TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO "SERENISSIMA SOCIETA' COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE"

R.G. 7/2022

Giudice delegato: DOTT.SSA FROSINI CLAUDIA

Curatore Dott. Roberto Pellegrini

PERIZIA DI STIMA

Il CTU

Arch. Luca Merelli

INDICE

1 PREMESSA

2 RISPOSTA AI QUESITI

ALLEGATI

Allegato n.1 - Documentazione catastale

Allegato n.2 - Estratto pratiche edilizie

Allegato n.3 - Documentazione fotografica

Allegato n.4 – Planimetrie

Allegato n.5 – Lettera Comune di Grosseto

Allegato n.6 – Ape lotto 1

Allegato n.7 – Ape lotto 2

Allegato n.8 – Ape lotto 3

. PREMESSA

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

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

1. **predisponga** *l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca fatto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*

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

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

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

5. **indichi** *la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio1985 n .47;*

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

7. **dica**, *se l'immobile è di proprietà del fallimento solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*

8. **accerti** *se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione della sentenza di Fallimento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'alt 12 del D.L.21 marzo1978,n .59, convertito in L.18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi a data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

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

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

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

Il compendio pignorato oggetto di stima è costituito da:

Lotto n.1

- immobile ad uso civile abitazione (comprensivo del locale cantina al piano terra) sito nel Comune di Grosseto, Via Carlo Zecchini n.4, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3013, sub.31, Zona Censuaria:1, cat. A/2, Classe:4, Consistenza:5,5 vani; Superficie Catastale: 109,00 mq. (Totale escluse aree scoperte: 101,00mq.), rendita catastale:852,15Euro, Via Carlo Zecchini snc, Piano: T-2-3; Proprietà: [redacted](1/1) - C.F[redacted]

- locale ad uso autorimessa sito nel Comune di Grosseto, Via Carlo Zecchini, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3013, sub.19, Zona

Censuaria:1, cat. C/6, Classe:7, Consistenza:18,00mq.; rendita catastale: 115,27 Euro, Via Carlo Zecchini snc, Piano: T; Proprietà: Proprietà: [redacted] (1/1) - C.F.[redacted]

Per i beni sopra riportati si segnala che il fallimento è proprietario, pro indiviso con altri proprietari, anche dei seguenti beni comuni non censibili afferenti ai beni oggetto del compendio pignorato:

- bene comune non censibile (corte comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Carlo Zecchini snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3013, sub.1, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Carlo Zecchini snc, Piano: T.;
- bene comune non censibile (porticato comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Carlo Zecchini snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3013, sub.2/6, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Carlo Zecchini snc, Piano: T.;
- bene comune non censibile (vano scala comune - Scala B) sito nel Comune di Grosseto, Via Carlo Zecchini snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3013, sub.4, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Carlo Zecchini snc, Piano: T.-1-2-3;
- bene comune non censibile (locale autoclave) sito nel Comune di Grosseto, Via Carlo Zecchini snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3013, sub.5, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Carlo Zecchini snc, Piano: T.;
- bene comune non censibile (locale tecnico scala A) sito nel Comune di Grosseto, Via Carlo Zecchini snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3013, sub.7, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Carlo Zecchini snc, Piano: 3;

Lotto n.2

- immobile ad uso civile abitazione sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali n.9, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3020, sub.27, Zona Censuaria:1, cat. A/2, Classe:4, Consistenza:7 vani; Superficie Catastale: 122,00 mq. (Totale escluse aree scoperte: 114,00mq.), rendita catastale: 1 '084,56 Euro, Via Gino Bartali snc, Piano: 2-3; Proprietà: [redacted](1/1) - C.F.[redacted]
- locale ad uso autorimessa sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3020, sub.11, Zona Censuaria:1, cat. C/6, Classe:6, Consistenza:27,00mq.; rendita catastale: 147,81 Euro,

Via Gino Bartali, Piano: T; Proprietà: Proprietà: [redacted](1/1) - C.F.:[redacted]

Per i beni sopra riportati i segnala che il fallimento è proprietario, pro indiviso con altri proprietari, anche dei seguenti beni comuni non censibili afferenti ai beni oggetto del compendio pignorato

- bene comune non censibile (corte comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3020, sub.1, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.;
- bene comune non censibile (porticato comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3020, sub.2, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.;
- bene comune non censibile (vano scala comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3020, sub.13, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.-1-2-3;
- bene comune non censibile (locale tecnico) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3020, sub.7, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.;
- bene comune non censibile (locale tecnico) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3020, sub.28, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: 3.

Lotto n.3

- immobile ad uso civile abitazione sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali n.7, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3020, sub.22, Zona Censuaria:1, cat. A/2, Classe:4, Consistenza:7 vani; Superficie Catastale: 123,00 mq. (Totale escluse aree scoperte: 115,00mq.), rendita catastale: 1 '084,56 Euro, Via Gino Bartali snc, Piano: 2-3; Proprietà: [redacted] (1/1) - C.F.[redacted],
- locale ad uso autorimessa sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3020, sub.4, Zona Censuaria:1, cat. C/6, Classe:6, Consistenza:20,00mq.; rendita catastale: 100,49 Euro, Via Gino Bartali, Piano: T; Proprietà: Proprietà: [redacted](1/1) -

C.F.:00198680530.

Per i beni sopra riportati i segnala che il fallimento è proprietario, pro indiviso con altri proprietari, anche dei seguenti beni comuni non censibili afferenti ai beni oggetto del compendio pignorato:

- b

ene comune non censibile (corte comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3020, sub.1, cat.//, Classe://,Consistenza://; Superficie Catastale: //, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.;

bene comune non censibile (porticato comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartalisnc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3020, sub.2, cat.//, Classe://,Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.;

- bene comune non censibile (vano scala comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3020, sub.6, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.-1-2-3;
- bene comune non censibile (locale tecnico) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3020, sub.7, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.;
- bene comune non censibile (locale tecnico) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3020, sub.28, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: 3.

Si evidenzia quanto segue:

La P.lla 3013 (ente urbano) di are 15.17 deriva dalla P..la 3013 di are 01.64 a seguito di tipo mappale del 28/12/2012 Prot. n.GR0173080 in atti d'Ufficio in pari data, presentato in data in data 27/12/2012 per nuova costruzione (n. 173080.2/2012). La P.lla 3013 di are 01.64 deriva dalla P.lla 2243 di are 01.64 la quale a sua volta deriva dalla P.lla 2237 di ha 13 are 82 ca 40 a seguito di frazionamento del 08/02/2002, prot. 8843 in atti d'Ufficio in pari data (n. 311.1/2002). La P.lla 2237 di ha 13 are 82 ca 40 deriva dal frazionamento della P.lla 2 di ha 14 are 27 ca 95 a seguito del frazionamento del 29/01/2002 Prot. 3207 in atti d'Ufficio in pari data (n.237.1/2002) e comprende la P.lla 3015 di are 13.53 (derivante dalla P.lla 2281 di are 21.28 a seguito di tipo Mappale del 28/12/2012, Prot. GR0173080 in atti d'Ufficio in pari data, presentato in data 27/12/2012 per nuova

costruzione (n.173080.1/2012). La P.lla 2281 di are 21.28 deriva dalla P.lla 2212 di ha 11 are 77 ca 28 a seguito di frazionamento del 08/20/2002, Prot.8443, in atti d'Ufficio in pari data (n.311.1/2002). La P.lla 2212 di ha 11 are 77 ca 28 deriva dalla P.lla 2107 di ha 11 are 93 ca 28 a seguito del frazionamento del 03/10/2001, Prot.n.109466 in atti d'Ufficio in pari data (n.1964.1/2001).

La P..la 2017 di ha 11 are 93 ca 28 deriva dalla P.lla 2016 di ha 14 are 97 ca 23 a seguito di frazionamento del 17/08/1999 in atti d'Ufficio di pari data (1942.2/1999). La P.lla 2016 di ha 14 are 97 ca 23 deriva dalla P.lla 1979 di ha 16 are 47 ca 23 a seguito di frazionamento del 04/10/1996 in atti d'Ufficio in pari data (n.2463.1/1996). La P.lla 1979 di ha 16 are 47 ca 23 deriva dalla P.lla 52 di ha 16 are 51 ca 40 a seguito di frazionamento in data 28/01/1192 (n.21.2/1992).

RISPOSTA AI QUESITI

1. ***predisponga*** *l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca fatto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*

1.1 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni

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

1.2.1 Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni

1.2.2 Iscrizioni

-Iscrizione r.g. 13195 - r.p. 2755 del 08/12/2010 - **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di un Mutuo** con rogito del Notaio Giorgetti Luciano in Grosseto (rep./racc. 21012/12707 del 07/09/2010) di Euro 10'400'000,00Euro a fronte di un Capitale di Euro 5'200'000,00.

Di detta formalità è stato annotato:

-Frazionamento in quota in data 20/12/2012 ai n.ri 14211/2117,

-Frazionamento in quota in data20/06/2013 ai n.ri 7040/1207

CONTRO: [redacted] (C.F. [redacted]).

A FAVORE: [redacted](C.F.: [redacted]).

-Iscrizione r.g. 3078 - r.p. 339 del 16/03/2012 - **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di un Mutuo** con rogito del Notaio Giorgetti Luciano in Grosseto (rep./racc. 13687/2684 del 15/03/2012) di Euro 4'000'000,00 Euro a fronte di un Capitale

di Euro 2'000'000,00.

Di detta formalità è stato annotato:

-Frazionamento in quota in data 06/08/2014 ai n.ri 8303/851, pari ad Euro 544.000,00 relativamente alle particelle 3020 subalterno 22 e 3020 subalterno 4, e pari ad Euro 546.000,00 relativamente alle particelle 3020 subalterno 27 e 3020 subalterno 11.

CONTRO: [redacted](C.F.[redacted]).

A FAVORE: [redacted](C.F.:[redacted].

-Iscrizione r.g. 6767 - r.p. 937 del 21/05/2018 - **Ipoteca giudiziale** di Euro 75'000,00Euro derivante da decreto ingiuntivo per Euro 51'626,46

CONTRO: [redacted](C.F.[redacted]).

A FAVORE: [redacted] (C.F.:[redacted]).

1.2.3 Elenco delle trascrizioni gravanti sui beni

1.2.4 Trascrizioni

-Trascrizione del 28/08/2019; r.g.n. 11908 - r.p.n.8670 - **Verbale di Pignoramento Immobiliare;** Atto Giudiziario in data 13/08/2019 rep.1984 (Tribunale di Grosseto - Ufficiale Giudiziario).

CONTRO: [redacted](C.F.[redacted].

