



TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

Promossa da

Contro
SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA

GIUDICE DELLA ESECUZIONE: Dott.ssa Claudia Frosini

CURATORE FALLIMENTARE: Dott. Alberto Marchi

IL PERITO: Geom. Giampaolo Sette



**REVISIONE DELLE RELAZIONI PERITALI
RELATIVE ALLA STIMA DEI BENI IMMOBILI**

1. OGGETTO DEL DOCUMENTO

Con riferimento alla **Procedura di**

promossa da

e

in qualità di **creditori procedenti**;

contro

in qualità di **debitore esecutato**;

si produce, con il seguente documento, l'**Analisi Tecnica di Stima** degli immobili pignorati, sulla base, fra l'altro, della verifica dello stato ipotecario e catastale relativo agli stessi beni.

2. DICHIARAZIONE

Io sottoscritto Geom. Giampaolo Sette, nato a Siena il 7 Febbraio 1977, residente in Via Lituania n°58 a Grosseto (GR), iscritto dal 10 Aprile 2001 al n°1044 del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Grosseto, presa visione della documentazione fornitami, dopo accurate verifiche e sopralluoghi e studiata la materia in esame,

affermo e sottoscrivo

quanto di seguito riportato in relazione al tema in oggetto.

3. INCARICO PERITALE E QUESITI

Come da incarico ricevuto del curatore fallimentare, Dott. Alberto Marchi, con studio in Grosseto Via Vinzaglio 19, il sottoscritto, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, è stato chiamato ad analizzare e
rivedere
ricorrendo
Relazioni
nel

ili
la
si

Le Relazioni Peritali, si presentano esaustive e corrette nelle risposte ai quesiti posti dal Sig. G.I. che il sottoscritto ripropone nella presente revisione. Ma il CTU ritiene opportuno analizzare lo stato dei luoghi in maniera più approfondita e riportare i valori di stima all'attuale mercato economico e con dati comparativi più veritieri.

Contestualmente all'accettazione dell'incarico, lo scrivente è stato messo a conoscenza dei quesiti a cui rispondere e delle indicazioni da considerare:

"Il Giudice dell'esecuzione, visto l'art. 173 bis disp. att. cpc, affida all'esperto il seguente incarico:

1. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti e inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
2. **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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. **accerti** le conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
4. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
5. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47;
7. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8. **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
11. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
12. **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ad anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Dispone inoltre che l'esperto:

- a. **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b. **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 cpc, assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato;
- c. **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 cpc per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- d. **depositi**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 cpc per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
- e. **allegghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
- f. **allegghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della

licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita,

- g. **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;*
- h. **provveda** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.*

4. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO PERITALE

Il lavoro è stato impostato come segue:

- 1. è stata visionata l'intera documentazione contenuta nella Relazione Peritale dell'Arch. Alessandro Flaminio;
- 2. sono state verificate le risultanze catastali, ipotecarie e urbanistiche presso gli uffici competenti;
- 3. sono stati acquisiti gli atti non inclusi nella documentazione trasmessa;
- 4. sono state verificate le planimetrie allegate e riscontrati i dati metrici riportati nella perizia effettuando sopralluoghi.

In esito alle suddette attività, descritte dettagliatamente di seguito, si è proceduto, in ordine ai quesiti proposti, alla definizione delle caratteristiche dei beni e alla stima del loro valore.

5. OGGETTO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

L'oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è costituito dai beni immobili contenuti nei 2 Atti Giudiziari presentati presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Grosseto Territorio, Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare e precisamente:

- A. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI in data 05.12.2013, n°13111 del Registro Generale, n°9823 del Registro Particolare, dal quale risulta:**

Soggetto Contro:

Beni Immobili Pignorati

Quota di 1/1 della proprietà sugli immobili così descritti:

Unità Negoziale 1

Immobile 1: Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 11 – Natura C/1 – NEGOZIO – Classe 10 – Consistenza 55,00 Mq. - Indirizzo Via Alonzo – Piano T - n° civico --- Rendita € 3.113,20;

Immobile 2: Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 12 – Natura C/1 – NEGOZIO – Classe 10 – Consistenza 47,00 Mq. - Indirizzo Via Alonzo – Piano T - n° civico --- Rendita € 2.660,37;

Immobile 3: Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 13 – Natura C/1 – NEGOZIO – Classe 10 – Consistenza 82,00 Mq. - Indirizzo Via Alonzo – Piano T - n° civico --- Rendita € 4.641,50;

Immobile 4: Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 14 – Natura D/8 – FABBRICATI PER ESIGENZE COMMERCIALI– Classe -- – Consistenza vani --- - Indirizzo Via Alonzo – Piano T-1 - n° civico -- - Rendita € 8.452,50;

Immobile 5: Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 15 – Natura A/10 – UFFICIO – Classe 6 – Consistenza 6 vani. - Indirizzo Via Bicocchi – Piano 1 - n° civico 137- Rendita € 2.525,47;

Immobile 6: Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 16 – Natura A/10 – UFFICIO – Classe 6 – Consistenza 7 vani. - Indirizzo Via Bicocchi – Piano 1 - n° civico 137- Rendita € 2.946,39;

Immobile 7: Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 17 – Natura A/10 – UFFICIO – Classe 6 – Consistenza 5,5 vani. - Indirizzo Via Bicocchi – Piano 1 - n° civico 137- Rendita € 2.315,02;

Immobile 8: Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 18 – Natura A/10 – UFFICIO – Classe 6 – Consistenza 4 vani. - Indirizzo Via Bicocchi – Piano 1 - n° civico 137- Rendita € 1.683,65;

Immobile 9: Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 19 – Natura A/10 – UFFICIO – Classe 6 – Consistenza 6 vani. - Indirizzo Via Bicocchi – Piano 2 - n° civico 137- Rendita € 2.525,47;

- Immobile 10:** Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 20 – Natura A/10 – UFFICIO – Classe 6 – Consistenza 7 vani.
- Indirizzo Via Bicocchi – Piano 2 - n° civico 137- Rendita € 2.946,39;
- Immobile 11:** Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 21 – Natura A/10 – UFFICIO – Classe 6 – Consistenza 5,5 vani. - Indirizzo Via Bicocchi – Piano 2 - n° civico 137- Rendita € 2.315,02;
- Immobile 12:** Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 22 – Natura A/10 – UFFICIO – Classe 6 – Consistenza 5,5 vani. - Indirizzo Via Bicocchi – Piano 2 - n° civico 137- Rendita € 2.315,02;
- Immobile 13:** Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 23 – Natura A/10 – UFFICIO – Classe 6 – Consistenza 7 vani.
- Indirizzo Via Bicocchi – Piano 2 - n° civico 137- Rendita € 2.946,39;
- Immobile 14:** Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 24 – Natura A/10 – UFFICIO – Classe 6 – Consistenza 3 vani.
- Indirizzo Via Bicocchi – Piano 2 - n° civico 137- Rendita € 1.262,74;
- Immobile 15:** Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 28 graffato con Particella 1030 – Subalterno 2 – Natura C/6 – AUTORIMESSA – Classe 8 – Consistenza 22 Mq. - Indirizzo Via Alonzo Antonio – Piano S1- n° civico snc- Rendita € 118,17;
- Immobile 16:** Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 29 graffato con Particella 1030 – Subalterno 3 – Natura C/6 – AUTORIMESSA – Classe 8 – Consistenza 46 Mq. - Indirizzo Via Alonzo Antonio – Piano S1- n° civico snc- Rendita € 247,07;
- Immobile 17:** Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 30 – Natura C/6 – AUTORIMESSA – Classe 8 – Consistenza 23 Mq. - Indirizzo Via Alonzo Antonio – Piano S1- n° civico snc- Rendita € 123,54;

- Immobile 18:** Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 31 – Natura C/6 – AUTORIMESSA – Classe 8 – Consistenza 26 Mq. - Indirizzo Via Alonzo Antonio – Piano S1- n° civico snc- Rendita € 139,65;
- Immobile 19:** Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 32 – Natura C/6 – AUTORIMESSA – Classe 8 – Consistenza 27 Mq. - Indirizzo Via Alonzo Antonio – Piano S1- n° civico snc- Rendita € 145,02;
- Immobile 20:** Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 33 – Natura C/6 – AUTORIMESSA – Classe 8 – Consistenza 27 Mq. - Indirizzo Via Alonzo Antonio – Piano S1- n° civico snc- Rendita € 145,02;
- Immobile 21:** Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 34 – Natura C/6 – AUTORIMESSA – Classe 8 – Consistenza 62 Mq. - Indirizzo Via Alonzo Antonio – Piano S1- n° civico snc- Rendita € 333,01;
- Immobile 22:** Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 35 – Natura C/2 – MAGAZZINO– Classe 6 – Consistenza 6Mq. - Indirizzo Via E. Bicocchi – Piano S1- n° civico 137- Rendita € 29,75;
- Immobile 23:** Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 36 – Natura C/2 – MAGAZZINO– Classe 6 – Consistenza 16Mq. - Indirizzo Via E. Bicocchi – Piano S1- n° civico 137- Rendita € 79,33;
- Immobile 24:** Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 37 – Natura C/2 – MAGAZZINO– Classe 6 – Consistenza 11Mq. - Indirizzo Via E. Bicocchi – Piano S1- n° civico 137- Rendita € 54,54;
- Immobile 25:** Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 38 – Natura C/2 – MAGAZZINO– Classe 6 – Consistenza 9Mq. - Indirizzo Via E. Bicocchi – Piano S1- n° civico 137- Rendita € 44,62;

Immobile 26: Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 39 – Natura C/2 – MAGAZZINO– Classe 6 – Consistenza 10Mq. - Indirizzo Via E. Bicocchi – Piano S1- n° civico 137- Rendita € 49,58;

Immobile 27: Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 40 – Natura C/2 – MAGAZZINO– Classe 6 – Consistenza 12Mq. - Indirizzo Via E. Bicocchi – Piano S1- n° civico 137- Rendita € 59,50;

