli appartamenti. In totale n. 18 appartamenti così suddivisi: n.2 monolocali, n.16 trilocali. Tutti i piani sono collegati fra loro attraverso 5 vani scale e 6 ascensori, due dei quali adibiti al trasporto lettiga. La copertura è costituita da un tetto piano accessibile da vano scala/ascensore.

Gli appartamenti hanno una consistenza di circa mq. 35,00 ciascuno e presentano caratteristiche interne comuni a tutti i piani ovvero bagno indipendente accessibile anche a persone disabili, e zona cottura. Da ogni appartamento si accede a terrazzo indipendente.

Le finiture prevedono parquet a pavimento, battiscopa in legno e infissi ad alta prestazione energetica, composti da doppio vetro e telaio in PVC. I locali bagno e angolo cottura corredati di piastrelle in ceramica a parete. L'accesso garantito da corridoio comune e porta blindata.

Il progetto prevede che l'area verde sia in parte costituita da verde privato, comprensiva di una piscina scoperta, parcheggi scoperti e da area attrezzata (tutte opere da completare e/o realizzare) da cedere all'Amministrazione Comunale secondo quanto stabilito dalla Convenzione e successive modifiche. Le opere di urbanizzazione (viabilità, sottoservizi, etc..) sono state realizzate in gran parte tuttavia a causa del fermo di cantiere necessitano di opere di ripristino e di manutenzione e/o completamento.

A causa dello stato di abbandono e degli atti vandalici susseguiti negli ultimi anni il compendio immobiliare si presenta complessivamente in pessimo stato di conservazione e, come tale, necessitante di interventi di manutenzione di tipo ordinario e straordinario, di bonifica generale degli ambienti e di opere di ripristino completo degli impianti tecnologici e delle opere edili di seguito sintetizzate (*vedi relazione dello stato di manutenzione par. 2.1.1 e Allegato 04 – Documentazione fotografica*):

- bonifica dell'intero comparto: pulizia generale dei locali interni da rifiuti di ogni genere compresi rifiuti speciali e inquinanti, e dell'area di pertinenza invasa dalla vegetazione e da materiali di risulta di cantiere;
- completamento e/o ripristino impianto elettrico con posa di cavi, quadri elettrici, gruppi elettrogeni, frutti etc;
- completamento e/o ripristino impianto di diffusione sonora, rilevamento fumi, antintrusione, illuminazione di emergenza illuminazione esterna, impianti televisivi etc;
- completamento e/o ripristino impianti di riscaldamento e raffrescamento con posa di pompe di calore, gruppi frigoriferi, torri di raffreddamento, generatori di calore, sistemi di produzione di acqua calda sanitaria, canalizzazione per l'aria condizionata, etc;
- completamento e/o ripristino di rivestimenti e pavimentazioni, controsoffitti, intonaci interni ed esterni, ripristino di intonaci ammalorati e di porzioni di rivestimento delle facciate, ripristino impermeabilizzazioni della copertura, posa degli infissi interni ed esterni.

- ripristino dell'impianto idro-sanitario e di tutti i sanitari dei servizi.
- revisione, ripristino ed adeguamento alle vigenti normative degli impianti di sollevamento.
- completamento e/o ripristino impianto antiincendio e delle pratiche necessarie all'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi.
- opere di sistemazioni esterne con completamento della piscina (è stata realizzata la sola parte strutturale), revisione della regimazione delle acque, opere di giardinaggio in genere, completamento impianto di irrigazione, posa delle pavimentazioni esterne e gruppi di pressurizzazione antincendio.

Nota: Una porzione dell'immobile di circa mq. 750,00 distribuiti a "colonna" dal piano interrato al piano secondo, posta nell'estremità Nord Ovest e censita al N.C.E.U. al foglio 73 particella 2091, è intestata ad altra proprietà.

Nota: l'avente titolo, successivamente all'atto di trasferimento, dovrà provvedere a stipulare una nuova Convenzione con l'Ente Comunale o, in alternativa, un atto d'obbligo unilaterale che tenga conto delle prescrizioni e dei vincoli previsti nella convenzione originaria e nelle successive modifiche. (cfr. paragrafo 11 della relazione e in dettaglio l'allegato 06 – Convenzioni).

Quota di proprietà: intera piena proprietà (1/1)

Identificativi catastali: N.C.E.U. del Comune di Grosseto (GR):

- **AREA URBANA** al Foglio 73 particella **2108**, ctg. F/1, cons. mq. 14.377,00, r.c. -;
Confini catastali: via Lago di Mezzano; part. 2107; part. 2091; s.s.a.;
- **PORZIONE DI FABBRICATO – UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE** al Foglio 73 particella **2107** subalterni **21 – 22 – 23 – 24 – 25 – 26 – 27 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 – 41 – 42 – 43 – 44 – 45 – 46 – 47 – 48 – 49 – 50 – 51 – 52 – 53 – 54 – 55 – 56 – 57 – 58 – 59 – 60 – 61 – 62 – 63 – 64 – 65 – 66 – 67 – 68 – 69 – 70 – 71 – 72 – 73 – 74 – 75 – 76 – 77 – 78 – 79 – 80 – 81 – 82 – 83 – 84 – 85 – 86 – 87 – 88 – 89 – 90 – 91 – 92 – 93 – 94 – 95 – 96 – 97 – 98 e 99**, ctg. F/3, r.c. - (piano S1-T-1-2).

Confini catastali: via Lago di Mezzano; part. 2108; part. 2091; s.s.a.;

Licenze Edilizie: Permesso di Costruire n. 37 del 29/01/2009 e s.v. (P.E. n. 2005/2275), Permesso di Costruire n. 101 del 09.05.2007 e successivi rinnovi (P.E. n. 2005/2295)

Stato d'uso: libero

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:

€ 7.600.000,00

diconsi Euro settemilioniseicentomila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

Alla presente relazione si allegano

- ALLEGATO 1: Documentazione catastale;
- ALLEGATO 2: Documentazione urbanistica;
- ALLEGATO 3: Elaborati tecnici;
- ALLEGATO 4: Documentazione fotografica;
- ALLEGATO 5: Atti di provenienza;
- ALLEGATO 6: Convenzioni

Grosseto, li 07 luglio 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Pierluigi Melchionna



SOMMARIO

	Pag
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI	1
PREMESSA	3
1. QUESITO N.1	4
1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE	4
1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	5
1.3 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE	8
2. QUESITO N.2	10
2.1 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI	10
2.2 DATI CATASTALI E CONFINI	15
3. QUESITO N.3	16
3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO	16
4. QUESITO N.4	16
4.1 INDAGINE CATASTALE	16
4.2 CORRISPONDENZA CATASTALE	17
5. QUESITO N.5	18
5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE	18
6. QUESITO N.6	18
6.1 REGOLARITA' EDILIZIA	21
7. QUESITO N.7	23
7.1 DIVISIONE IN LOTTI	23
8. QUESITO N.8	23
8.1 DIVISIBILITA' DEI BENI	24
9. QUESITO N.9	24
9.1 STATO LOCATIVO	24
10. QUESITO N.10	24
10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE	24
11. QUESITO N.11	25
11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'	25
12. QUESITO N.12	28
12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO	28
12.2 VALORE DEI LOTTI – PREZZO BASE	36