A FAVORE: [redacted] (C.F.: [redacted]).

costituzione di consorzio con atto ricevuto dal notaio Costanza Sensi di Roccastrada in data 26 novembre 2008, repertorio n. 15237/9207, trascritto a Grosseto in data 10 dicembre 2008 ai nn. 19192/12621, a favore del Consorzio PEEP Villa Pizzetti, con sede in Grosseto, codice fiscale 01434720536;

convezione edilizia, con atto ricevuto dal notaio Costanza Sensi dì Roccastrada in data 29 settembre 2008, repertorio n. 15062/9089, trascritto a Grosseto in data 1° ottobre 2008 ai nn. 15037/9654, a favore del Comune di Grosseto, codice fiscale 00082520537;

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

1.3 Atto di provenienza ultraventennale

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

- la [redacted] risultava proprietaria delle originarie P.lle catastali n.2243,2281 e 2282 (Catasto Terreni) in forza di cessione di diritti reali a titolo oneroso da parte del Comune di Grosseto, atto notarile (Notaio Costanza Sensi) del 29/09/2008 rep./racc.15062/9089 e trascritto alla Conservatoria di Grosseto in data 01/10/2008 al

r.g.n.15032, r.p.n.9649;

- il Comune di Grosseto divenne proprietario:

- delle P.lle 2281 e 2282 (Catasto Terreni) in forza di atto di espropriazione per pubblica utilità aventi come parti contro le Sigg.re [redacted] con atto effettuato in data 25/06/2008 con rep.52 del Comune di Grosseto e trascritto alla Conservatoria di Grosseto in data 26/06/2008 al r.g.n.9225, r.p.n.6016. Le Sigg.re [redacted] divennero proprietarie dell'originari P.lla 52 in forza di successione legittima in morte del [redacted] con dichiarazione di successione registrata a Grosseto il 02/04/1990 e trascritta a Grosseto con nota in data 02/05/1990 ai nn.i 5079/3840;

- della P.lla 2243 (Catasto Terreni) in forza di cessione di diritti reali a titolo oneroso da parte dei Sigg.ri [redacted] con atto notarile (Notaio Giorgio Ciampolini) del 02/07/2008 rep./racc. 176021/54007 e trascritto alla Conservatoria di Grosseto in data 23/07/2008 al r.g.n. 10818, r.p.n.7050. I Sigg.ri [redacted] divennero proprietari della suddetta P.lla in forza di successione legittima in morte del Sig. [redacted] Successione registrata a Grosseto il 09/07/1997 ai nn.i 8603/6253 (eredi i Sigg.ri [redacted] - quota possesso defunto % di piena proprietà). Accettazione tacita eredità trascritta a Grosseto con nota in data 08/05/2009 ai nn.i 6831/4551. Successione legittima in morte di [redacted] con dichiarazione registrata in Grosseto in data 12/06/2003 ai nn.i 5/742 e trascritta in Grosseto con nota in data 17/11/2003 ai nn.i 17840/11943 (eredi i Sigg.ri [redacted] - quota possesso defunto % di piena proprietà). Accettazione tacita di eredità trascritta a Grosseto in data 23/07/2008 ai nn.i 10815/7047. La Sig.ra [redacted] divenne proprietaria pro quota della suddetta P.lla in forza della sopra citata successione in morte di [redacted] Il Sig [redacted] divenne proprietario pro quota della suddetta P.lla in forza di successione legittima in morti del Sig [redacted] con dichiarazione di successione registrata a Grosseto il 31/05/2006 ai nn.ri 74/81 e trascritta a Grosseto con nota in data 21/08/2006 ai nn.i 14770/9439 (erede Sig [redacted] - quota possesso defunto 60/216). Accettazione tacita dell'eredità trascritta a Grosseto con nota in data 23/07/2008 ai nn.i 10816/7048. I Sigg.ri [redacted] e [redacted] divennero proprietari della suddetta P.lla in forza di successione legittima in morte della Sig.ra [redacted] con dichiarazione di successione registrata a Firenze in data 15/03/2006 ai nn.ri 92/85 e trascritta a Grosseto con nota in

data 17/01/2008 ai nn.i 1007/722 (eredi i Sigg.ri [redacted] - quota possesso defunto 60/216). Accettazione tacita dell'eredità trascritta a Grosseto con nota in data 23/07/2008 ai nn.i 10817/7049. I Sigg.ri [redacted] divennero proprietari, pro quota, della suddetta P.lla in forza di successione legittima in morte del Sig. [redacted] con denuncia di successione registrata al n.31, vol.231 e trascritta a Grosseto con nota in data 10/01/1956 al vol.580, art.154.

Per ulteriori approfondimenti si veda l'Allegato n.5 - Atti di provenienza.

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

Descrizione del compendio pignorato - Lotto 1

Il compendio è sito nel Comune di Grosseto, Via Carlo Zecchini n.4. A tale immobile vi si accede tramite la strada pubblica (Via Carlo Zecchini). Il compendio fa parte di un fabbricato ad uso residenziale composto da n.3 piani fuori terra (compreso la zona dei locali autorimessa, cantine ed i locali sottotetto). L'immobile oggetto di stima è posto al piano secondo e piano sottotetto (abitazione) ed al piano terra (locale autorimessa e locale cantina) di tale fabbricato. All'abitazione vi si accede tramite la strada pubblica (Via Carlo Zecchini), una corte comune, la zona pilotis e le scale interne comuni. Non sono presenti ascensori. Al locale autorimessa vi si accede tramite la strada pubblica e la corte comune. Al locale cantina vi si accede tramite la zona pilotis. L'immobile ad uso civile abitazione, oggetto della presente stima, è disposto su n.2 livelli. Al piano secondo è presente un soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno, un disimpegno, una terrazza, che volge sul lato opposto della strada pubblica, di pertinenza del soggiorno. Nel soggiorno è presente una scala da cui si accede al piano sottotetto. Il piano sottotetto è composto da un deposito occasionale suddiviso in n.3 locali (di cui uno dotato di bagno), un disimpegno ed un tenditoio scoperto. Il locale autorimessa è composto da un unico locale al piano terra; il locale cantina è composto da un unico locale al paino terra. La struttura portante del fabbricato, di cui l'immobile oggetto di stima fa parte, è realizzata in cemento armato ed i solai in laterocemento. La copertura del fabbricato è a falde.

Finiture interne ed esterne - Lotto 1

Il fabbricato, di cui l'immobile oggetto della presente perizia fa parte, esternamente è rivestito a mattoni facciavista di color rosso con zone intonacate e tinteggiate di bianco e marrone chiaro. Una parte della corte comune è sistemata a verde mentre una parte è pavimentata e bitumata. I portici dell'immobile sono intonacati e tinteggiati di color e bianco e la pavimentazione è in ceramica di color chiaro. Gli infissi esterni del fabbricato

sono in pvc, con vetrocamera, di color bianco; gli avvolgibili degli infissi di colore bianco. La pavimentazione della zona pilotis del fabbricato è in ceramica di color chiaro, il portone d'ingresso del fabbricato è in acciaio e vetro di color bianco. Le scale interne comuni del fabbricato sono rivestite in travertino bianco e ringhiera in ferro color chiaro. Il portone d'ingresso dell'immobile oggetto della presente perizia è blindato con fodera in legno di color bianco. Piano secondo: gli infissi interni sono in legno di colore bianco; i pavimenti interni sono realizzati in ceramica color grigio scuro. Nel soggiorno è presente una parete realizzata in parte in vetrocemento ed in parte con un rivestimento in finta pietra; tale rivestimento si trova anche in un'altra parete del soggiorno. Le stanze del piano secondo sono intonacate e tinteggiate di color glicine. Nel bagno sono presenti dei sanitari di qualità commerciale standard. I rivestimenti del bagno sono in ceramica di color grigio con ornamenti. L'angolo cottura è privo di elementi per la cottura ma è presente l'impiantisca per tali elementi; i rivestimenti dell'angolo cottura sono in ceramica di color grigio chiaro. La terrazza di pertinenza del soggiorno ha un parapetto realizzato con una ringhiera in ferro di color bianco; è presente un punto di approvvigionamento d'acqua. Nel soggiorno è presente una scala interna che unisce il piano secondo con il piano sottotetto; tale scala ha la ringhiera in ferro con i gradini rivestiti a travertino di colore chiaro. Piano sottotetto: gli infissi interni sono in legno di colore bianco; i pavimenti interni sono realizzati in ceramica color grigio scuro. Le stanze del sottotetto sono intonacate e tinteggiate di color bianco, celeste e rosa. Nel bagno sono presenti dei sanitari di qualità commerciale standard.

I rivestimenti del bagno sono in ceramica di color grigio con ornamenti. E' presente un tenditoio scoperto di pertinenza di un locale del deposito occasionale; la pavimentazione del tenditoio è in ceramica di color chiaro e la ringhiera è in ferro colore bianco. In un locale del deposito occasionale è presente un lucernario in copertura.

II locale autorimessa ha una porta in acciaio basculante di color bianco; tale locale è intonacato e tinteggiato di bianco. La pavimentazione del locale autorimessa è in ceramica di color grigio chiaro; in tale locale è presente un punto di approvvigionamento d'acqua. Il locale cantina ha una porta in acciaio di color bianco; tale locale è intonacato e tinteggiato di bianco. La pavimentazione del locale cantina è in ceramica di color grigio chiaro (per ulteriori dettagli si veda l'Allegato n.3 - Documentazione fotografica).

Impianti dell'immobile - Lotto 1

Per gli impianti si rimanda alle Attestazioni di Prestazione Energetica allegate alla presente perizia..

Stato di manutenzione dell'immobile - Lotto 1

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è complessivamente discreto;

non si ritiene necessario nessun intervento straordinario d'urgenza.

Indici metrici relativi all'immobile - Lotto 1

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

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

	Tipologia	mq	R	S' (mq)
1	soggiorno/cottura	36,44	1	36,44
2	camera	14,38	1	14,38
3	bagno	5,03	1	5,03
4	disimpegno	2,36	1	2,36
5	terrazza abitazione	12,57	0,35	4,40
6	Sottotetto - locali	47,49	0,5	23,75
7	Sottotetto - bagno	6,17	0,5	3,09
8	Sottotetto - terrazza	12,57	0,35	4,40
9	locale autorimessa	17,85	0,5	8,93
10	cantina	5,15	0,3	1,55

S': superficie utile calpestabile — Sup. Tot. (mq) = 104,31

R: coefficiente di omogeneizzazione

La superficie utile calpestabile del compendio oggetto di stima (Lotto 1), al netto delle murature, è pari a 104,31 mq.

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

	Tipologia	mq	R	S' (mq)
1	soggiorno/cottura	//	1	//
2	camera	//	1	//
3	bagno	//	1	//
4	disimpegno	72,22	1	72,22
5	terrazza abitazione	13,44	0,35	4,70
6	Sottotetto - locali	//	0,5	//
7	Sottotetto - bagno	68,62	0,5	34,31
8	Sottotetto - terrazza	13,44	0,35	4,70
9	locale autorimessa	20,02	0,5	10,01
10	cantina	5,84	0,3	1,75

S': superficie utile commoerciale — Sup. Tot. (mq) = 127,70

R: coefficiente di omogeneizzazione

La superficie commerciale del compendio oggetto di stima (Lotto 1) è pari a 127,70=

128,00 mq.