Immobile 28: Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 41 – Natura C/2 – MAGAZZINO– Classe 6 – Consistenza 13Mq. - Indirizzo Via E. Bicocchi – Piano S1- n° civico 137- Rendita € 64,45;

Immobile 29: Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 42 – Natura C/2 – MAGAZZINO– Classe 6 – Consistenza 13Mq. - Indirizzo Via E. Bicocchi – Piano S1- n° civico 137- Rendita € 64,45;

Immobile 30: Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 43 – Natura C/2 – MAGAZZINO– Classe 6 – Consistenza 13Mq. - Indirizzo Via E. Bicocchi – Piano S1- n° civico 137- Rendita € 64,45;

Immobile 31: Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 44 – Natura C/2 – MAGAZZINO– Classe 6 – Consistenza 12Mq. - Indirizzo Via E. Bicocchi – Piano S1- n° civico 137- Rendita € 59,50;

Nota Bene 1: con aggiornamento catastale del 29.10.2014 redatto dall'Arch. Alessandro Flaminio gli immobili di cui ai n.n. 13 e 14 (Sub. 23 e 24) per fusione sono divenuti:

Immobili 13-14: Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 46 – Natura A/10 – UFFICIO – Classe 6 – Consistenza 11 vani. - Indirizzo Via Bicocchi – Piano 2 - n° civico 137- Rendita € 4.630,04;

Nota Bene 2: con variazione catastale del 29.10.2014 redatta dall'Arch. Alessandro Flaminio l'immobile di cui al n. 21 (Sub. 34) è divenuto:

Immobile 21: Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 47 – Natura C/6 – AUTORIMESSA – Classe 8 – Consistenza 51 Mq. - Indirizzo Via Alonzo Antonio – Piano S1- n° civico snc- Rendita € 187,99;

Modificando altresì le aree comuni del piano seminterrato

La tabella che segue, riporta schematicamente gli immobili pignorati, oggetto dell'esecuzione:

Fabbricati – Comune di FOLLONICA (GR)

<i>codice</i>	<i>catasto</i>	<i>foglio</i>	<i>particella</i>	<i>subalterno</i>	<i>categoria</i>	<i>classe</i>	<i>consistenza</i>	<i>rendita [€]</i>
D656	U	24	432	11	C/1	10	55MQ	3.113,20
D656	U	24	432	12	C/1	10	47MQ	2.660,37
D656	U	24	432	13	C/1	10	82MQ	4.641,50
D656	U	24	432	14	D/8	--	--	8.452,50
D656	U	24	432	15	A/10	6	6 vani	2.525,47
D656	U	24	432	16	A/10	6	7 vani	2.946,39
D656	U	24	432	17	A/10	6	5,5 vani	2.315,02
D656	U	24	432	18	A/10	6	4 vani	1.683,65
D656	U	24	432	19	A/10	6	6 vani	2.525,47
D656	U	24	432	20	A/10	6	7 vani	2.946,39
D656	U	24	432	21	A/10	6	5,5vani	2.315,02
D656	U	24	432	22	A/10	6	5,5 vani	2.315,02
D656	U	24	432	46	A/10	6	11 vani	4.630,04
D656	U	24	432	28	C/6	8	22 MQ	118,17
			1030	2				
D656	U	24	432	29	C/6	8	46 MQ	247,07
			1030	3				
D656	U	24	432	30	C/6	8	23 MQ	123,54
D656	U	24	432	31	C/6	8	26 MQ	139,65
D656	U	24	432	32	C/6	8	27MQ	145,02
D656	U	24	432	33	C/6	8	27MQ	145,02
D656	U	24	432	47	C/6	8	51MQ	187,99
D656	U	24	432	35	C/2	6	6MQ	29,75
D656	U	24	432	36	C/2	6	16MQ	79,33
D656	U	24	432	37	C/2	6	11MQ	54,54
D656	U	24	432	38	C/2	6	9MQ	44,62
D656	U	24	432	39	C/2	6	10MQ	49,58
D656	U	24	432	40	C/2	6	12MQ	59,50
D656	U	24	432	41	C/2	6	13MQ	64,65
D656	U	24	432	42	C/2	6	13MQ	64,65
D656	U	24	432	43	C/2	6	13MQ	64,65
D656	U	24	432	44	C/2	6	12MQ	59,50

B. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI in data **01.06.2012**, n°6165 del Registro Generale, n°4750 del Registro Particolare, dal quale risulta:

Soggetto Contro:

Beni Immobili Pignorati

Quota di 1/1 della proprietà sugli immobili così descritti:

Unità Negoziale 1

Immobile A: Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 26 – Natura A/2 – ABITAZIONE CIVILE – Classe 4 – Consistenza 4 vani - Indirizzo E. Bicocchi – Piano 3° - n° civico 139 - Rendita € 568,10;

Immobile B: Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 27 – Natura A/2 – ABITAZIONE CIVILE – Classe 4 – Consistenza 4 vani - Indirizzo E. Bicocchi – Piano 3° - n° civico 139 - Rendita € 568,10;

La tabella che segue, riporta schematicamente gli immobili pignorati, oggetto dell’esecuzione:

Fabbricati – Comune di FOLLONICA (GR)

<i>codice</i>	<i>catasto</i>	<i>foglio</i>	<i>particella</i>	<i>subalterno</i>	<i>categoria</i>	<i>classe</i>	<i>consistenza</i>	<i>rendita [€]</i>
D656	U	24	432	26	A/2	4	4 vani	568,10
D656	U	24	432	27	A/2	4	4 vani	568,10

Nota Bene: LA PRESENTE RELAZIONE PERITALE RICOMPRENDE TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI PRESENTI NEI VERBALI DI PIGNORAMENTO SOPRA CITATI

6. RISPOSTE AI QUESITI

6.1 1° quesito: verifica della documentazione catastale e dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni ventennali

6.1.1 Verifiche Documentali

A. FASCICOLO

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

B. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Come da relazione notarile presente in atti, redatta dal notaio dott.ssa Maria Carmela Ressa, relativamente alle unità immobiliari oggetto di esecuzione, risulta quanto segue:

Trascrizioni Contro Pregiudizievoli

A. **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, del 05.12.2011, R.G. n°13111, R.P. n°9823, atto giudiziario n°3651 del 21.11.2013 dal quale risulta:

soggetti contro:

Beni Immobili Pignorati

Quota di 1/1 della proprietà sugli immobili così descritti:

Unità Negoziale 1

Immobile 1: Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 11 – Natura C/1 – NEGOZIO – Classe 10 – Consistenza 55,00 Mq. - Indirizzo Via Alonzo – Piano T - n° civico --- Rendita € 3.113,20;

Immobile 2: Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 12 – Natura C/1 – NEGOZIO – Classe 10 – Consistenza 47,00 Mq. - Indirizzo Via Alonzo – Piano T - n° civico -- - Rendita € 2.660,37;

Immobile 3: Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 13 – Natura C/1 – NEGOZIO – Classe 10 – Consistenza 82,00 Mq. - Indirizzo Via Alonzo – Piano T - n° civico -- - Rendita € 4.641,50;

Immobile 4: Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella

- 432 – Subalterno 14 – Natura D/8 – FABBRICATI PER ESIGENZE COMMERCIALI– Classe -- – Consistenza vani --- - Indirizzo Via Alonzo – Piano T-1 - n° civico -- - Rendita € 8.452,50;
- Immobilie 5:** Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 15 – Natura A/10 – UFFICIO – Classe 6 – Consistenza 6 vani. - Indirizzo Via Bicocchi – Piano 1 - n° civico 137- Rendita € 2.525,47;
- Immobilie 6:** Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 16 – Natura A/10 – UFFICIO – Classe 6 – Consistenza 7 vani. - Indirizzo Via Bicocchi – Piano 1 - n° civico 137- Rendita € 2.946,39;
- Immobilie 7:** Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 17 – Natura A/10 – UFFICIO – Classe 6 – Consistenza 5,5 vani. - Indirizzo Via Bicocchi – Piano 1 - n° civico 137- Rendita € 2.315,02;
- Immobilie 8:** Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 18 – Natura A/10 – UFFICIO – Classe 6 – Consistenza 4 vani. - Indirizzo Via Bicocchi – Piano 1 - n° civico 137- Rendita € 1.683,65;
- Immobilie 9:** Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 19 – Natura A/10 – UFFICIO – Classe 6 – Consistenza 6 vani. - Indirizzo Via Bicocchi – Piano 2 - n° civico 137- Rendita € 2.525,47;
- Immobilie 10:** Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 20 – Natura A/10 – UFFICIO – Classe 6 – Consistenza 7 vani. - Indirizzo Via Bicocchi – Piano 2 - n° civico 137- Rendita € 2.946,39;
- Immobilie 11:** Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 21 – Natura A/10 – UFFICIO – Classe 6 – Consistenza 5,5 vani. - Indirizzo Via Bicocchi – Piano 2 - n° civico 137- Rendita € 2.315,02;
- Immobilie 12:** Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 22 – Natura A/10 – UFFICIO – Classe 6 – Consistenza 5,5 vani. - Indirizzo Via Bicocchi – Piano 2 - n° civico 137- Rendita € 2.315,02;
- Immobilie 13:** Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 23 – Natura A/10 – UFFICIO – Classe 6 – Consistenza 7 vani. - Indirizzo Via Bicocchi – Piano 2 - n° civico 137- Rendita € 2.946,39;
- Immobilie 14:** Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 24 – Natura A/10 – UFFICIO – Classe 6 – Consistenza 3 vani. - Indirizzo Via Bicocchi – Piano 2 - n° civico 137- Rendita € 1.262,74;
- Immobilie 15:** Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 28 graffato con Particella 1030 – Subalterno 2 – Natura C/6 – AUTORIMESSA – Classe 8 – Consistenza 22 Mq. - Indirizzo Via Alonzo Antonio – Piano S1- n° civico snc- Rendita € 118,17;
- Immobilie 16:** Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 29 graffato con Particella 1030 – Subalterno 3 – Natura C/6

- AUTORIMESSA – Classe 8 – Consistenza 46 Mq. - Indirizzo Via Alonzo Antonio – Piano S1- n° civico snc- Rendita € 247,07;
- Immobile 17:** Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 30 – Natura C/6 – AUTORIMESSA – Classe 8 – Consistenza 23 Mq. - Indirizzo Via Alonzo Antonio – Piano S1- n° civico snc- Rendita € 123,54;
- Immobile 18:** Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 31 – Natura C/6 – AUTORIMESSA – Classe 8 – Consistenza 26 Mq. - Indirizzo Via Alonzo Antonio – Piano S1- n° civico snc- Rendita € 139,65;
- Immobile 19:** Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 32 – Natura C/6 – AUTORIMESSA – Classe 8 – Consistenza 27 Mq. - Indirizzo Via Alonzo Antonio – Piano S1- n° civico snc- Rendita € 145,02;
- Immobile 20:** Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 33 – Natura C/6 – AUTORIMESSA – Classe 8 – Consistenza 27 Mq. - Indirizzo Via Alonzo Antonio – Piano S1- n° civico snc- Rendita € 145,02;
- Immobile 21:** Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 34 – Natura C/6 – AUTORIMESSA – Classe 8 – Consistenza 62 Mq. - Indirizzo Via Alonzo Antonio – Piano S1- n° civico snc- Rendita € 333,01;
- Immobile 22:** Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 35 – Natura C/2 – MAGAZZINO– Classe 6 – Consistenza 6Mq. - Indirizzo Via E. Bicocchi – Piano S1- n° civico 137- Rendita € 29,75;
- Immobile 23:** Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 36 – Natura C/2 – MAGAZZINO– Classe 6 – Consistenza 16Mq. - Indirizzo Via E. Bicocchi – Piano S1- n° civico 137- Rendita € 79,33;
- Immobile 24:** Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 37 – Natura C/2 – MAGAZZINO– Classe 6 – Consistenza 11Mq. - Indirizzo Via E. Bicocchi – Piano S1- n° civico 137- Rendita € 54,54;
- Immobile 25:** Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 38 – Natura C/2 – MAGAZZINO– Classe 6 – Consistenza 9Mq. - Indirizzo Via E. Bicocchi – Piano S1- n° civico 137- Rendita € 44,62;
- Immobile 26:** Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 39 – Natura C/2 – MAGAZZINO– Classe 6 – Consistenza 10Mq. - Indirizzo Via E. Bicocchi – Piano S1- n° civico 137- Rendita € 49,58;
- Immobile 27:** Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella

- 432 – Subalterno 40 – Natura C/2 – MAGAZZINO– Classe 6 – Consistenza 12Mq. - Indirizzo Via E. Bicocchi – Piano S1- n° civico 137- Rendita € 59,50;
- Immobile 28:** Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 41 – Natura C/2 – MAGAZZINO– Classe 6 – Consistenza 13Mq. - Indirizzo Via E. Bicocchi – Piano S1- n° civico 137- Rendita € 64,45;
- Immobile 29:** Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 42 – Natura C/2 – MAGAZZINO– Classe 6 – Consistenza 13Mq. - Indirizzo Via E. Bicocchi – Piano S1- n° civico 137- Rendita € 64,45;
- Immobile 30:** Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 43 – Natura C/2 – MAGAZZINO– Classe 6 – Consistenza 13Mq. - Indirizzo Via E. Bicocchi – Piano S1- n° civico 137- Rendita € 64,45;
- Immobile 31:** Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 44 – Natura C/2 – MAGAZZINO– Classe 6 – Consistenza 12Mq. - Indirizzo Via E. Bicocchi – Piano S1- n° civico 137- Rendita € 59,50;
- Nota Bene 1:** **con aggiornamento catastale del 29.10.2014 redatto dall’Arch. Alessandro Flaminio gli immobili di cui ai n.n. 13 e 14 (Sub. 23 e 24) per fusione sono divenuti:**
- Immobili 13-14:** Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 46 – Natura A/10 – UFFICIO – Classe 6 – Consistenza 11 vani. - Indirizzo Via Bicocchi – Piano 2 - n° civico 137- Rendita € 4.630,04;
- Nota Bene 2:** **con variazione catastale del 29.10.2014 redatta dall’Arch. Alessandro Flaminio l’immobile di cui al n. 21 (Sub. 34) è divenuto:**
- Immobile 21:** Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 47 – Natura C/6 – AUTORIMESSA – Classe 8 – Consistenza 51 Mq. - Indirizzo Via Alonzo Antonio – Piano S1- n° civico snc- Rendita € 187,99;
- Modificando altresì le aree comuni del piano seminterrato

B. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, del 01.06.2012, R.G. n°6165, R.P. n°4750, Atto Giudiziario n° 1147 del 28.05.2012 dal quale risulta:

soggetti contro:

Beni Immobili Pignorati

Quota di 1/1 della proprietà sugli immobili così descritti:

Unità Negoziale 1

Immobile A: Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 26 – Natura A/2 – ABITAZIONE CIVILE – Classe 4 – Consistenza 4 vani - Indirizzo E. Bicocchi – Piano 3° - n° civico 139 - Rendita € 568,10;

Immobile B: Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 27 – Natura A/2 – ABITAZIONE CIVILE – Classe 4 – Consistenza 4 vani - Indirizzo E. Bicocchi – Piano 3° - n° civico 139 - Rendita € 568,10;

Iscrizioni Contro

- A. **IPOTECA VOLONTARIA**, del 17.02.2006, R.G. n°2949, R.P. n°614, a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio Krieg Rodolfo n° 58227/8181 di Rep. Del 14.02.2006 per Euro

gravante sull' immobile censito nel Comune di Follonica come:

Unità Negoziale 1

Immobile 1: Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto FABBRICATI – Foglio 24, Particella 432

L'ipoteca risulta annotata di:

- Restrizione di beni in data 14/10/2008 ai n.n. 15915/2335 (si vincola unità immobiliare non oggetto della presente relazione);

- Restrizione di beni in data 30/10/2008 ai n.n. 16980/2478 (si vincola unità immobiliare non oggetto della presente relazione);
- Restrizione di beni in data 18/12/2008 ai n.n. 19627/2890 (si vincola unità immobiliare non oggetto della presente relazione);
- Quietanza e conferma in data 08/06/2010 ai nn.8709/1319
- Frazionamento in quota in data 08/06/2010 ai n.n. 8710/1320, riguardanti le unità immobiliari:
 - fg.24 mapp.432 sub 11: importo capitale € 130.000,00, importo ipoteca € 260.000,00
 - fg.24 mapp.432 sub 12: importo capitale € 120.000,00, importo ipoteca € 240.000,00
 - fg.24 mapp.432 sub 13: importo capitale € 160.000,00, importo ipoteca € 320.000,00
 - fg.24 mapp.432 sub 14: importo capitale € 680.000,00, importo ipoteca € 1.360.000,00
 - fg.24 mapp.432 sub 15: importo capitale € 160.000,00, importo ipoteca € 320.000,00
 - fg.24 mapp.432 sub 16: importo capitale € 190.000,00, importo ipoteca € 380.000,00
 - fg.24 mapp.432 sub 17: importo capitale € 155.000,00, importo ipoteca € 310.000,00
 - fg.24 mapp.432 sub 18: importo capitale € 130.000,00, importo ipoteca € 260.000,00
 - fg.24 mapp.432 sub 19: importo capitale € 160.000,00, importo ipoteca € 320.000,00
 - fg.24 mapp.432 sub 20: importo capitale € 190.000,00, importo ipoteca € 380.000,00
 - fg.24 mapp.432 sub 21: importo capitale € 155.000,00, importo ipoteca € 310.000,00
 - fg.24 mapp.432 sub 22: importo capitale € 155.000,00, importo ipoteca € 310.000,00
 - fg.24 mapp.432 sub 23: importo capitale € 200.000,00, importo ipoteca € 400.000,00
 - fg.24 mapp.432 sub 24: importo capitale € 105.000,00, importo ipoteca € 210.000,00
 - fg.24 mapp.432 sub 28 graffato con mapp.1030 sub.2: importo capitale € 16.000,00, importo ipoteca € 32.000,00
 - fg.24 mapp.432 sub 29 graffato con mapp.1030 sub.3: importo capitale € 24.000,00, importo ipoteca € 48.000,00
 - fg.24 mapp.432 sub 30: importo capitale € 18.000,00, importo ipoteca € 36.000,00
 - fg.24 mapp.432 sub 31: importo capitale € 18.000,00, importo ipoteca € 36.000,00
 - fg.24 mapp.432 sub 32: importo capitale € 18.000,00, importo ipoteca € 36.000,00
 - fg.24 mapp.432 sub 33: importo capitale € 18.000,00, importo ipoteca € 36.000,00
 - fg.24 mapp.432 sub 34: importo capitale € 24.000,00, importo ipoteca € 48.000,00
 - fg.24 mapp.432 sub 35: importo capitale € 5.000,00, importo ipoteca € 10.000,00
 - fg.24 mapp.432 sub 36: importo capitale € 10.000,00, importo ipoteca € 20.000,00
 - fg.24 mapp.432 sub 37: importo capitale € 7.000,00, importo ipoteca € 14.000,00
 - fg.24 mapp.432 sub 38: importo capitale € 6.000,00, importo ipoteca € 12.000,00
 - fg.24 mapp.432 sub 39: importo capitale € 6.000,00, importo ipoteca € 12.000,00
 - fg.24 mapp.432 sub 40: importo capitale € 8.000,00, importo ipoteca € 16.000,00
 - fg.24 mapp.432 sub 41: importo capitale € 8.000,00, importo ipoteca € 16.000,00
 - fg.24 mapp.432 sub 42: importo capitale € 8.000,00, importo ipoteca € 16.000,00
 - fg.24 mapp.432 sub 43: importo capitale € 8.000,00, importo ipoteca € 16.000,00
 - fg.24 mapp.432 sub 44: importo capitale € 8.000,00, importo ipoteca € 16.000,00