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

Dati catastali e confini - Lotto 1

Il compendio oggetto della presente stima è di seguito riportato:

- immobile ad uso civile abitazione (comprensivo del locale cantina la piano terra) sito nel Comune di Grosseto, Via Carlo Zecchini n.4, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3013, sub.31, Zona Censuaria:1, cat. A/2, Classe:4, Consistenza:5,5 vani; Superficie Catastale:109,00 mq. (Totale escluse aree scoperte: 101,00mq.), rendita catastale:852,15Euro, Via Carlo Zecchini snc, Piano: T-2-3; Proprietà: [redacted] (1/1) - C.F. [redacted]
- locale ad uso autorimessa sito nel Comune di Grosseto, Via Carlo Zecchini, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3013, sub.19, Zona Censuaria:1, cat. C/6, Classe:7, Consistenza:18,00mq.; rendita catastale: 115,27 Euro, Via Carlo Zecchini snc, Piano: T; Proprietà: Proprietà: [redacted] (1/1) - C.F. [redacted]

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

Per i beni sopra riportati i segnala che il fallimento è proprietario, pro indiviso con altri proprietari, anche dei seguenti beni comuni non censibili afferenti ai beni oggetto del compendio pignorato:

- bene comune non censibile (corte comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Carlo Zecchini snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3013, sub.1, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Carlo Zecchini snc, Piano: T.;
- bene comune non censibile (porticato comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Carlo Zecchini snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3013, sub.2/6, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Carlo Zecchini snc, Piano: T.;
- bene comune non censibile (vano scala comune - Scala B) sito nel Comune di Grosseto, Via Carlo Zecchini snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3013, sub.4, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Carlo Zecchini snc, Piano: T.-1-2-3;
- bene comune non censibile (locale autoclave) sito nel Comune di Grosseto, Via Carlo Zecchini snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3013, sub.5, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Carlo Zecchini snc, Piano: T.;
- bene comune non censibile (locale tecnico scala A) sito nel Comune di Grosseto, Via Carlo Zecchini snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87,

P.lla 3013, sub.7, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Carlo Zecchini snc, Piano: 3.

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

Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni - Lotto 1

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

Descrizione del compendio pignorato - Lotto 2

Il compendio è sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali n.9. A tale immobile vi si accede tramite la strada pubblica (Via Gino Bartali). Il compendio fa parte di un fabbricato ad uso residenziale composto da n.3 piani fuori terra (compreso la zona dei locali autorimessa ed i locali sottotetto). L'immobile oggetto di stima è posto al piano secondo e piano sottotetto (abitazione) ed al piano terra (locale autorimessa) di tale fabbricato. All'abitazione vi si accede tramite la strada pubblica (Via Gino Bartali), una corte comune, la zona pilotis e le scale interne comuni. Non sono presenti ascensori. Al locale autorimessa vi si accede tramite la strada pubblica e la corte comune. L'immobile ad uso civile abitazione, oggetto della presente stima, è disposto su n.2 livelli. Al piano secondo è presente un soggiorno, una camera matrimoniale, una cucina, un bagno, un disimpegno, n.2 terrazze (una a servizio del soggiorno ed una a servizio della cucina). Nell'appartamento è presente una scala da cui si accede al piano sottotetto. Il piano sottotetto è composto da un ampio locale, un bagno ed un tenditoio scoperto di pertinenza. Il locale autorimessa è composto da un unico vano al piano terra. La struttura portante del fabbricato, di cui l'immobile oggetto di stima fa parte, è realizzata in cemento armato ed i solai in laterocemento. La copertura del fabbricato è a falde.

Finiture interne ed esterne - Lotto 2

Il fabbricato, di cui l'immobile oggetto della presente perizia fa parte, esternamente è rivestito a mattoni facciavista di color rosso con zone intonacate e tinteggiate di bianco. Una parte della corte comune è sistemata a verde mentre una parte è pavimentata e bitumata. I portici dell'immobile sono intonacati e tinteggiati di color e bianco e la pavimentazione è in ceramica di color chiaro. Gli infissi esterni del fabbricato sono in pvc, con vetrocamera, di color bianco; gli avvolgibili degli infissi di colore bianco. La pavimentazione della zona pilotis del fabbricato è in ceramica di color chiaro, il portone d'ingresso del fabbricato è in acciaio e vetro di color bianco. Le scale interne comuni del fabbricato sono rivestite in travertino bianco e ringhiera in ferro color chiaro. Il portone d'ingresso dell'immobile oggetto della presente perizia è blindato con fodera in legno di color chiaro. Gli infissi interni sono in legno di colore bianco; i pavimenti interni sono realizzati in ceramica color grigio. L'immobile è intonacato e tinteggiato di bianco. Nel

bagno del piano secondo sono presenti dei sanitari di qualità commerciale standard (ad esclusione del lavabo). I rivestimenti del bagno sono in ceramica di color grigio chiaro con ornamenti. La cucina è priva di elementi per la cottura ma è presente l'impiantisca per tali elementi; i rivestimenti dell'angolo cottura sono in ceramica di color grigio scura. La terrazza di pertinenza della cucina ha un parapetto realizzato con una ringhiera in ferro di color bianco; è presente un punto di approvvigionamento d'acqua. La terrazza di pertinenza del soggiorno ha un parapetto realizzato con una ringhiera in ferro di color bianco; è presente un punto di approvvigionamento d'acqua. Al piano secondo è presente una scala interna che unisce il piano secondo stesso con il piano sottotetto; tale scala ha la ringhiera in ferro con i gradini rivestiti a travertino di colore chiaro. Piano sottotetto: gli infissi interni sono in legno di colore bianco; i pavimenti interni sono realizzati in ceramica color grigio scuro. Le stanze del sottotetto sono intonacate e tinteggiate di colore bianco. Nel bagno sono presenti dei sanitari di qualità commerciale standard. I rivestimenti del bagno sono in ceramica di color grigio chiaro con ornamenti. E' presente un tenditoio scoperto di pertinenza di un locale del piano sottotetto; la pavimentazione del tenditoio è in ceramica di color chiaro. In un locale del deposito occasionale è presente un lucernario in copertura. Il locale autorimessa ha una porta in acciaio basculante di color bianco; tale locale è intonacato e tinteggiato di bianco. La pavimentazione del locale autorimessa è in ceramica di color grigio chiaro; in tale locale è presente un punto di approvvigionamento d'acqua (per ulteriori dettagli si veda l'Allegato n.3 - Documentazione fotografica).

Impianti dell'immobile - Lotto 2

Per gli impianti si rimanda alla relazione separata sulla perizia dei medesimi.

Stato di manutenzione dell'immobile - Lotto 2

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è complessivamente discreto ad eccezione di alcune zone d'intonaco deteriorato presenti nel soggiorno al piano secondo; per tale motivo si consiglia un intervento di manutenzione straordinaria volto a sanare tali problematiche. Per tale tipo di intervento di manutenzione straordinaria si stima un costo pari 1'000,00 Euro. Tale somma sarà considerata, a scomputo, per il calcolo del valore commerciale del compendio oggetto della presente stima.

Indici metrici relativi all'immobile - Lotto 2

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

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

	Tipologia	mq	R	S' (mq)
1	soggiorno/cottura	27,40	1	27,40
2	camera 1	14,07	1	14,07
3	camera 2	9,3	1	9,30
4	bagno	5,16	1	5,16
5	loc. sottoscala	5,60	1	5,60
6	dismpegno	7,98	1	7,98
7	terrazze abitazione	20,88	0,35	7,31
8	Sottotetto - locali	63,20	0,5	31,60
9	Sottotetto - bagno	4,12	0,5	2,06
10	Sottotetto - terrazza	8,21	0,35	2,87
11	locale autorimessa	27,06	0,5	13,53

S': superficie utile calpestabile Sup. Tot. (mq) = 126,88

R: coefficiente di omogeneizzazione

La superficie utile calpestabile del compendio oggetto di stima (Lotto 2), al netto delle murature, è pari a 126,88 mq

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

	Tipologia	mq	R	S' (mq)
1	soggiorno/cottura	//	1	//
2	camera 1	//	1	//
3	camera 2	//	1	//
4	bagno	//	1	//
5	loc.sottoscala			
6	dismpegno	84,62	1	84,62
7	terrazze abitazione	22,36	0,35	7,83
8	Sottotetto - locali	//	1	//
9	Sottotetto - bagno	83,62	0,5	41,81
10	Sottotetto - terrazza	10,34	0,35	3,62
11	locale autorimessa	29,48	0,5	14,74

S': superficie commerciale Sup. Tot. (mq) = 152,62

R: coefficiente di omogeneizzazione

La superficie commerciale del compendio oggetto di stima (Lotto 2) è pari a 152,62= 153,00 mq.

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

Dati catastali e confini - Lotto 2

Il compendio oggetto della presente stima è di seguito riportato:

- immobile ad uso civile abitazione sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali n.9, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3020, sub.27,

Zona Censuaria:1, cat. A/2, Classe:4, Consistenza:7 vani; Superficie Catastale: 122,00 mq. (Totale escluse aree scoperte: 114,00mq.), rendita catastale: 1 '084,56 Euro, Via Gino Bartali snc, Piano: 2-3; Proprietà: [redacted](1/1) - C.F.[redacted]

- locale ad uso autorimessa sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3020, sub.11, Zona Censuaria:1, cat. C/6, Classe:6, Consistenza:27,00mq.; rendita catastale: 147,81 Euro, Via Gino Bartali, Piano: T; Proprietà: Proprietà: [redacted](1/1) - C.F.:[redacted]

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

Per i beni sopra riportati i segnala che il fallimento è proprietario, pro indiviso con altri proprietari, anche dei seguenti beni comuni non censibili afferenti ai beni oggetto del compendio pignorato:

-bene comune non censibile (corte comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3020, sub.1, cat.//, Classe-://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T;

- bene comune non censibile (porticato comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartalisnc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3020, sub.2, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.;

-bene comune non censibile (vano scala comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartalisnc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3020, sub.13, cat.//, Classe://, Consistenza://;Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.-1-2-3;

- bene comune non censibile (locale tecnico) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3020, sub.7, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.;

- bene comune non censibile (locale tecnico) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3020, sub.28, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: 3.

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

Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni - Lotto 2

Il compendio oggetto di stima non ha pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni ad

eccezion fatta delle parti comuni sopra riportate.

Descrizione del compendio pignorato - Lotto 3

Il compendio è sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali n.7. A tale immobile vi si accede tramite la strada pubblica (Via Gino Bartali). Il compendio fa parte di un fabbricato ad uso residenziale composto da n.3 piani fuori terra (compreso la zona dei locali autorimessa ed i locali sottotetto). L'immobile oggetto di stima è posto al piano secondo e piano sottotetto (abitazione) ed al piano terra (locale autorimessa) di tale fabbricato. All'abitazione vi si accede tramite la strada pubblica (Via Gino Bartali), una corte comune, la zona pilotis e le scale interne comuni. Non sono presenti ascensori. Al locale autorimessa vi si accede tramite la strada pubblica e la corte comune. L'immobile ad uso civile abitazione, oggetto della presente stima, è disposto su n.2 livelli. Al piano secondo è presente un soggiorno, una cucina, una camera matrimoniale, un bagno, un disimpegno, n.2 terrazze (una a servizio del soggiorno ed una a servizio della cucina). Nell'appartamento è presente una scala da cui si accede al piano sottotetto. Il piano sottotetto è composto da un ampio locale, un bagno ed un tenditoio scoperto di pertinenza. Il locale autorimessa è composto da un unico vano al piano terra. La struttura portante del fabbricato, di cui l'immobile oggetto di stima fa parte, è realizzata in cemento armato ed i solai in laterocemento. La copertura del fabbricato è a falde.

Finiture interne ed esterne - Lotto 3

Il fabbricato, di cui l'immobile oggetto della presente perizia fa parte, esternamente è rivestito a mattoni facciavista di color rosso con zone intonacate e tinteggiate di bianco. Una parte della corte comune è sistemata a verde mentre una parte è pavimentata e bitumata. I portici dell'immobile sono intonacati e tinteggiati di color e bianco e la pavimentazione è in ceramica di color chiaro. Gli infissi esterni del fabbricato sono in pvc, con vetrocamera, di color bianco; gli avvolgibili degli infissi di colore bianco. La pavimentazione della zona pilotis del fabbricato è in ceramica di color chiaro, il portone d'ingresso del fabbricato è in acciaio e vetro di color bianco. Le scale interne comuni del fabbricato sono rivestite in travertino bianco e ringhiera in ferro color chiaro. Il portone d'ingresso dell'immobile oggetto della presente perizia è blindato con fodera in legno di color chiaro. L'appartamento è stato lasciato al grezzo: non sono presenti gli infissi interni ed i pavimenti interni. I bagni non sono stati tinteggiati ma solo intonacati. Nei bagni dell'immobile non sono presenti né i sanitari e né i rivestimenti (nel bagno del piano secondo è presente una vasca posta in opera al grezzo e nel bagno del sottotetto è presente un piatto doccia posto in opera al grezzo). Nel locale cucina non sono presenti gli elementi per la cottura né i rivestimenti. Le terrazze di pertinenza del soggiorno e della cucina hanno un parapetto realizzato con una ringhiera in ferro di color bianco e sono

presenti dei punti di approvvigionamento dell'acqua. Al piano secondo è presente una scala interna che unisce il piano secondo stesso con il piano sottotetto; in tale scala non è presente la ringhiera ed i gradini sono rivestiti a travertino di colore chiaro. Piano sottotetto: gli infissi interni sono assenti; i pavimenti interni sono assenti. Le stanze del sottotetto sono intonacate e tinteggiate di color bianco. E' presente un tenditoio scoperto di pertinenza di un locale del piano sottotetto; la pavimentazione del tenditoio è in ceramica di color chiaro. In un locale del deposito occasionale è presente un lucernario in copertura. Il locale autorimessa ha una porta in acciaio basculante di color bianco; tale locale è intonacato e tinteggiato di bianco. La pavimentazione del locale autorimessa è in ceramica di color grigio chiaro; in tale locale è presente un punto di approvvigionamento d'acqua (per ulteriori dettagli si veda l'Allegato n.3 - Documentazione fotografica).

Impianti dell'immobile - Lotto 3

Per gli impianti si rimanda alla relazione separata sulla perizia dei medesimi.

Stato di manutenzione dell'immobile - Lotto 3

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è complessivamente discreto ad eccezione di alcune zone d'intonaco deteriorato presenti nel soggiorno al piano secondo; per tale motivo si consiglia un intervento di manutenzione straordinaria volto a sanare tali problematiche. Per tale tipo di intervento di manutenzione straordinaria si stima un costo pari 1'000,00 Euro. Tale somma sarà considerata, a scomputo, per il calcolo del valore commerciale del compendio oggetto della presente stima.

Indici metrici relativi all'immobile - Lotto 3

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

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

	Tipologia	mq	R	S' (mq)
1	soggiorno/cottura	28,11	1	28,11
2	camera 1	14,2	1	14,2
3	camera 2	19,22	1	19,22
4	bagno	4,54	1	4,54
5	loc. sottoscala	5,77	1	5,77
6	disimpegno	8,18	1	8,18
7	terrazze abitazione	20,88	0,35	7,31
8	Sottotetto - locali	67,65	0,5	33,83
9	Sottotetto - bagno	4,45	0,5	2.23
10	Sottotetto - terrazza	8,21	0,35	2,87
11	locale autorimessa	19,97	0,5	9,99

S': superficie utile calpestabile Sup. Tot. (mq) = 126,24

R: coefficiente di omogeneizzazione

La superficie utile calpestabile del compendio oggetto di stima (Lotto 3), al netto delle murature, è pari a 126,24 mq.

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

	Tipologia	mq	R	S' (mq)
1	soggiorno/cottura	//	1	//
2	camera 1	//	1	//
3	camera 2	//	1	//
4	bagno	//	1	//
5	loc.sottoscala			
6	dismpegno	83,62	1	83,62
7	terrazze abitazione	22,36	0,35	7,83
8	Sottotetto - locali	//	1	//
9	Sottotetto - bagno	83,62	0,5	41,81
10	Sottotetto - terrazza	10,34	0,35	3,62
11	locale autorimessa	21,86	0,5	10,93

S': superficie commerciale Sup. Tot. (mq) = 147,81

R: coefficiente di omogeneizzazione

La superficie commerciale del compendio oggetto di stima (Lotto 3) è pari a 147,81= 148,00 mq.

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

Dati catastali e confini - Lotto 3

- immobile ad uso civile abitazione sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali n.7, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3020, sub.22, Zona Censuaria:1, cat. A/2, Classe:4, Consistenza:7 vani; Superficie Catastale: 123,00 mq. (Totale escluse aree scoperte: 115,00mq.), rendita catastale: 1 '084,56 Euro, Via Gino Bartali snc, Piano: 2-3; Proprietà: [redacted] (1/1) - C.F.: [redacted]

- locale ad uso autorimessa sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3020, sub.4, Zona Censuaria:1, cat. C/6, Classe:6, Consistenza:20,00mq.; rendita catastale: 100,49 Euro, Via Gino Bartali, Piano: T; Proprietà: Proprietà: [redacted] (1/1) - C.F. [redacted]

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

Per i beni sopra riportati i segnala che il fallimento è proprietario, pro indiviso con altri proprietari, anche dei seguenti beni comuni non censibili afferenti ai beni oggetto del compendio pignorato:

- bene comune non censibile (corte comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartalisnc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3020, sub.1, cat.//, Classe://, Consistenza:// Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.;
- bene comune non censibile (porticato comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartalisnc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3020, sub.2, cat.//, Classe://,Consistenza://; Superficie Catastale: // , rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.;
- bene comune non censibile (vano scala comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartalisnc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3020, sub.6, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.-1-2-3;
- bene comune non censibile (locale tecnico) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3020, sub.7, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.;
- bene comune non censibile (locale tecnico) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartalisnc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3020, sub.28, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: 3.

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

Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni - Lotto 3

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

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

3.1 Corrispondenza catastale

Lotto 1

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e dalla ricerca catastale, si certifica che i dati catastali (Foglio, particella, subalterno) del compendio oggetto di stima sono riportati con corrispondenza aggiornata e non necessitano di variazioni. Le planimetrie catastali attuali, rispetto allo stato di fatto del bene oggetto di stima, necessitano di aggiornamenti perché, rispetto alle planimetrie catastali attuali medesime, vi sono varie modifiche inerenti agli originari locali. In sintesi: 1) allo stato attuale è presente una parete divisoria

che corre lungo un lato della scala interna fino ad una parete del soggiorno del secondo piano; 2) allo stato attuale la parete che divide il bagno del sottotetto con un locale attiguo ha un diverso posizionamento rispetto a quello indicato nelle planimetrie catastali. Per quanto sopra riportato, si dovrà aggiornare la planimetria catastale; le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione catastale di cui sopra si stimano, a corpo, in un costo pari 500,00 Euro (compresi i diritti di segreteria per le variazioni catastali). Le spese tecniche saranno considerate, a scomputo, per il calcolo del valore commerciale del compendio oggetto della presente stima.

Lotto 2

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e dalla ricerca catastale, si certifica che i dati catastali (Foglio, particella, subalterno) del compendio oggetto di stima sono riportati con corrispondenza aggiornata e non necessitano di variazioni. Le planimetrie catastali attuali, rispetto allo stato di fatto del bene oggetto di stima, necessitano di aggiornamenti perché, rispetto alle planimetrie catastali attuali medesime, vi sono varie modifiche inerenti agli originari locali. In sintesi: 1) allo stato attuale le dimensioni del bagno del locale sottotetto sono diverse rispetto a quelle riportate nelle planimetrie catastali attuali; 2) allo stato attuale, nel locale sottotetto attiguo al tenditoio scoperto, è presente una parete divisoria non presente nelle planimetrie catastali attuali; 3) allo stato attuale, nel locale sottotetto attiguo al bagno, è presente una parete divisoria non presente nelle planimetrie catastali attuali. Per quanto sopra riportato, si dovrà aggiornare la planimetria catastale; le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione catastale di cui sopra si stimano, a corpo, in un costo pari 500,00 Euro (compresi i diritti di segreteria per le variazioni catastali). Le spese tecniche saranno considerate, a scomputo, per il calcolo del valore commerciale del compendio oggetto della presente stima.

Lotto 3

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e dalla ricerca catastale, si certifica che i dati catastali (Foglio, particella, subalterno) del compendio oggetto di stima sono riportati con corrispondenza aggiornata e non necessitano di variazioni. Le planimetrie catastali attuali, rispetto allo stato di fatto del bene oggetto di stima, non necessitano di aggiornamenti.

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

4.1 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico vigente

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

- UT.O.E.: Grosseto; Perimetri: Limite del centro abitato di Grosseto; Pianificazione residua del PRG: Piani attuativi e/o progetti unitari e/o strumenti urbanistici di cui all'Art 171, comma 1, delle NTA- Classificazione del patrimonio edilizio esistente: Classe Provvisoria G).

Gli articoli delle NTA che riguardano tale bene sono i seguenti: artt.70-81 -85-86-87-87bis/171.

5 indichi *la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e desistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2 001, n. 380 e 40, comma 6 della L.28 febbraio1985 n .47;*

5.1 Pratiche edilizie

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

Lotto 1

- **Concessione edilizia** n.256 del 03/05/2010 (P.E. n.2008/2797 del 30/12/2008 - Prot.164010);
- **Concessione edilizia** n.29 del 28/01/2013 (P.E. n.2013/12 del 08/01/2013 - Prot.2444 variante alla P.E. 2008/2797);
- **Attestazione di abitabilità/agibilità** del 16/05/2013 - Prot.n.55946 riferita alle P.E. n.2013/12 e P.E. 2008/2797;

Lottl 2-3

- **Concessione edilizia** n.144 del 21/03/2011 (P.E. n.2008/2798 del 30/12/2008 - Prot.164012);
- **Concessione edilizia** n.344 del 28/06/2011 (P.E. n.2011/654 del 04/04/2011 - Prot.37853 variante alla P.E. 2008/2798);
- **Concessione edilizia** n.541 del 19/12/2013 (P.E. n.2013/1082 del 05/12/2013 - Prot. 135259 variante alla P.E. 2008/2798 e P.E. 2011/654);
- **Attestazione di abitabilità/agibilità** del 15/04/2014 - Prot.n.44054 riferita alle P.E. n.2013/1082, P.E.n.2011/654 e P.E. n. 2008/2798.