- B. **IPOTECA VOLONTARIA**, del 15.10.2018, R.G. n°15945, R.P. n°3307, a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio Antonio Abbate n° 35424/21052 di Rep. Del 14.10.2008 per Euro ui

gravante sull' immobile censito nel Comune di Follonica come:

Unità Negoziale 1

Immobile A: Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 26 – Natura A/2 – ABITAZIONE CIVILE – Classe 4 – Consistenza 4 vani - Indirizzo E. Bicocchi – Piano 3° - n° civico 139 - Rendita € 568,10;

Immobile B: Comune: D656 – FOLLONICA (GR) – Catasto URBANO– Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 27 – Natura A/2 – ABITAZIONE CIVILE – Classe 4 – Consistenza 4 vani - Indirizzo E. Bicocchi – Piano 3° - n° civico 139 - Rendita € 568,10;

C. TITOLI DI PROVENIENZA

Facendo riferimento alla storia ipotecaria ricostruita dal Notaio Dott.ssa Maria Carmela Ressa, e sulla base delle visure acquisite presso l'**Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio – Servizi Catastali**, gli immobili oggetto della presente relazione tecnica, sono pervenuti all'esecutato tramite i seguenti atti:

a. **Antecedentemente al Ventennio Indagato**

Gli immobili oggetto di pignoramento risultavano di proprietà di:

In forza di **denuncia di successione** registrata presso l'Ufficio del Registro di Massa Marittima al n.64 vol. 162, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Grosseto, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/05/1978 ai n.n. 5161/4181di in morte di

avente per oggetto i beni specificati nella tabella che segue:

Fabbricati – Comune di FOLLONICA (GR) - Foglio 24 Particella 432 Categoria D/6

N.b. Risulta trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto, Servizio di Pubblicità immobiliare in data 04/05/1977 ai nn.4433/3260 accettazione di eredità con beneficio di inventario reso in data 21/04/1977 con il quale il cancelliere della Pretura chiede al Conservatore dei Registri Immobiliari di voler trascrivere nei detti registri l'accluso verbale con i
dichiarando di accettare con il beneficio dell'inventario l'eredità
relitta del defunto loro padre deceduto in data 20/04/1977.

- b. **Atto di divisione a stralcio** redatto dal Notaio Savona il 17/01/1980, registrato a Massa Marittima il 05/02/1980 al n. 249, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Grosseto, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14/02/1980 ai nn. 2125/1578 a favore e contro i signori
i signori
attribuivano a
, che accettavano rispettivamente per i diritti di 3/5 e per i diritti di 2/5, a tacitazione di tutti i diritti a essi spettanti sulle unità immobiliari censite al fg. 24 mapp.18 subalterni 1,2 e 3, oltre alla porzione di corte al mapp. 18 (già 18/a).
- c. **Atto di regolarizzazione** di società autenticato dal notaio Alessandro Marzocchi, n.7366 rep. Del 10/11/1983, registrato a Grosseto il 22/11/1983 al n. 2616/II, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Grosseto, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/12/1983 ai nn. 12226/9672, i signori
regolarizzavano la società di fatto tra loro in società a nome collettivo , con sede in Follonica, con conseguente intestazione della nuova società in nome collettivo dell'unità immobiliare censita a fg. 24 mapp 432.

Non risultano trascritti i seguenti mutamenti di ragione sociale:

Da '

Da '

Da '

- d. **Mutamento di denominazione o ragione sociale** a rogito Notaio Krieg Rodolfo n.51853 del 29/01/2003, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Grosseto, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/02/2003 ai nn.2349/1730 la società
si trasformava in SRL e mutava la sua denominazione in S.R.L veniva poi UNIPERSONALE.

6.1.2 Ubicazione dell'Immobile

Gli immobili pignorati si trovano nella zona centrale del Comune di Follonica in via Biccocchi angolo Via Alonzo e fanno parte di un edificio di recente ristrutturazione denominato “ex cinema Roma”



Il Comune, bagnato dal Mar Tirreno, si affaccia al centro del Golfo di Follonica ed è la seconda città della provincia per numero di abitanti dopo il capoluogo, oltre che centro principale dell'area delle Colline Metallifere grossetane. Il territorio comunale si estende su una superficie di poco superiore ai 55 km², estendendosi dalle coste del Mar Tirreno, bagnate dalle acque del Golfo di Follonica, fino all'entroterra collinare dove si sviluppano le prime propaggini delle Colline Metallifere grossetane, in posizione retrostante rispetto alla pianura della Maremma grossetana, in questo tratto formata dal fiume Pecora fino alla sua foce. A livello altimetrico, si passa dal livello del mare fino ai 308 metri s.l.m. di Poggio al Chiecco. Il territorio comunale confina a nord con il comune di Suvereto e la provincia di Livorno, a nord-est con il comune di Massa Marittima, a sud-est con il comune di Scarlino, a sud-ovest è bagnato dal Mar Tirreno, mentre a nord-ovest confina nuovamente con la provincia di Livorno e il comune di Piombino. Follonica ha una grande tradizione turistica. A partire dagli anni sessanta, con la grande crescita demografica, Follonica ha iniziato ad attrarre turisti. La posizione naturale, nel centro del golfo, davanti all'isola d'Elba garantisce un mare sicuro e con un lento declivio. Follonica è anche il naturale sbocco al mare di Arezzo e di Siena. La città in estate quintuplica i suoi abitanti accogliendo infatti oltre ai turisti che popolano gli alberghi e i campeggi, il popolo dei vacanzieri che hanno a Follonica la propria seconda casa.

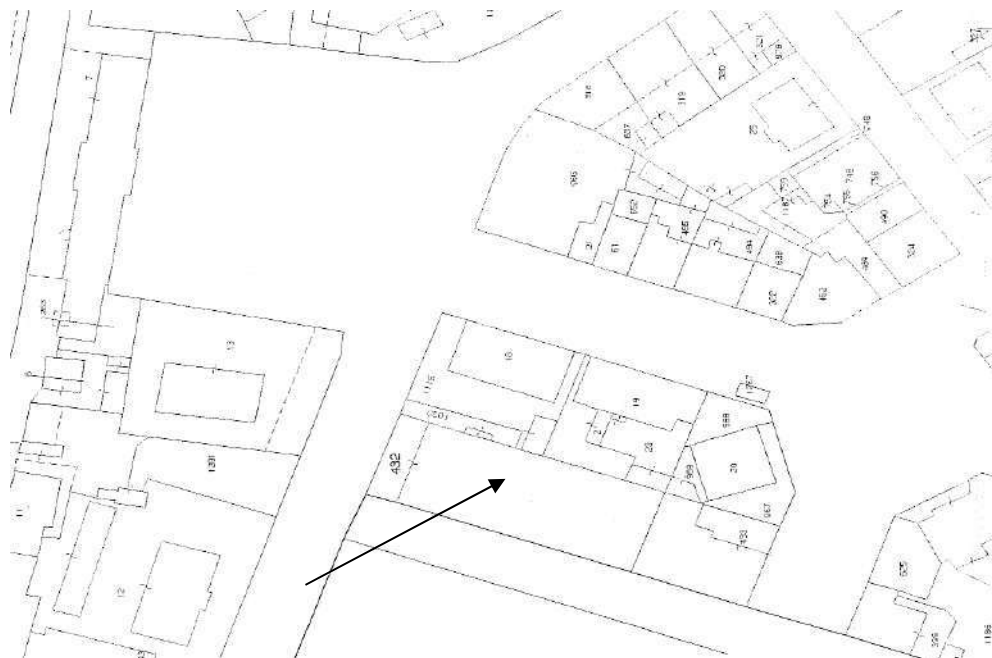
6.1.3 Dati Catastali e Confini

Le unità immobiliari, oggetto della presente esecuzione, sono censite Catasto Fabbricati del Comune di Follonica come segue:

<i>codice</i>	<i>catasto</i>	<i>foglio</i>	<i>particella</i>	<i>subalterno</i>	<i>categoria</i>	<i>classe</i>	<i>consistenza</i>	<i>rendita [€]</i>
D656	U	24	432	11	C/1	10	55MQ	3.113,20
D656	U	24	432	12	C/1	10	47MQ	2.660,37
D656	U	24	432	13	C/1	10	82MQ	4.641,50
D656	U	24	432	14	D/8	--	--	8.452,50
D656	U	24	432	15	A/10	6	6 vani	2.525,47
D656	U	24	432	16	A/10	6	7 vani	2.946,39
D656	U	24	432	17	A/10	6	5,5 vani	2.315,02
D656	U	24	432	18	A/10	6	4 vani	1.683,65
D656	U	24	432	19	A/10	6	6 vani	2.525,47
D656	U	24	432	20	A/10	6	7 vani	2.946,39
D656	U	24	432	21	A/10	6	5,5vani	2.315,02
D656	U	24	432	22	A/10	6	5,5 vani	2.315,02
D656	U	24	432	46	A/10	6	11 vani	4.630,04
D656	U	24	432	26	A/2	4	4 vani	568,10
D656	U	24	432	27	A/2	4	4 vani	568,10
D656	U	24	432	28	C/6	8	22 MQ	118,17
			1030	2				
D656	U	24	432	29	C/6	8	46 MQ	247,07
			1030	3				
D656	U	24	432	30	C/6	8	23 MQ	123,54
D656	U	24	432	31	C/6	8	26 MQ	139,65
D656	U	24	432	32	C/6	8	27MQ	145,02
D656	U	24	432	33	C/6	8	27MQ	145,02
D656	U	24	432	47	C/6	8	51MQ	187,99
D656	U	24	432	35	C/2	6	6MQ	29,75
D656	U	24	432	36	C/2	6	16MQ	79,33
D656	U	24	432	37	C/2	6	11MQ	54,54
D656	U	24	432	38	C/2	6	9MQ	44,62
D656	U	24	432	39	C/2	6	10MQ	49,58
D656	U	24	432	40	C/2	6	12MQ	59,50
D656	U	24	432	41	C/2	6	13MQ	64,65
D656	U	24	432	42	C/2	6	13MQ	64,65
D656	U	24	432	43	C/2	6	13MQ	64,65
D656	U	24	432	44	C/2	6	12MQ	59,50

Di seguito si riporta (fuori scala) l'estratto di mappa catastale, in base al quale è possibile individuare i confini.

estratto di mappa catastale (fuori scala)



La situazione che emerge è la seguente:

a. Catasto Urbano del Comune di Follonica

Confini:

Foglio 24, particella 432:

- **Nord** Via Bicocchi
- **Sud** Fabbricato Altra Proprietà
- **Ovest** Via Alonzo
- **Est** Fabbricato Altra Proprietà

6.2 2° quesito: descrizione degli immobili

Trattasi di proprietà ubicata nel centro di Follonica nei pressi della stazione ferroviaria e immediatamente vicino al mare, insistenti su un ampio fabbricato ad angolo fra la Via A. Alonzo Medaglia d'Oro e Via Bicocchi. L'edificio è raggiungibile sia tramite la stessa Via Bicocchi che altre vie principali quali Via Salvatore Golino e Viale Giacomo Matteotti.

La zona in cui insistono i beni oggetto della presente relazione peritale, risulta ampiamente urbanizzata e ben servita da parcheggi pubblici, con la presenza di molteplici fabbricati edificati in aderenza l'uno all'altro formando così il reticolo delle vie principale in una delle zone di pregio della cittadina di Follonica. In detti fabbricati, elevati in più piani fuori terra sono presenti molteplici attività

commerciali con sovrastanti unità immobiliari ad uso residenziale.

Nello specifico l'edificio di nuova costruzione in cui insistono le unità immobiliari è caratterizzato da una pianta a forma rettangolare, di ml 44.10x18.60 e presenta un'altezza media di gronda di ml 9.85 e risulta composto da cinque livelli così suddivisi:

- Piano Interrato adibito ad autorimesse e cantine;
- Piano terra destinato ad attività commerciali;
- Piano Primo destinato ad unità immobiliari ad uso direzionale;
- Piano Secondo destinato ad unità immobiliari ad uso direzionale;
- Piano Terzo composto da tre unità immobiliari adibite a civile abitazione.

Il progetto architettonico e quindi la ricostruzione dell'edificio è stato caratterizzato nel rispetto dell'impianto originario, escludendo quindi articolazioni volumetriche e prestando particolare attenzione alla scelta dei materiali di finitura e nell'armonia del sistema delle finestrate e al colore in opera. Difatti le aperture al piano terra sono contraddistinte da archi a sesto ribassato mentre le aperture dei piani superiori sono omogenizzate dalle solite dimensioni ed una perfetta simmetria. Per quanto riguarda i materiali utilizzati per le finiture esterne si denota la scelta del travertino come rivestimento per tutta la proiezione dei locali al piano terra, per le imbotti delle aperture ai piani superiori ed altresì per il cornicione a finitura.

Gli infissi esterni sono in alluminio color "testa di moro" con vetri oscuranti antiriflesso di color bronzo con l'esclusione di paramenti esterni quali persiane o avvolgibili, utilizzati (persiane) soltanto per le unità residenziali al piano terzo. Le facciate sono tutte intonacate e tinteggiate in color "Rosso Verona Chiaro"; La copertura in parte a terrazza esclusiva delle abitazioni è realizzata con tetto a padiglione e manto di tegole in laterizio marsigliesi.

Le unità oggetto della presente sono state suddivise oltre che dalla loro configurazione catastale, anche dalle lettere:

- **G** – (1-2-3-4-5-6-7): Garage;
- **C** – (1-2-3-4-5-6-7-8-9-10): Cantine;
- **N** – (3-4-5): Negozi
- **F** – (1): Fabbricato Commerciale;
- **U** – (1-2-3-4-5-6-7-8-9): Uffici
- **A** – (2-3): Appartamenti

Nello specifico trattasi di:

- 7 Garage al Piano Seminterrato (G1, G2, G3, G4, G5, G6 e G7)
- 10 Cantine al Piano Seminterrato (C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10)
- 3 Negozi al Piano Terra (N3, N4, N5);
- 1 Fondo per esigenze commerciali al Piano Terra (F1)
- 9 Uffici al Piano Primo e Secondo (U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U8, U9)
- 2 Appartamenti al Piano Terzo (A2, A3)

Immobile 1: NEGOZIO PIANO TERRA - (N 4)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 11- Ctg C/1 – NEGOZIO – Cl.10 – Consistenza 55,00 Mq. - Indirizzo Via Alonzo – Piano T - n° civico -- - Rendita € 3.113,20;

L’immobile de quo è posto al piano terra dell’edificio sito in via Bicocchi angolo via Alonzo a Follonica (GR) con ingresso privato direttamente dalla strada pubblica, è costituito da un fondo commerciale, un locale anti wc, un locale wc con lavello, bidet e wc.

La porzione di edificio in cui è inserito l’immobile presenta un trattamento di facciata esterna in “travertino romano”, infissi esterni in alluminio colore “testa di moro “con vetri antiriflesso. Le murature interne dell’immobile sono intonacate e costituite di muratura tradizionale.

Le finiture interne sono di tipo commerciale; in tutti gli ambienti le murature interne sono intonacate e tinteggiate.

Il fondo commerciale di mq 50.85 al quale si accede direttamente dalla strada pubblica, presenta una pavimentazione in gres di colore beige con zoccolino dello stesso materiale, un soffitto intonacato di colore bianco così come le pareti perimetrali. Passando attraverso una porta in tamburato con cornice in alluminio si arriva al locale anti wc di mq 3.70 che presenta una pavimentazione in gres di colore beige con zoccolino dello stesso materiale e pareti e soffitto intonacate di bianco, da questo locale si arriva la locale wc di mq 2.80 costituito da un lavello, un bidet, un wc, in questo locale la pavimentazione è composta da mattonelle in gres quadrate bianche, così come il rivestimento sulle pareti perimetrali.

Impianti

La distribuzione delle linee elettriche all’interno dei locali è realizzata con posa dei conduttori sotto traccia. I dispositivi di comando (interruttori, deviatori,) e le prese sono cablati in scatole all’interno della muratura, sono corredati di placche di copertura in resina. Alcuni punti luce sono realizzati con filo a treccia esterno alla muratura

Per approfondimenti sullo stato degli impianti si rimanda alla Consulenza Tecnica redatta ai sensi del D.M. 37/2008 dell’Ing. Massimo Costagliola depositata agli atti della procedura.

Apprezamenti generali

La disposizione planimetrica interna dell’immobile è razionale sia in funzione della superficie complessiva sia del numero dei vani.

Stato di manutenzione

L’immobile si presenta complessivamente in buono stato di conservazione.

CONSISTENZA IMMOBILE

Parametro	Totale
superficie utile calpestabile NEGOZIO (N4) (al netto delle murature)	mq 57,35
altezza interna del solaio da pavimento	ml 3,02

Superficie Commerciale

Parametro		coefficiente %	Superficie commerciale
Sup. lorda negozio N4	Mq 63,00	100	mq 63,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE <i>consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>			mq 63,00

Immobile 2: NEGOZIO PIANO TERRA - (N 5)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 12- Ctg C/1 – NEGOZIO – Cl.10 – Consistenza 47,00 Mq. - Indirizzo Via Alonzo – Piano T - n° civico -- - Rendita € 2.660,37;

L'immobile de quo è posto al piano terra dell'edificio sito in via Bicocchi angolo via Alonzo a Follonica (GR) con ingresso privato direttamente dalla strada pubblica, è costituito da un fondo commerciale, un locale anti wc, un locale wc con lavello, bidet e wc.

La porzione di edificio in cui è inserito l'immobile presenta un trattamento di facciata esterna in "travertino romano", infissi esterni in alluminio colore "testa di moro" con vetri antiriflesso. Le murature interne dell'immobile sono intonacate e costituite di muratura tradizionale. Le finiture interne sono di tipo commerciale; in tutti gli ambienti le murature interne sono intonacate e tinteggiate. Il fondo commerciale di mq 43.00 al quale si accede direttamente dalla strada pubblica, presenta una pavimentazione in gres di colore beige con zoccolino dello stesso materiale, un soffitto intonacato di colore bianco così come le pareti perimetrali. Passando attraverso una porta in tamburato con cornice in alluminio si arriva al locale anti wc di mq 3.70 che presenta una pavimentazione in gres di colore beige con zoccolino dello stesso materiale e pareti e soffitto intonacate di bianco, da questo locale si arriva la locale wc di mq 2.80 costituito da un lavello, un bidet, un wc, in questo locale la pavimentazione è composta da mattonelle in gres quadrate bianche, così come il rivestimento sulle pareti perimetrali.

Impianti

La distribuzione delle linee elettriche all'interno dei locali è realizzata con posa dei conduttori sotto traccia. I dispositivi di comando (interruttori, deviatori,) e le prese sono cablati in scatole all'interno della muratura, sono corredati di placche di copertura in resina. Alcuni punti luce sono realizzati con filo a treccia esterno alla muratura Per approfondimenti sullo stato degli impianti si rimanda alla Consulenza Tecnica redatta ai sensi del D.M. 37/2008 dell'Ing. Massimo Costagliola depositata agli atti della procedura.

Apprezamenti generali

La disposizione planimetrica interna dell'immobile è razionale sia in funzione della superficie complessiva sia del numero dei vani.

Stato di manutenzione

L'immobile si presenta complessivamente in buono stato di conservazione.