Per ulteriori informazioni si rimanda all'Allegato n.2 - Estratto pratiche edilizie.

5.2 Dichiarazione di agibilità

Lotto 1

Per quanto potuto accertare presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Grosseto, alla data della presente perizia, il compendio oggetto della presente stima è in possesso della

dichiarazione di agibilità.

Lotti 2-3

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

5.3 Difformità tra lo stato di fatto e di progetto

Lotto 1

Per quanto sopra riportato, per lo stato legittimo del compendio medesimo si farà riferimento pratiche urbanistiche sopra menzionate. In merito allo stato di fatto riscontrato nel sopralluogo dallo scrivente, rispetto alle pratiche urbanistiche di cui sopra, si evince quanto segue: 1) allo stato attuale è presente una parete divisoria che corre lungo un lato della scala interna fino ad una parete del soggiorno del secondo piano; tale parete non è presente nelle pratiche urbanistiche; 2) allo stato attuale la parete che divide il bagno del sottotetto con un locale attiguo ha un diverso posizionamento rispetto a quello indicato nelle pratiche urbanistiche. Riscontrato lo stato di fatto del bene oggetto di pignoramento, in riferimento a quanto sopra riportato, si può asserire la NON conformità urbanistica del compendio oggetto di stima. Le difformità sopra riscontrate sono sanabili, ai sensi dell'alt n.209 della L.R.T. n.65/2014 mediante attestazione di conformità in sanatoria da parte del Comune di Grosseto. Per il rilascio dell'attestazione di conformità in sanatoria gli Uffici tecnici combinano una sanzione pecuniaria in conseguenza alla realizzazione delle suddette difformità. La sanzione pecuniaria è, in ogni caso, in misura non inferiore a 1'000,00 Euro (la sanzione pecuniaria potrà essere definitivamente determinata dagli Uffici tecnici solo dopo la presentazione dei progetti di dettaglio finalizzati al rilascio del titolo abilitante). Il rilascio della suddetta attestazione di conformità in sanatoria comporta, inoltre, il costo delle spese tecniche per la redazione della pratica edilizia da presentare agli Uffici Tecnici del Comune di riferimento. Le spese tecniche si possono quantificare, a corpo, in 2'500,00 Euro. La sanziona pecuniaria e le spese tecniche saranno considerati, a scomputo, per il calcolo del valore commerciale del compendio oggetto della presente stima.

Lotto 2

Per quanto sopra riportato, per lo stato legittimo del compendio medesimo si farà riferimento pratiche urbanistiche sopra menzionate. In merito allo stato di fatto riscontrato nel sopralluogo dallo scrivente, rispetto alle pratiche urbanistiche di cui sopra, si evince quanto segue: 1) allo stato attuale le dimensioni del bagno del locale sottotetto sono diverse rispetto a quelle riportate nelle planimetrie urbanistiche; 2) allo stato attuale, nel locale sottotetto attiguo al tenditoio scoperto, è presente una parete divisoria non

presente nelle pratiche urbanistiche; 3) allo stato attuale, nel locale sottotetto attiguo al bagno, è presente una parete divisoria non presente nelle pratiche urbanistiche; 4) allo stato attuale, nel locale del sottotetto attiguo al bagno, sono assenti due pareti divisorie che delimitavano, nelle pratiche urbanistiche, un volume non accessibile. Riscontrato lo stato di fatto del bene oggetto di pignoramento, in riferimento a quanto sopra riportato, si può asserire la NON conformità urbanistica del compendio oggetto di stima. Le difformità sopra riscontrate sono sanabili, ai sensi dell'art. n.209 della L.R.T. n.65/2014 mediante il rilascio di una attestazione di conformità in sanatoria da parte del Comune di Grosseto. Per il rilascio dell'attestazione di conformità in sanatoria gli Uffici tecnici combinano una sanzione pecuniaria in conseguenza alla realizzazione delle suddette difformità. La sanzione pecuniaria è, in ogni caso, in misura non inferiore a 1'000,00 Euro (la sanzione pecuniaria potrà essere definitivamente determinata dagli Uffici tecnici solo dopo la presentazione dei progetti di dettaglio finalizzati al rilascio del titolo abilitante). Il rilascio della suddetta attestazione di conformità in sanatoria comporta, inoltre, il costo delle spese tecniche per la redazione della pratica edilizia da presentare agli Uffici Tecnici del Comune di riferimento. Le spese tecniche si possono quantificare, a corpo, in 2'500,00 Euro. Le opere di ripristino inerenti alla suddetta sanatoria (realizzazione ex novo delle pareti divisorie relative ad un volume non accessibile) si possono quantificare, a corpo, in 1'000,00 Euro. La sanziona pecuniaria, le spese tecniche e le spese per le opere di ripristino saranno considerati, a scomputo, per il calcolo del valore commerciale del compendio oggetto della presente stima.

Lotto 3

Per quanto sopra riportato, per lo stato legittimo del compendio medesimo si farà riferimento pratiche urbanistiche sopra menzionate.

In merito allo stato di fatto riscontrato nel sopralluogo dallo scrivente, rispetto alle planimetrie catastali di cui sopra, si evince quanto segue: allo stato attuale, nel locale del sottotetto attiguo al bagno, sono assenti due pareti divisorie che delimitavano, nelle pratiche urbanistiche, un volume non accessibile.

Riscontrato lo stato di fatto del bene oggetto di pignoramento, in riferimento a quanto sopra riportato, si può asserire la NON conformità urbanistica del compendio oggetto di stima. Le difformità sopra riscontrate sono sanabili, ai sensi dell'art. n.209 della L.R.T. n.65/2014 mediante il rilascio di una attestazione di conformità in sanatoria da parte del Comune di Grosseto. Per il rilascio dell'attestazione di conformità in sanatoria gli Uffici tecnici combinano una sanzione pecuniaria in conseguenza alla realizzazione delle suddette difformità. La sanzione pecuniaria è, in ogni caso, in misura non inferiore a 1'000,00 Euro (la sanzione pecuniaria potrà essere definitivamente determinata dagli

Uffici tecnici solo dopo la presentazione dei progetti di dettaglio finalizzati al rilascio del titolo abilitante). Il rilascio della suddetta attestazione di conformità in sanatoria comporta, inoltre, il costo delle spese tecniche per la redazione della pratica edilizia da presentare agli Uffici Tecnici del Comune di riferimento. Le spese tecniche si possono quantificare, a corpo, in 1 '500,00 Euro. Le opere di ripristino inerenti alla suddetta sanatoria (realizzazione ex novo delle pareti divisorie relative ad un volume non accessibile) si possono quantificare, a corpo, in 1'000,00 Euro. La sanziona pecuniaria, le spese tecniche e le spese per le opere di ripristino saranno considerati, a scomputo, per il calcolo del valore commerciale del compendio oggetto della presente stima.

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

7.1 Vendita in uno o più lotti

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

Lotto n.1

- immobile ad uso civile abitazione (comprensivo del locale cantina la piano terra) sito nel Comune di Grosseto, Via Carlo Zecchini n.4, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3013, sub.31, Zona Censuaria:1, cat. A/2, Classe:4, Consistenza:5,5 vani; Superficie Catastale:109,00 mq. (Totale escluse aree scoperte: 101,00mq.), rendita catastale:852,15Euro, Via Carlo Zecchini snc, Piano: T-2-3; Proprietà: [redacted](1/1) - C.F.[redacted]

- locale ad uso autorimessa sito nel Comune di Grosseto, Via Carlo Zecchini, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3013, sub.19, Zona Censuaria:1, cat. C/6, Classe:7, Consistenza:18,00mq.;rendita catastale: 115,27 Euro, Via Carlo Zecchini snc, Piano: T; Proprietà: Proprietà: [redacted] (1/1) - C.F.:[redacted]

Per i beni sopra riportati si segnala che il fallimento è proprietario, pro indiviso con altri proprietari, anche dei seguenti beni comuni non censibili afferenti ai beni oggetto del compendio pignorato:

- bene comune non censibile (corte comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Carlo Zecchini snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3013, sub.1, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Carlo Zecchini snc, Piano: T.;

- bene comune non censibile (porticato comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Carlo

Zecchini snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3013, sub.2/6, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Carlo Zecchini snc, Piano: T.;

- bene comune non censibile (vano scala comune - Scala B) sito nel Comune di Grosseto, Via Carlo Zecchini snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3013, sub.4, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Carlo Zecchini snc, Piano: T.-1-2-3;

- bene comune non censibile (locale autoclave) sito nel Comune di Grosseto, Via Carlo Zecchini snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3013, sub.5, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Carlo Zecchini snc, Piano: T.;

- bene comune non censibile (locale tecnico scala A) sito nel Comune di Grosseto, Via Carlo Zecchini snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3013, sub.7, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Carlo Zecchini snc, Piano: 3;

Lotto n.2

- immobile ad uso civile abitazione sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali n.9, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3020, sub.27, Zona Censuaria:1, cat. A/2, Classe:4, Consistenza:7 vani; Superficie Catastale: 122,00 mq. (Totale escluse aree scoperte: 114,00mq.), rendita catastale: 1 '084,56 Euro, Via Gino Bartali snc, Piano: 2-3; Proprietà: [redacted](1/1) - C.F.:[redacted]

- locale ad uso autorimessa sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3020, sub.11, Zona Censuaria:1, cat. C/6, Classe:6, Consistenza:27,00mq.; rendita catastale: 147,81 Euro, Via Gino Bartali, Piano: T; Proprietà: Proprietà: [redacted](1/1) - C.F.[redacted]

Per i beni sopra riportati i segnala che il fallimento è proprietario, pro indiviso con altri proprietari, anche dei seguenti beni comuni non censibili afferenti ai beni oggetto del compendio pignorato:

bene comune non censibile (corte comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3020, sub.1, cat.//, Classe://,Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.;

- bene N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3020, sub.2, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino

Bartali snc, Piano: T.;

- bene comune non censibile (vano scala comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3020, sub.13, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.-1-2-3;

- bene comune non censibile (locale tecnico) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3020, sub.7, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.;

bene comune non censibile (locale tecnico) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3020, sub.28, cat.//, Classe://,Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: 3.

Lotto n.3

- immobile ad uso civile abitazione sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali n.7, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3020, sub.22, Zona Censuaria:1, cat. A/2, Classe:4, Consistenza:7 vani; Superficie Catastale: 123,00 mq. (Totale escluse aree scoperte: 115,00mq.), rendita catastale: 1 '084,56 Euro, Via Gino Bartali snc, Piano: 2-3; Proprietà: [redacted] (1/1) - C.F.:[redacted]

- locale ad uso autorimessa sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3020, sub.4, Zona Censuaria:1, cat. C/6, Classe:6, Consistenza:20,00mq.; rendita catastale: 100,49 Euro, Via Gino Bartali, Piano: T; Proprietà: Proprietà: [redacted] 1/1) - C.F.:[redacted].