CONSISTENZA IMMOBILE

Parametro	Totale
superficie utile calpestabile NEGOZIO (N5) (al netto delle murature)	mq 49,50
altezza interna del solaio da pavimento	ml 3,02

Superficie Commerciale

Parametro		coefficiente %	Superficie commerciale
Sup. lorda negozio N5	Mq 55,00	100	mq 55,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE <i>consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>			mq 55,00

Immobile 3: NEGOZIO PIANO TERRA – (N 6)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 13- Ctg C/1 – NEGOZIO – Cl.10 – Consistenza 82,00 Mq. - Indirizzo Via Alonzo – Piano T - n° civico -- - Rendita € 4.641,50;

L'immobile oggetto di stima, al quale si accede da ingresso privato direttamente accessibile dalla strada pubblica, è costituito da un fondo commerciale NON DELIMITATO, ma che nel progetto concessionato prevede un locale anti wc, un locale wc. Tutti i locali sono da ultimare e lasciati al grezzo. La porzione di edificio in cui è inserito l'immobile presenta un trattamento di facciata esterna in "travertino romano", infissi esterni in alluminio colore "testa di moro "con vetri antiriflesso. Le murature interne dell'immobile sono costituite di muratura tradizionale.

Finiture interne

Il locale non presenta finiture interne, gli ambienti sono lasciati al grezzo con struttura in c.a. in vista e muratura composta da mattoni forati non intonacati.

Il fondo commerciale di mq 57.50 al quale si accede direttamente dalla strada pubblica, non presenta pavimentazione, ma massetto in cemento, nella parte finale dell'immobile è presente la zona anti wc e la zona wc.

Impianti

Nell'immobile non sono presenti gli impianti ma soltanto la predisposizione all'allaccio degli stessi.

Apprezamenti generali

La disposizione planimetrica interna dell'immobile è razionale sia in funzione della superficie complessiva sia del numero dei vani.

Stato di manutenzione

DA COMPLETARE

CONSISTENZA IMMOBILE COME DA STATO CONCESSIONATO

Parametro	Totale
superficie utile calpestabile NEGOZIO (N6) <i>(al netto delle murature)</i>	mq 64,24
altezza interna del solaio da pavimento	ml 3,02

Superficie Commerciale

Parametro		Coefficiente %	Superficie commerciale
Sup. lorda negozio N6	Mq 71,85	100	mq 71,85
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE <i>consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>			mq 71,85

Immobilie 4: FONDO PER ESIGENZE COMMERCIALI PIANO T. E 1°- (F 1)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 14 Ctg D/8 – FABBRICATI PER ESIGENZE COMMERCIALI - Indirizzo Via Alonzo – Piano T-1 - n° civico -- - Rendita € 8.452,50;

L'immobile de quo è posto al piano terra dell'edificio sito in via Bicchieri angolo via Alonzo a Follonica (GR)

L'immobile oggetto di stima, al quale si accede da ingresso privato direttamente accessibile dalla strada pubblica, è costituito da un fondo destinato ad esigenze commerciali e sala polivalente.

L'ampio locale è completamente al grezzo e attualmente non delimitato dall'immobile 3. Il progetto originale prevedeva la realizzazione di una sala polivalente per proiezioni cinematografiche, spettacoli teatrali, conferenze ecc... La distribuzione planimetrica prevedeva un foyer, una biglietteria, un guardaroba, due disimpegno, due camerini, quattro wc, anti wc, una sala teatrale, una galleria per la sala teatrale.

La porzione di edificio in cui è inserito l'immobile presenta un trattamento di facciata esterna in "travertino romano", infissi esterni in alluminio. Le murature interne dell'immobile sono costituite di muratura tradizionale.

Finiture interne

Il locale non presenta finiture interne, gli ambienti sono lasciati al grezzo con struttura in c.a. in vista e muratura composta da mattoni forati non intonacati.

L'unica area ultimata con finiture è rappresentata dalla porzione di immobile attualmente facente parte dell'U4 costituita dalla porzione posta al piano primo in cui è presente una pavimentazione in gres di colore beige, e dei locali accessori quali, ripostiglio, archivio, e wc composto da un lavello, un bidet un wc. In quest'ultimo locale la pavimentazione è in gres bianco quadrata così come il rivestimento delle pareti verticali. Il futuro assegnatario dovrà procedere con la rimessa in pristino dei locali accorpando i locali al piano primo con quelli del teatro, così come concessionati con la pratica edilizia 476/2008 presentata al Comune di Follonica in data 20/11/2008.

Impianti

Nell'immobile non sono presenti gli impianti ma soltanto la predisposizione all'allaccio degli stessi.

Per quanto riguarda gli impianti della parte da anettere al teatro e da sottrarre all'ufficio U4, la distribuzione delle linee elettriche all'interno dei locali è realizzata con posa dei conduttori sotto traccia.

I dispositivi di comando (interruttori, deviatori,) e le prese sono cablati in scatole all'interno della muratura, sono corredati di placche di copertura in resina.

Per approfondimenti sullo stato degli impianti si rimanda alla Consulenza Tecnica redatta ai sensi del D.M. 37/2008 dell'Ing. Massimo Costagliola depositata agli atti della procedura

Apprezamenti generali

La disposizione planimetrica interna dell'immobile è razionale sia in funzione della superficie complessiva sia del numero dei vani.

N.B.: attualmente l'immobile si presenta non diviso dal locale adiacente (anche esso lasciato al grezzo: foglio 24 - part. 432 – sub. 13- zona cens 1, ctg. C/1), la divisione tra questi due immobili dovrà essere effettuata dal nuovo intestatario mediante la costruzione di una parete divisoria con relativo aggiornamento della planimetria catastale e delle concessioni urbanistiche. Dovrà altresì essere messa in pristino la volumetria del locale teatro al piano primo.

Stato di manutenzione

DA COMPLETARE

CONSISTENZA IMMOBILE COME DA STATO CONCESSIONATO

Parametro	Totale
superficie utile calpestabile FONDO PER ESIGENZE COMMERCIALI (F1) (al netto delle murature) PIANO TERRA	mq 292,00
superficie utile calpestabile FONDO PER ESIGENZE COMMERCIALI (F1) (al netto delle murature) PIANO PRIMO	mq 65,00
superficie utile calpestabile SPAZIO ACCESSORIO (F1) (al netto delle murature) PIANO PRIMO	mq 87,00
altezza interna del solaio da pavimento	ml 3,02+ DOPPIO VOLUME

Superficie Commerciale

Parametro		coefficiente %	Superficie commerciale
Sup. lorda Locale F1 – Pianto Terra	Mq 310,00	100	mq 310,00
Sup. lorda Locale F1 – Pianto Primo	Mq 76,00	100	mq 76,00
Sup. lorda Access. F1 – Pianto Primo	Mq 96,00	50	mq 48,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE <i>consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>			mq 434,00

Immibile 5: UFFICIO PIANO PRIMO - (U 1)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 15 Ctg A/10 – UFFICI – classe 6 – consistenza vani 6 – Indirizzo Via Bicocchi – Piano -1 - n° civico --- Rendita € 2.525,47

L’immobile de quo è ubicato al piano primo interno **U1** dell’edificio sito in via Bicocchi angolo via Alonzo a Follonica (GR)

L’immobile oggetto di stima, ha il suo ingresso dal vano scala comune dotato di ascensore prospiciente l’accesso comune sulla via principale. L’unità immobiliare è costituita da un unico ampio locale ad uso ufficio dotato di disimpegno, Bagno con lavello, bidet e wc, un locale ripostiglio e un locale archivio.

La porzione di edificio in cui è inserito l’immobile presenta un trattamento di facciata esterna intonacata di colore rosso, infissi esterni in alluminio. Tutte le cornici delle finestre, così come tutti i davanzali sono realizzati in marmo “bianco perlino”. Le murature interne dell’immobile sono intonacate e costituite di muratura tradizionale.

Finiture interne

Le finiture interne sono di tipo commerciale; in tutti gli ambienti le murature interne sono intonacate e tinteggiate.

L’ufficio al quale si accede direttamente da un disimpegno comune posto al piano primo mediante un portone blindato di colore rosso, presenta una pavimentazione in gres di colore beige con zoccolino dello stesso materiale, un soffitto intonacato di colore bianco così come le pareti perimetrali. Il locale è caratterizzato da otto finestrate che rendono l’ambiente ben illuminato ed areato. Passando attraverso una porta scorrevole di colore rosso con cornice in alluminio si ha l’accesso al locale ripostiglio di mq 1.50, al locale archivio di mq 3.30 e al locale antibagno di mq 1.20, tutti caratterizzati da una pavimentazione in gres di colore beige con zoccolino dello stesso materiale. Adiacente a questi locali si trova il wc di mq 3.40 composto da un lavello, un bidet un wc, questo locale presenta una pavimentazione di gres bianco quadrata così come il rivestimento delle pareti verticali. La porzione di edificio in cui è inserito l’immobile presenta un trattamento di facciata esterna in intonacata di colore

rosso, infissi esterni in alluminio colore “testa di moro “con vetri antiriflesso e cornici delle finestre e davanzali in marmo “bianco perlino”

Impianti

La distribuzione delle linee elettriche all’interno dei locali è realizzata con posa dei conduttori sotto traccia. I dispositivi di comando (interruttori, deviatori,) e le prese sono cablati in scatole all’interno della muratura, sono corredati di placche di copertura in resina.

Alcuni punti luce sono realizzati con filo a treccia esterno alla muratura

Per approfondimenti sullo stato degli impianti si rimanda alla Consulenza Tecnica redatta ai sensi del D.M. 37/2008 dell’Ing. Massimo Costagliola depositata agli atti della procedura.

Apprezamenti generali

La disposizione planimetrica interna dell’immobile è razionale sia in funzione della superficie complessiva sia del numero dei vani.