Per i beni sopra riportati i segnala che il fallimento è proprietario, pro indiviso con altri proprietari, anche dei seguenti beni comuni non censibili afferenti ai beni oggetto del compendio pignorato:

- bene comune non censibile (corte comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3020, sub.1, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.;

- bene comune non censibile (porticato comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3020, sub.2, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.;

- bene comune non censibile (vano scala comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3020, sub.6, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.-1-2-3;
- bene comune non censibile (locale tecnico) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3020, sub.7, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.;
- bene comune non censibile (locale tecnico) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3020, sub.28, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: 3.

*7 **dica**, se l'immobile è di proprietà del fallimento solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*

7.1 Divisibilità del compendio

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

7.2 Stima dell'intero lotto

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

*8 **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione della sentenza di Fallimento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'alt 12 del D.L.21 marzo1978,n .59, convertito in L.18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi a data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

8.1 Stato locativo

Tutto il compendio oggetto di stima risulta libero.

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

9.1 Vincoli, diritti, servitù

Lotto 1

Sull'immobile oggetto di stima non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità ed indivisibilità, diritti demaniali o usi civici, vincoli idrogeologici o paesaggistici. Alla data della presente perizia vi sono somme, relative agli oneri di condominio, non pagate; l'ammontare di tali somme non pagate, alla data della presente perizia, è pari a 6'009,32 Euro. Sull'immobile oggetto di stima grava una richiesta di conguaglio da parte del Comune di Grosseto. Tale richiesta di conguaglio, è, alla data della presente perizia, pari a 21 '299,09 Euro (tributi e sanzioni) come da comunicazione da parte del Comune di Grosseto che si allega alla presente perizia.

Lotto 2

Sull'immobile oggetto di stima non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità ed indivisibilità, diritti demaniali o usi civici, vincoli idrogeologici o paesaggistici. Alla data della presente perizia vi sono somme, relative agli oneri di condominio, non pagate; l'ammontare di tali somme non pagate, alla data della presente perizia, è pari a 4'281,88 Euro. Sull'immobile oggetto di stima grava una richiesta di conguaglio da parte del Comune di Grosseto. Tale richiesta di conguaglio, è, alla data della presente perizia, pari a 23'916,02 Euro (tributi e sanzioni) come da comunicazione da parte del Comune di Grosseto che si allega alla presente perizia..

Lotto 3

Sull'immobile oggetto di stima non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità ed indivisibilità, diritti demaniali o usi civici, vincoli idrogeologici o paesaggistici. Alla data della presente perizia vi sono somme, relative agli oneri di condominio, non pagate; l'ammontare di tali somme non pagate, alla data della presente perizia, è pari a 2'391,35 Euro. Sull'immobile oggetto di stima grava una richiesta di conguaglio da parte del Comune di Grosseto. Tale richiesta di conguaglio, è, alla data della presente perizia, pari a 23'172,36 Euro (tributi e sanzioni) come da comunicazione da parte del Comune di Grosseto che si allega alla presente perizia.

10 determini *il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come, opponibili alla*

procedura fallimentare, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa alla data di trascrizione della Sentenza di Fallimento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ad anteriore alla data di trascrizione della Sentenza di Fallimento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione della sentenza di Fallimento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione della Sentenza di Fallimento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

10.1 Criterio di stima adottato

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

10.2 Stima del compendio oggetto del pignoramento

Lotto 1

In applicazione del metodo comparativo di cui al paragrafo 12.1, ci si può riferire alle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione. Tenuto conto che:

-tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita, si può stimare una differenza in meno di un 5-10%,

-il compendio individuato risulta libero,

-lo stato del compendio risulta non conforme catastalmente ed urbanisticamente,

-lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è complessivamente discreto;

-ai fini della presente valutazione si stima il più probabile valore di mercato attuale relativo al bene oggetto della presente perizia, nel modo di seguito riportato.

Lotto 1 - VALORE DI MERCATO

Per immobili aventi consistenza e caratteristiche analoghe a quelle oggetto della presente valutazione, vengono mediamente indicati nella banca dati OMI da 1’450,00 Euro a 1’950,00 Euro al metro quadrato di superficie commerciale a seconda dello stato del bene. Per quanto sopra riportato, si stima che il valore commerciale del bene sia pari a 1’700,00 Euro/mq.

Immobile ad uso civile abitazione, locale autorimessa e cantina (comprese le pertinenze): mq. 128,00 x 1’7000,00 Euro/mq = 217’600,00.

La somma di cui sopra va ridotta di: a) una somma pari a 600,00 Euro per tener conto delle spese tecniche relative alla variazione delle planimetrie catastali, b) una somma pari a 2'500,00 Euro per tener conto delle spese tecniche relative alla pratica di sanatoria urbanistica, c) una somma pari a 1’100,00 Euro relativa alla sanzione pecuniaria inerente alla sanatoria urbanistica di cui sopra. Si ricorda poi che alla data odierna deve essere versata una somma pari a 6'009,32 Euro per oneri condominiali non ancora pagati ed una somma pari a 21'299,09 Euro per richiesta conguaglio da parte del Comune di Grosseto come da nota del Comune di Grosseto allegata alla presente relazione.

Pertanto il valore di mercato del compendio oggetto di stima è pari a 217.600,00-600,00-2'500,00-1’100,00 = 213'400,00 Euro.

VALORE DI MERCATO - Lotto 1: 213’400,00 €

(duecentoredicimilaquattrocento/00) euro;

Lotto 1 - VALORE CATASTALE

- Immobile ad uso civile abitazione (compreso il locale cantina al piano terra); Foglio 87, P.lla 3013, sub.31, rendita catastale pari a Euro 852,15.

  852,15 x 115,50 = 98'423,32 Euro;

- Immobile ad uso locale autorimessa; Foglio 87, P.lla 3013, sub. 19, rendita catastale pari a Euro 115,27.

  115,27 x 126 = 14'524,02 Euro;

Il valore catastale complessivo del bene oggetto di stima è pari a: 98'423,32 +14'524,02 = 112’947,34 Euro

Lotto 1 - VALORE CATASTALE: 112’947,34

(centododicimilanovecentoquarantasette/34) Euro.

Lotto 2

In applicazione del metodo comparativo di cui al paragrafo 12.1, ci si può riferire alle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione. Tenuto conto che:

-tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita, si può stimare una differenza in meno di un 5-10%,

-il compendio individuato risulta libero,

-lo stato del compendio risulta non conforme catastalmente ed urbanisticamente,

- lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è complessivamente discreto ad eccezione di alcune zone d'intonaco deteriorato presenti nel soggiorno al piano secondo;

-ai fini della presente valutazione si stima il più probabile valore di mercato attuale relativo al bene oggetto della presente perizia, nel modo di seguito riportato.

Lotto 2 - VALORE DI MERCATO

Per immobili aventi consistenza e caratteristiche analoghe a quelle oggetto della presente valutazione, vengono mediamente indicati nella banca dati OMI da 1'450,00 Euro a 1'950,00 Euro al metro quadrato di superficie commerciale a seconda dello stato del bene. Per quanto sopra riportato, si stima che il valore commerciale del bene sia pari a 1'800,00 Euro/mq.

Immobile ad uso civile abitazione e locale autorimessa (comprese le pertinenze): mq. 153,00 x 1'800,00 Euro/mq = 275'400,00.

La somma di cui sopra va ridotta di: *a)* una somma pari a 600,00 Euro per tener conto delle spese tecniche relative alla variazione delle planimetrie catastali, b) una somma pari a 2'500,00 Euro per tener conto delle spese tecniche relative alla pratica di sanatoria urbanistica, c) una somma pari a 1'100,00 Euro relativa alla sanzione pecuniaria inerente alla sanatoria urbanistica di cui sopra d) una somma pari 2'000,00 Euro per le opere di ripristino relative alla sanatoria. Si ricorda poi che alla data odierna deve essere versata una somma pari a 4'281,88 Euro per oneri condominiali non ancora pagati e una somma pari a 23'916,02 Euro per richiesta conguaglio da parte del Comune di Grosseto come da nota del Comune di Grosseto allegata alla presente relazione.

Pertanto il valore di mercato del compendio oggetto di stima è pari a 275.400,00 - 600,00 - 2'500,00 - 1'100,00 - 2'000,00 = 269'200,00 Euro.

VALORE DI MERCATO - Lotto 2: 269'200,00 €

(duecentosessantanovemilaquattrocento /00) Euro;

Lotto 2 - VALORE CATASTALE

- Immobile ad uso civile abitazione; Foglio 887 P.lla 3020, sub.27, rendita catastale pari a Euro 1'084,56.

I '084,56 x 115,50 = 125'266,68 Euro;

- Immobile ad uso locale autorimessa; Foglio 87, P.lla 3020, sub.11, rendita catastale pari a Euro 147,81. 147,81 x 126 = 18'624,06 Euro;

II valore catastale complessivo del bene oggetto di stima è pari a: 125'266,68 +18'624,06 = 143'890,74 Euro **Lotto 2 - VALORE CATASTALE: 143'890,74 (centoquarantatremilaottocentonovanta/74) Euro.**

Lotto 3

In applicazione del metodo comparativo di cui al paragrafo 12.1, ci si può riferire alle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione. Tenuto conto che:

-tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita, si può stimare una differenza in meno di un 5-10%,

-il compendio individuato risulta libero,

-lo stato del compendio risulta conforme catastalmente ma non conforme urbanisticamente,

- lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è complessivamente discreto ad eccezione di alcune zone d'intonaco deteriorato presenti nel soggiorno al piano secondo;
- l'immobile (piano secondo e piano sottotetto) è stato lasciato al grezzo (assenza di vari elementi di finitura). Per tale motivo il deprezzamento del bene, rispetto ad un bene dotato di finiture standard, si stima pari al 15% del valore di stima del medesimo come se fosse dotato di tutte le finiture. Tale deprezzamento sarà considerato, a scomputo, per il calcolo del valore commerciale del compendio oggetto della presente stima.

-ai fini della presente valutazione si stima il più probabile valore di mercato attuale relativo al bene oggetto della presente perizia, nel modo di seguito riportato.

Lotto 3 - VALORE DI MERCATO

Per immobili aventi consistenza e caratteristiche analoghe a quelle oggetto della presente valutazione, vengono mediamente indicati nella banca dati OMI da 1'450,00 Euro a 1'950,00 Euro al metro quadrato di superficie commerciale a seconda dello stato del bene. Per quanto sopra riportato, si stima che il valore commerciale del bene sia pari a 1'800,00 Euro/mq.

Immobile ad uso civile abitazione e locale autorimessa (comprese le pertinenze):

mq. 148,00 x 1'800,00 Euro/mq = 266'400,00 Euro.

La somma di cui sopra va ridotta di: *a)* una somma pari a 600,00 Euro per tener conto delle spese tecniche relative alla variazione delle planimetrie catastali, b) una somma pari a 2'500,00 Euro per tener conto delle spese tecniche relative alla pratica di sanatoria urbanistica, c) una somma pari a 1'100,00 Euro relativa alla sanzione pecuniaria inerente alla sanatoria urbanistica di cui sopra d) una somma pari 2'000,00 Euro per le opere di ripristino relative alla sanatoria, e) il deprezzamento del bene lasciato al grezzo (assenza di vari elementi di finitura). Per quanto sopra riportato il deprezzamento è stimato in 0,15*266'400,00= 39'960,00 Euro. Si ricorda poi che alla data odierna deve essere versata una somma pari a 2'391,35 Euro per oneri condominiali non ancora pagati ed una somma pari a 23'172,36 Euro per richiesta conguaglio da parte del Comune di Grosseto come da nota del Comune di Grosseto allegata alla presente relazione.

Pertanto il valore di mercato del compendio oggetto di stima è pari a 266'400,00-600,00-2'500,00-1'100,00-2'000,00-39'960,00= 220'240,00 Euro.

VALORE DI MERCATO - Lotto 3: 220'240,00 €

(duecentoventiquemiladuecentoquaranta/00) Euro;

Lotto 3 - VALORE CATASTALE

- Immobile ad uso civile abitazione; Foglio 87, P.lla 756, sub.22, rendita catastale pari a Euro 1 '084,56.

I '084,56 x 115,50 = 125'266,68 Euro;

- Immobile ad uso locale autorimessa; Foglio 87, P.lla 756, sub.4, rendita catastale pari a Euro 109,49.

109,49 x 126 = 13'795,74 Euro;

II valore catastale complessivo del bene oggetto di stima è pari a: 125'266,68 +13'795,74 = 40'432,50 Euro

Lotto 3 - VALORE CATASTALE: 139'062,42 (centotrentanovemilazerosessantadue/42) Euro.

Prezzo base d'asta

Lotto 1

Piena proprietà dei seguenti immobili:

- immobile ad uso civile abitazione (comprensivo del locale cantina la piano terra) sito nel Comune di Grosseto, Via Carlo Zecchini n.4, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3013, sub.31, Zona Censuaria:1, cat. A/2, Classe:4, Consistenza:5,5 vani; Superficie Catastale:109,00 mq. (Totale escluse aree scoperte: 101,00mq.), rendita catastale:852,15Euro, Via Carlo Zecchini snc, Piano: T-2-3; Proprietà: [redacted] (1/1) - C.F. [redacted]
- locale ad uso autorimessa sito nel Comune di Grosseto, Via Carlo Zecchini, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3013, sub.19, Zona Censuaria:1, cat. C/6, Classe:7, Consistenza:18,00mq.; rendita catastale: 115,27 Euro, Via Carlo Zecchini snc, Piano: T; Proprietà: Proprietà: [redacted] (1/1) - C.F. [redacted]

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

Per i beni sopra riportati i segnala che il fallimento è proprietario, pro indiviso con altri proprietari, anche dei seguenti beni comuni non censibili afferenti ai beni oggetto del compendio pignorato:

- bene comune non censibile (corte comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Carlo Zecchini snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3013, sub.1, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via

Carlo Zecchini snc, Piano: T.;

- bene comune non censibile (porticato comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Carlo Zecchini snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3013, sub.2/6, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Carlo Zecchini snc, Piano: T.;
- bene comune non censibile (vano scala comune - Scala B) sito nel Comune di Grosseto, Via Carlo Zecchini snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3013, sub.4, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Carlo Zecchini snc, Piano: T.-1-2-3;
- bene comune non censibile (locale autoclave) sito nel Comune di Grosseto, Via Carlo Zecchini snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3013, sub.5, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Carlo Zecchini snc, Piano: T.;
- bene comune non censibile (locale tecnico scala A) sito nel Comune di Grosseto, Via Carlo Zecchini snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3013, sub.7, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Carlo Zecchini snc, Piano: 3.

Il compendio è sito nel Comune di Grosseto, Via Carlo Zecchini n.4. A tale immobile vi si accede tramite la strada pubblica (Via Carlo Zecchini). Il compendio fa parte di un fabbricato ad uso residenziale composto da n.3 piani fuori terra (compreso la zona dei locali autorimessa, cantine ed i locali sottotetto). L'immobile oggetto di stima è posto al piano secondo e piano sottotetto (abitazione) ed al piano terra (locale autorimessa e locale cantina) di tale fabbricato. All'abitazione vi si accede tramite la strada pubblica (Via Carlo Zecchini), una corte comune, la zona pilotis e le scale interne comuni. Non sono presenti ascensori. Al locale autorimessa vi si accede tramite la strada pubblica e la corte comune. Al locale cantina vi si accede tramite la zona pilotis. L'immobile ad uso civile abitazione, oggetto della presente stima, è disposto su n.2 livelli. Al piano secondo è presente un soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno, un disimpegno, una terrazza, che volge sul lato opposto della strada pubblica, di pertinenza del soggiorno. Nel soggiorno è presente una scala da cui si accede al piano sottotetto. Il piano sottotetto è composto da un deposito occasionale suddiviso in n.3 locali (di cui uno dotato di bagno), un disimpegno ed un tenditoio scoperto. Il locale autorimessa è composto da un unico locale al piano terra; il locale cantina è composto da un unico locale al paino terra. La struttura portante del fabbricato, di cui l'immobile oggetto di stima fa parte, è realizzata in cemento armato ed i solai in laterocemento. La copertura del fabbricato è a falde.

Il fabbricato, di cui l'immobile oggetto della presente perizia fa parte, esternamente è

rivestito a mattoni facciavista di color rosso con zone intonacate e tinteggiate di bianco e marrone chiaro. Una parte della corte comune è sistemata a verde mentre una parte è pavimentata e bitumata. I portici dell'immobile sono intonacati e tinteggiati di color e bianco e la pavimentazione è in ceramica di color chiaro. Gli infissi esterni del fabbricato sono in pvc, con vetrocamera, di color bianco; gli avvolgibili degli infissi di colore bianco. La pavimentazione della zona pilotis del fabbricato è in ceramica di color chiaro, il portone d'ingresso del fabbricato è in acciaio e vetro di color bianco. Le scale interne comuni del fabbricato sono rivestite in travertino bianco e ringhiera in ferro color chiaro. Il portone d'ingresso dell'immobile oggetto della presente perizia è blindato con fodera in legno di color bianco. Piano secondo: gli infissi interni sono in legno di colore bianco; i pavimenti interni sono realizzati in ceramica color grigio scuro. Nel soggiorno è presente una parete realizzata in parte in vetrocemento ed in parte con un rivestimento in finta pietra; tale rivestimento si trova anche in un'altra parete del soggiorno. Le stanze del piano secondo sono intonacate e tinteggiate di color glicine. Nel bagno sono presenti dei sanitari di qualità commerciale standard. I rivestimenti del bagno sono in ceramica di color grigio con ornamenti. L'angolo cottura è privo di elementi per la cottura ma è presente l'impiantisca per tali elementi; i rivestimenti dell'angolo cottura sono in ceramica di color grigio chiaro. La terrazza di pertinenza del soggiorno ha un parapetto realizzato con una ringhiera in ferro di color bianco; è presente un punto di approvvigionamento d'acqua. Nel soggiorno è presente una scala interna che unisce il piano secondo con il piano sottotetto; tale scala ha la ringhiera in ferro con i gradini rivestiti a travertino di colore chiaro. Piano sottotetto: gli infissi interni sono in legno di colore bianco; i pavimenti interni sono realizzati in ceramica color grigio scuro. Le stanze del sottotetto sono intonacate e tinteggiate di color bianco, celeste e rosa. Nel bagno sono presenti dei sanitari di qualità commerciale standard.

I rivestimenti del bagno sono in ceramica di color grigio con ornamenti. E' presente un tenditoio scoperto di pertinenza di un locale del deposito occasionale; la pavimentazione del tenditoio è in ceramica di color chiaro e la ringhiera è in ferro colore bianco. In un locale del deposito occasionale è presente un lucernario in copertura.

Il locale autorimessa ha una porta in acciaio basculante di color bianco; tale locale è intonacato e tinteggiato di bianco. La pavimentazione del locale autorimessa è in ceramica di color grigio chiaro; in tale locale è presente un punto di approvvigionamento d'acqua. Il locale cantina ha una porta in acciaio di color bianco; tale locale è intonacato e tinteggiato di bianco. La pavimentazione del locale cantina è in ceramica di color grigio chiaro.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è complessivamente discreto;

non si ritiene necessario nessun intervento straordinario d'urgenza.

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

Per gli impianti relativi all'immobile ad uso civile abitazione si rimanda alla relazione separata sulla perizia dei medesimi.

Il compendio immobiliare è da considerarsi Libero.

PREZZO BASE D'ASTA

Lotto 1: 213'400,00 € (duecentoredicimilaquattrocento/00) euro

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

Lotto 2

Piena proprietà dei seguenti immobili:

- immobile ad uso civile abitazione sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali n.9, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3020, sub.27, Zona Censuaria:1, cat. A/2, Classe:4, Consistenza:7 vani; Superficie Catastale: 122,00 mq. (Totale escluse aree scoperte: 114,00mq.), rendita catastale: 1 '084,56 Euro, Via Gino Bartali snc, Piano: 2-3; Proprietà: [redacted] (1/1) - C.F. [redacted]
- locale ad uso autorimessa sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3020, sub.11, Zona Censuaria:1, cat. C/6, Classe:6, Consistenza:27,00mq.; rendita catastale: 147,81 Euro, Via Gino Bartali, Piano: T; Proprietà: Proprietà: [redacted] (1/1) - C.F.. [redacted]

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

Per i beni sopra riportati i segnala che il fallimento è proprietario, pro indiviso con altri proprietari, anche dei seguenti beni comuni non censibili afferenti ai beni oggetto del compendio pignorato:

- bene comune non censibile (corte comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino

Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3020, sub.1, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.;

- bene comune non censibile (porticato comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3020, sub.2, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.;
- bene comune non censibile (vano scala comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3020, sub.13, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.-1-2-3;
- bene comune non censibile (locale tecnico) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3020, sub.7, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.;
- bene comune non censibile (locale tecnico) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3020, sub.28, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: 3.