Stato di manutenzione

L’immobile si presenta privo delle tramezzature interne, ma vista la verifica dei requisiti aeroilluminanti può essere anche attrezzato con pareti mobili; complessivamente in buono stato di conservazione. Necessita di opere di manutenzione ordinaria

CONSISTENZA IMMOBILE

Parametro	Totale
superficie utile calpestabile UFFICIO (U1) (al netto delle murature)	mq 103,25
altezza interna del solaio da pavimento	ml 2,70

Superficie Commerciale

Parametro		Coefficiente %	Superficie commerciale
Sup. lorda Ufficio U 1	Mq 114,50	100	mq 114,50
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE <i>consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>			mq 114,50

Immobile 6: UFFICIO PIANO PRIMO – (U 2)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 16 Ctg A/10 – UFFICI –classe 6 – consistenza vani 7 – Indirizzo Via Bicocchi – Piano -1 - n° civico -- - Rendita € 2.946,39

L'immobile de quo è ubicato al piano primo interno **U2** dell'edificio sito in via Bicocchi angolo via Alonzo a Follonica (GR). L'immobile oggetto di stima, ha il suo ingresso dal vano scala comune dotato di ascensore prospiciente l'accesso comune sulla via principale. L'unità immobiliare è costituita da un unico ampio locale ad uso ufficio dotato di disimpegno, Bagno con lavello, bidet e wc, un locale ripostiglio e un locale archivio. La porzione di edificio in cui è inserito l'immobile presenta un trattamento di facciata esterna intonacata di colore rosso, infissi esterni in alluminio. Tutte le cornici delle finestre, così come tutti i davanzali sono realizzati in marmo "bianco perlino". Le murature interne dell'immobile sono intonacate e costituite di muratura tradizionale.

Finiture interne

Le finiture interne sono di tipo commerciale; in tutti gli ambienti le murature interne sono intonacate e tinteggiate. L'ufficio al quale si accede direttamente da un disimpegno comune posto al piano primo mediante un portone blindato di colore rosso, presenta una pavimentazione in gres di colore beige con zoccolino dello stesso materiale, un soffitto intonacato di colore bianco così come le pareti perimetrali. Il locale è caratterizzato da otto finestrate che rendono l'ambiente ben illuminato ed areato. Passando attraverso una porta scorrevole di colore rosso con cornice in alluminio si ha l'accesso al locale ripostiglio di mq 1.90, al locale archivio di mq 4.30 e al locale disimpegno di mq 1.30, tutti caratterizzati da una pavimentazione in gres di colore beige con zoccolino dello stesso materiale. Adiacente a questi locali si trova il wc di mq 3.95 composto da un lavello, un bidet un wc, questo locale presenta una pavimentazione di gres bianco quadrata così come il rivestimento delle pareti verticali. La porzione di edificio in cui è inserito l'immobile presenta un trattamento di facciata esterna in intonacata di colore rosso, infissi esterni in alluminio colore "testa di moro" con vetri antiriflesso e cornici delle finestre e davanzali in marmo "bianco perlino"

Impianti

La distribuzione delle linee elettriche all'interno dei locali è realizzata con posa dei conduttori sotto traccia. I dispositivi di comando (interruttori, deviatori,) e le prese sono cablati in scatole all'interno della muratura, sono corredati di placche di copertura in resina.

Alcuni punti luce sono realizzati con filo a treccia esterno alla muratura

Per approfondimenti sullo stato degli impianti si rimanda alla Consulenza Tecnica redatta ai sensi del D.M. 37/2008 dell'Ing. Massimo Costagliola depositata agli atti della procedura.

Apprezamenti generali

La disposizione planimetrica interna dell'immobile è razionale sia in funzione della superficie complessiva sia del numero dei vani.

Stato di manutenzione

L'immobile si presenta privo delle tramezzature interne, ma vista la verifica dei requisiti aeroilluminanti può essere anche attrezzato con pareti mobili; complessivamente in buono stato di conservazione. Necessita di opere di manutenzione ordinaria

CONSISTENZA IMMOBILE

Parametro	Totale
superficie utile calpestabile UFFICIO (U2) (al netto delle murature)	mq 129,20
altezza interna del solaio da pavimento	ml 2,70

Superficie Commerciale

Parametro		Coefficiente %	Superficie commerciale
Sup. lorda Ufficio U2	Mq 141,50	100	mq 141,50
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE <i>consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>			mq 141,50

Immobile 7: UFFICIO PIANO PRIMO – (U 3)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 17 Ctg A/10 – UFFICI – classe 6 – consistenza vani 5,5 – Indirizzo Via Bicocchi – Piano -1 - n° civico -- - Rendita € 2.315,02;

L'immobile de quo è ubicato al piano primo interno **U3** dell'edificio sito in via Bicocchi angolo via Alonzo a Follonica (GR). L'immobile oggetto di stima, ha il suo ingresso dal vano scala comune dotato di ascensore prospiciente l'accesso comune sulla via principale.

L'unità immobiliare è costituita da un unico ampio locale ad uso ufficio dotato di disimpegno, Bagno con lavello, bidet e wc, un locale ripostiglio e un locale archivio.

La porzione di edificio in cui è inserito l'immobile presenta un trattamento di facciata esterna intonacata di colore rosso, infissi esterni in alluminio. Tutte le cornici delle finestre, così come tutti i davanzali sono realizzati in marmo "bianco perlino". Le murature interne dell'immobile sono intonacate e costituite di muratura tradizionale.

Finiture interne

Le finiture interne sono di tipo commerciale; in tutti gli ambienti le murature interne sono intonacate e tinteggiate. L'ufficio al quale si accede direttamente da un disimpegno comune posto al piano primo mediante un portone blindato di colore rosso, presenta una pavimentazione in gres di colore beige con zoccolino dello stesso materiale, un soffitto intonacato di colore bianco così come le pareti perimetrali. Il locale è caratterizzato da otto finestrate che rendono l'ambiente ben illuminato ed areato.

Passando attraverso una porta scorrevole di colore rosso con cornice in alluminio si ha l'accesso al locale ripostiglio di mq 2.10, al locale archivio di mq 8.20 e al locale disimpegno di mq 2.70, tutti caratterizzati da una pavimentazione in gres di colore beige con zoccolino dello stesso materiale.

Adiacente a questi locali si trova il wc di mq 4.10 composto da un lavello, un bidet un wc, questo locale presenta una pavimentazione di gres bianco quadrata così come il rivestimento delle pareti verticali.

La porzione di edificio in cui è inserito l'immobile presenta un trattamento di facciata esterna in

intonacata di colore rosso, infissi esterni in alluminio colore “testa di moro “con vetri antiriflesso e cornici delle finestre e davanzali in marmo “bianco perlino”

Impianti

La distribuzione delle linee elettriche all’interno dei locali è realizzata con posa dei conduttori sotto traccia. I dispositivi di comando (interruttori, deviatori,) e le prese sono cablati in scatole all’interno della muratura, sono corredati di placche di copertura in resina.

Alcuni punti luce sono realizzati con filo a treccia esterno alla muratura.

Per approfondimenti sullo stato degli impianti si rimanda alla Consulenza Tecnica redatta ai sensi del D.M. 37/2008 dell’Ing. Massimo Costagliola depositata agli atti della procedura.

Apprezamenti generali

La disposizione planimetrica interna dell’immobile è razionale sia in funzione della superficie complessiva sia del numero dei vani.

Stato di manutenzione

L’immobile si presenta privo delle tramezzature interne, ma vista la verifica dei requisiti aeroilluminanti può essere anche attrezzato con pareti mobili; complessivamente in buono stato di conservazione. Necessita di opere di manutenzione ordinaria

CONSISTENZA IMMOBILE

Parametro	Totale
superficie utile calpestabile UFFICIO (U3) <i>(al netto delle murature)</i>	mq 95,20
altezza interna del solaio da pavimento	ml 2,70

Superficie Commerciale

Parametro		Coefficiente %	Superficie commerciale
Sup. lorda Ufficio U3	Mq 105,35	100	mq 105,35
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE <i>consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>			mq 105,35

Immobile 8: UFFICIO PIANO PRIMO – (U 4)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 18 Ctg A/10 – UFFICI –classe 6 – consistenza vani 4 – Indirizzo Via Bicocchi – Piano -1 - n° civico -- - Rendita € 1.683,65;

L'immobile de quo è ubicato al piano primo interno **U4** dell'edificio sito in via Bicocchi angolo via Alonzo a Follonica (GR). L'immobile oggetto di stima, ha il suo ingresso dal vano scala comune dotato di ascensore prospiciente l'accesso comune sulla via principale.

L'unità immobiliare è costituita da un unico ampio locale ad uso ufficio no delimitato da murature di separazione e attualmente accorpato con la porzione destinata al fondo polivalente

La porzione di edificio in cui è inserito l'immobile presenta un trattamento di facciata esterna intonacata di colore rosso, infissi esterni in alluminio. Tutte le cornici delle finestre, così come tutti i davanzali sono realizzati in marmo "bianco perlino". Le murature interne dell'immobile sono intonacate e costituite di muratura tradizionale.

Finiture interne

Le finiture interne sono di tipo commerciale; in tutti gli ambienti le murature sono intonacate e tinteggiate. L'ufficio qualora si intenda rispettare la divisione di cui allo stato concessionato, dovrà essere dotato di antibagno e bagno, un ampio locale archivio disimpegnato ed un unico ufficio delle dimensioni riportate nei progetti in quanto la superficie aeroilluminante non comprende l'intera pezzatura dell'unità immobiliare.

La porzione di edificio in cui è inserito l'immobile presenta un trattamento di facciata esterna in intonacata di colore rosso, infissi esterni in alluminio colore "testa di moro" con vetri antiriflesso e cornici delle finestre e davanzali in marmo "bianco perlino"

Impianti

La distribuzione delle linee elettriche all'interno dei locali è realizzata con posa dei conduttori sotto traccia. I dispositivi di comando (interruttori, deviatori,) e le prese sono cablati in scatole all'interno della muratura, sono corredati di placche di copertura in resina.

Alcuni punti luce sono realizzati con filo a treccia esterno alla muratura.

Per approfondimenti sullo stato degli impianti si rimanda alla Consulenza Tecnica redatta ai sensi del D.M. 37/2008 dell'Ing. Massimo Costagliola depositata agli atti della procedura.