Il compendio è sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali n.9. A tale immobile vi si accede tramite la strada pubblica (Via Gino Bartali). Il compendio fa parte di un fabbricato ad uso residenziale composto da n.3 piani fuori terra (compreso la zona dei locali autorimessa ed i locali sottotetto). L'immobile oggetto di stima è posto al piano secondo e piano sottotetto (abitazione) ed al piano terra (locale autorimessa) di tale fabbricato. All'abitazione vi si accede tramite la strada pubblica (Via Gino Bartali), una corte comune, la zona pilotis e le scale interne comuni. Non sono presenti ascensori. Al locale autorimessa vi si accede tramite la strada pubblica e la corte comune. L'immobile ad uso civile abitazione, oggetto della presente stima, è disposto su n.2 livelli. Al piano secondo è presente un soggiorno, una camera matrimoniale, una cucina, un bagno, un disimpegno, n.2 terrazze (una a servizio del soggiorno ed una a servizio della cucina). Nell'appartamento è presente una scala da cui si accede al piano sottotetto. Il piano sottotetto è composto da un ampio locale, un bagno ed un tenditoio scoperto di pertinenza. Il locale autorimessa è composto da un unico vano al piano terra. La struttura portante del fabbricato, di cui l'immobile oggetto di stima fa parte, è realizzata in cemento armato ed i solai in laterocemento. La copertura del fabbricato è a falde. Il fabbricato, di cui l'immobile oggetto della presente perizia fa parte, esternamente è rivestito a mattoni

facciavista di color rosso con zone intonacate e tinteggiate di bianco. Una parte della corte comune è sistemata a verde mentre una parte è pavimentata e bitumata. I portici dell'immobile sono intonacati e tinteggiati di color e bianco e la pavimentazione è in ceramica di color chiaro. Gli infissi esterni del fabbricato sono in pvc, con vetrocamera, di color bianco; gli avvolgibili degli infissi di colore bianco. La pavimentazione della zona pilotis del fabbricato è in ceramica di color chiaro, il portone d'ingresso del fabbricato è in acciaio e vetro di color bianco. Le scale interne comuni del fabbricato sono rivestite in travertino bianco e ringhiera in ferro color chiaro. Il portone d'ingresso dell'immobile oggetto della presente perizia è blindato con fodera in legno di color chiaro. Gli infissi interni sono in legno di colore bianco; i pavimenti interni sono realizzati in ceramica color grigio. L'immobile è intonacato e tinteggiato di bianco. Nel bagno del piano secondo sono presenti dei sanitari di qualità commerciale standard (ad esclusione del lavabo). I rivestimenti del bagno sono in ceramica di color grigio chiaro con ornamenti. La cucina è priva di elementi per la cottura ma è presente l'impiantisca per tali elementi; i rivestimenti dell'angolo cottura sono in ceramica di color grigio scura. La terrazza di pertinenza della cucina ha un parapetto realizzato con una ringhiera in ferro di color bianco; è presente un punto di approvvigionamento d'acqua. La terrazza di pertinenza del soggiorno ha un parapetto realizzato con una ringhiera in ferro di color bianco; è presente un punto di approvvigionamento d'acqua. Al piano secondo è presente una scala interna che unisce il piano secondo stesso con il piano sottotetto; tale scala ha la ringhiera in ferro con i gradini rivestiti a travertino di colore chiaro. Piano sottotetto: gli infissi interni sono in legno di colore bianco; i pavimenti interni sono realizzati in ceramica color grigio scuro. Le stanze del sottotetto sono intonacate e tinteggiate di color bianco. Nel bagno sono presenti dei sanitari di qualità commerciale standard. I rivestimenti del bagno sono in ceramica di color grigio chiaro con ornamenti. E' presente un tenditoio scoperto di pertinenza di un locale del piano sottotetto; la pavimentazione del tenditoio è in ceramica di color chiaro. In un locale del deposito occasionale è presente un lucernario in copertura. Il locale autorimessa ha una porta in acciaio basculante di color bianco; tale locale è intonacato e tinteggiato di bianco. La pavimentazione del locale autorimessa è in ceramica di color grigio chiaro; in tale locale è presente un punto di approvvigionamento d'acqua. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è complessivamente discreto ad eccezione di alcune zone d'intonaco deteriorato presenti nel soggiorno al piano secondo; per tale motivo si consiglia un intervento di manutenzione straordinaria volto a sanare tali problematiche. L'immobile oggetto di stima presenta alcune difformità urbanistiche. Le difformità urbanistiche riscontrate potranno essere sanate ai sensi dell'art.209 della L.R.T. n°65/2014, mediante rilascio di attestazione di

conformità in sanatoria. La presentazione di tale sanatoria urbanistica comporterà una sanzione pecuniaria, le spese tecniche per la presentazione della pratica presso gli Uffici Tecnici del Comune di Grosseto ed i costi di ripristino di parti dell'immobile da sanare. Sull'immobile oggetto di stima grava una richiesta di conguaglio da parte del Comune di Grosseto come da comunicazione da parte del Comune di Grosseto che si allega alla presente perizia..

Per gli impianti relativi all'immobile ad uso civile abitazione si rimanda alla relazione separata sulla perizia dei medesimi.

Il compendio immobiliare è da considerarsi Libero.

PREZZO BASE D'ASTA - Lotto 2: 269'200,00 €

(duecentosessantanovemilaquattrocento /00) Euro;

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

Lotto 3

Piena proprietà dei seguenti immobili:

- immobile ad uso civile abitazione sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali n.7, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3020, sub.22, Zona Censuaria:1, cat. A/2, Classe:4, Consistenza:7 vani; Superficie Catastale: 123,00 mq. (Totale escluse aree scoperte: 115,00mq.), rendita catastale: 1 '084,56 Euro, Via Gino Bartali snc, Piano: 2-3; Proprietà: [redacted] (1/1) - C.F.[redacted]
- locale ad uso autorimessa sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3020, sub.4, Zona Censuaria:1, cat. C/6, Classe:6, Consistenza:20,00mq.; rendita catastale: 100,49 Euro, Via Gino Bartali, Piano: T; Proprietà: Proprietà: [redacted] (1/1) - C.F.[redacted]

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

Per i beni sopra riportati i segnala che il fallimento è proprietario, pro indiviso con altri proprietari, anche dei seguenti beni comuni non censibili afferenti ai beni oggetto del compendio pignorato:

- bene comune non censibile (corte comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3020, sub.1, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.;
- bene comune non censibile (porticato comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3020, sub.2, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //,

Via Gino Bartali snc, Piano: T.;

- bene comune non censibile (vano scala comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3020, sub.6, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.-1-2-3;
- bene comune non censibile (locale tecnico) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3020, sub.7, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.;
- bene comune non censibile (locale tecnico) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.lla 3020, sub.28, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: 3.

Il compendio è sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali n.7. A tale immobile vi si accede tramite la strada pubblica (Via Gino Bartali). Il compendio fa parte di un fabbricato ad uso residenziale composto da n.3 piani fuori terra (compreso la zona dei locali autorimessa ed i locali sottotetto). L'immobile oggetto di stima è posto al piano secondo e piano sottotetto (abitazione) ed al piano terra (locale autorimessa) di tale fabbricato. All'abitazione vi si accede tramite la strada pubblica (Via Gino Bartali), una corte comune, la zona pilotis e le scale interne comuni. Non sono presenti ascensori. Al locale autorimessa vi si accede tramite la strada pubblica e la corte comune. L'immobile ad uso civile abitazione, oggetto della presente stima, è disposto su n.2 livelli. Al piano secondo è presente un soggiorno, una cucina, una camera matrimoniale, un bagno, un disimpegno, n.2 terrazze (una a servizio del soggiorno ed una a servizio della cucina). Nell'appartamento è presente una scala da cui si accede al piano sottotetto. Il piano sottotetto è composto da un ampio locale, un bagno ed un tenditoio scoperto di pertinenza. Il locale autorimessa è composto da un unico vano al piano terra. La struttura portante del fabbricato, di cui l'immobile oggetto di stima fa parte, è realizzata in cemento armato ed i solai in laterocemento. La copertura del fabbricato è a falde. Il fabbricato, di cui l'immobile oggetto della presente perizia fa parte, esternamente è rivestito a mattoni facciavista di color rosso con zone intonacate e tinteggiate di bianco. Una parte della corte comune è sistemata a verde mentre una parte è pavimentata e bitumata. I portici dell'immobile sono intonacati e tinteggiati di color e bianco e la pavimentazione è in ceramica di color chiaro. Gli infissi esterni del fabbricato sono in pvc, con vetrocamera, di color bianco; gli avvolgibili degli infissi di colore bianco. La pavimentazione della zona pilotis del fabbricato è in ceramica di color chiaro, il portone d'ingresso del fabbricato è in

acciaio e vetro di color bianco. Le scale interne comuni del fabbricato sono rivestite in travertino bianco e ringhiera in ferro color chiaro. Il portone d'ingresso dell'immobile oggetto della presente perizia è blindato con fodera in legno di color chiaro. L'appartamento è stato lasciato al grezzo: non sono presenti gli infissi interni ed i pavimenti interni. I bagni non sono stati tinteggiati ma solo intonacati. Nei bagni dell'immobile non sono presenti né i sanitari e né i rivestimenti (nel bagno del piano secondo è presente una vasca posta in opera al grezzo e nel bagno del sottotetto è presente un piatto doccia posto in opera al grezzo). Nel locale cucina non sono presenti gli elementi per la cottura né i rivestimenti. Le terrazze di pertinenza del soggiorno e della cucina hanno un parapetto realizzato con una ringhiera in ferro di color bianco e sono presenti dei punti di approvvigionamento dell'acqua. Al piano secondo è presente una scala interna che unisce il piano secondo stesso con il piano sottotetto; in tale scala non è presente la ringhiera ed i gradini sono rivestiti a travertino di colore chiaro. Piano sottotetto: gli infissi interni sono assenti; i pavimenti interni sono assenti. Le stanze del sottotetto sono intonacate e tinteggiate di color bianco. E' presente un tenditoio scoperto di pertinenza di un locale del piano sottotetto; la pavimentazione del tenditoio è in ceramica di color chiaro. In un locale del deposito occasionale è presente un lucernario in copertura. Il locale autorimessa ha una porta in acciaio basculante di color bianco; tale locale è intonacato e tinteggiato di bianco. La pavimentazione del locale autorimessa è in ceramica di color grigio chiaro; in tale locale è presente un punto di approvvigionamento d'acqua. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è complessivamente discreto ad eccezione di alcune zone d'intonaco deteriorato presenti nel soggiorno al piano secondo. L'immobile oggetto di stima presenta alcune difformità urbanistiche. Le difformità urbanistiche riscontrate potranno essere sanate ai sensi dell'art.209 della L.R.T. n°65/2014, mediante rilascio di un'attestazione di conformità in sanatoria. La presentazione di tale sanatoria urbanistica comporterà una sanzione pecuniaria, le spese tecniche per la presentazione della pratica
presso gli Uffici Tecnici del Comune di Grosseto ed i costi di ripristino di parti dell'immobile da sanare. Sull'immobile oggetto di stima grava una richiesta di conguaglio da parte del Comune di Grosseto, come da comunicazione da parte del Comune di Grosseto che si allega alla presente perizia.
Per gli impianti relativi all'immobile ad uso civile abitazione si rimanda alla relazione separata sulla perizia dei medesimi.
Il compendio immobiliare è da considerarsi Libero.

PREZZO BASE D'ASTA - Lotto 3: 220'240,00 €

(duecentoventiquemiladuecentoquaranta/00) Euro

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

Grosseto, lì 07/06/2024

Il CTU

Arch. Luca Merelli