Apprezamenti generali

La disposizione planimetrica interna dell'immobile è poco razionale in quanto buona parte della superficie non può essere adibita a locali di lavoro in quanto non sufficientemente aeroilluminata e l'ampia pezzatura risulta destinata solo ad un locale ufficio

Stato di manutenzione

DA COMPLETARE

CONSISTENZA IMMOBILE COME DA STATO CONCESSIONATO

Parametro	Totale
superficie utile calpestabile UFFICIO (U4) (al netto delle murature)	mq 72,65
altezza interna del solaio da pavimento	ml 2,70

Superficie Commerciale

Parametro		Coefficiente %	Superficie commerciale
Sup. lorda Ufficio U4 (Abitabile)	Mq 53,00	100	mq 53,00
Sup. lorda Archivi U4	Mq 27,00	50	mq 13,50
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE <i>consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>			mq 63,50

Immobile 9: UFFICIO PIANO SECONDO - (U 5)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 19 Ctg A/10 – UFFICI – classe 6 – consistenza vani 6 – Indirizzo Via Bicocchi – Piano -2 - n° civico --- Rendita € 2.525,47;

L'immobile de quo è ubicato al piano secondo interno **U5** dell'edificio sito in via Bicocchi angolo via Alonzo a Follonica (GR)

L'immobile oggetto di stima, ha il suo ingresso dal vano scala comune dotato di ascensore prospiciente l'accesso comune sulla via principale. L'unità immobiliare è costituita da un unico ampio locale ad uso ufficio dotato di disimpegno, Bagno con lavello, bidet e wc, un locale ripostiglio e un locale archivio.

La porzione di edificio in cui è inserito l'immobile presenta un trattamento di facciata esterna intonacata di colore rosso, infissi esterni in alluminio. Tutte le cornici delle finestre, così come tutti i davanzali sono realizzati in marmo "bianco perlino". Le murature interne dell'immobile sono intonacate e costituite di muratura tradizionale.

Finiture interne

Le finiture interne sono di tipo commerciale; in tutti gli ambienti le murature interne sono intonacate e tinteggiate.

L'ufficio al quale si accede direttamente da un disimpegno comune posto al piano primo mediante un portone blindato di colore rosso, presenta una pavimentazione in gres di colore beige con zoccolino dello stesso materiale, un soffitto intonacato di colore bianco così come le pareti perimetrali. Il locale è caratterizzato da otto finestrate che rendono l'ambiente ben illuminato ed areato. Passando attraverso una porta scorrevole di colore rosso con cornice in alluminio si ha l'accesso al locale ripostiglio di mq 1.50, al locale archivio di mq 3.30 e al locale antibagno di mq 1.20, tutti caratterizzati da una pavimentazione in gres di colore beige con zoccolino dello stesso materiale. Adiacente a questi locali si trova il wc di mq 3.40 composto da un lavello, un bidet un wc, questo locale presenta una pavimentazione di gres bianco quadrata così come il rivestimento delle pareti verticali. La porzione di edificio in cui è inserito l'immobile presenta un trattamento di facciata esterna in intonacata di colore rosso, infissi esterni in alluminio colore "testa di moro "con vetri antiriflesso e cornici delle finestre e davanzali in marmo "bianco perlino"

Impianti

La distribuzione delle linee elettriche all'interno dei locali è realizzata con posa dei conduttori sotto traccia. I dispositivi di comando (interruttori, deviatori,) e le prese sono cablati in scatole all'interno della muratura, sono corredati di placche di copertura in resina.

Alcuni punti luce sono realizzati con filo a treccia esterno alla muratura

Per approfondimenti sullo stato degli impianti si rimanda alla Consulenza Tecnica redatta ai sensi del D.M. 37/2008 dell'Ing. Massimo Costagliola depositata agli atti della procedura.

Apprezamenti generali

La disposizione planimetrica interna dell'immobile è razionale sia in funzione della superficie complessiva sia del numero dei vani.

Stato di manutenzione

L'immobile si presenta privo delle tramezzature interne, ma vista la verifica dei requisiti aeroilluminanti può essere anche attrezzato con pareti mobili; complessivamente in buono stato di conservazione. Necessita di opere di manutenzione ordinaria Da segnalare alcune infiltrazioni di umidità nell'area adiacente al vano ascensore e lungo il pilastro al centro del vano.

CONSISTENZA IMMOBILE

Parametro	Totale
superficie utile calpestabile UFFICIO (U5) (al netto delle murature)	mq 103,10
altezza interna del solaio da pavimento	ml 2,70

Superficie Commerciale

Parametro		Coefficiente %	Superficie commerciale
Sup. lorda Ufficio U 5	Mq 114,50	100	mq 114,50
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE <i>consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>			mq 114,50

Immobilie 10: UFFICIO PIANO SECONDO - (U 6)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 20 Ctg A/10 – UFFICI – classe 6 – consistenza vani 7 – Indirizzo Via Bicocchi – Piano -2 - n° civico --- Rendita € 2.946,39;

L'immobile de quo è ubicato al piano secondo interno **U6** dell'edificio sito in via Bicocchi angolo via Alonzo a Follonica (GR). L'immobile oggetto di stima, ha il suo ingresso dal vano scala comune dotato di

ascensore prospiciente l'accesso comune sulla via principale. L'unità immobiliare è costituita da un unico ampio locale ad uso ufficio dotato di disimpegno, Bagno con lavello, bidet e wc, un locale ripostiglio e un locale archivio. La porzione di edificio in cui è inserito l'immobile presenta un trattamento di facciata esterna intonacata di colore rosso, infissi esterni in alluminio. Tutte le cornici delle finestre, così come tutti i davanzali sono realizzati in marmo "bianco perlino". Le murature interne dell'immobile sono intonacate e costituite di muratura tradizionale.

Finiture interne

Le finiture interne sono di tipo commerciale; in tutti gli ambienti le murature interne sono intonacate e tinteggiate. L'ufficio al quale si accede direttamente da un disimpegno comune posto al piano primo mediante un portone blindato di colore rosso, presenta una pavimentazione in gres di colore beige con zoccolino dello stesso materiale, un soffitto intonacato di colore bianco così come le pareti perimetrali. Il locale è caratterizzato da otto finestrate che rendono l'ambiente ben illuminato ed areato. Passando attraverso una porta scorrevole di colore rosso con cornice in alluminio si ha l'accesso al locale ripostiglio di mq 1.89, al locale archivio di mq 4.77 e al locale disimpegno di mq 1.31, tutti caratterizzati da una pavimentazione in gres di colore beige con zoccolino dello stesso materiale. Adiacente a questi locali si trova il wc di mq 4.00 composto da un lavello, un bidet un wc, questo locale presenta una pavimentazione di gres bianco quadrata così come il rivestimento delle pareti verticali. La porzione di edificio in cui è inserito l'immobile presenta un trattamento di facciata esterna in intonacata di colore rosso, infissi esterni in alluminio colore "testa di moro "con vetri antiriflesso e cornici delle finestre e davanzali in marmo "bianco perlino"

Impianti

La distribuzione delle linee elettriche all'interno dei locali è realizzata con posa dei conduttori sotto traccia. I dispositivi di comando (interruttori, deviatori,) e le prese sono cablati in scatole all'interno della muratura, sono corredati di placche di copertura in resina.

Alcuni punti luce sono realizzati con filo a treccia esterno alla muratura

Per approfondimenti sullo stato degli impianti si rimanda alla Consulenza Tecnica redatta ai sensi del D.M. 37/2008 dell'Ing. Massimo Costagliola depositata agli atti della procedura.

Apprezamenti generali

La disposizione planimetrica interna dell'immobile è razionale sia in funzione della superficie complessiva sia del numero dei vani.

Stato di manutenzione

L'immobile si presenta privo delle tramezzature interne, ma vista la verifica dei requisiti aeroilluminanti può essere anche attrezzato con pareti mobili; complessivamente in buono stato di conservazione. Necessita di opere di manutenzione ordinaria Da segnalare diffuse ed evidenti infiltrazioni di umidità lungo il pilastro al centro del vano, nella zona wc, nella zona archivio, lungo gran parte delle pareti perimetrali

CONSISTENZA IMMOBILE

Parametro	Totale
superficie utile calpestabile UFFICIO (U6) (al netto delle murature)	mq 129,82
altezza interna del solaio da pavimento	ml 2,70

Superficie Commerciale

Parametro	Coefficiente %	Superficie commerciale
Sup. lorda Ufficio U2	Mq 141,50	mq 141,50
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE <i>consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>		mq 141,50

Immobile 11:

UFFICIO PIANO SECONDO - (U 7)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 21 Ctg A/10 – UFFICI – classe 6 – consistenza vani 5,5 – Indirizzo Via Bicocchi – Piano -2 - n° civico -- - Rendita € 2.315,02;

L'immobile de quo è ubicato al piano secondo interno **U7** dell'edificio sito in via Bicocchi angolo via Alonzo a Follonica (GR). L'immobile oggetto di stima, ha il suo ingresso dal vano scala comune dotato di ascensore prospiciente l'accesso comune sulla via principale.

L'unità immobiliare è costituita da un unico ampio locale ad uso ufficio dotato di disimpegno, Bagno con lavello, bidet e wc, un locale ripostiglio e un locale archivio.

La porzione di edificio in cui è inserito l'immobile presenta un trattamento di facciata esterna intonacata di colore rosso, infissi esterni in alluminio. Tutte le cornici delle finestre, così come tutti i davanzali sono realizzati in marmo "bianco perlino". Le murature interne dell'immobile sono intonacate e costituite di muratura tradizionale.

Finiture interne

Le finiture interne sono di tipo commerciale; in tutti gli ambienti le murature interne sono intonacate e tinteggiate. L'ufficio al quale si accede direttamente da un disimpegno comune posto al piano primo mediante un portone blindato di colore rosso, presenta una pavimentazione in gres di colore beige con zoccolino dello stesso materiale, un soffitto intonacato di colore bianco così come le pareti perimetrali. Il locale è caratterizzato da otto finestrate che rendono l'ambiente ben illuminato ed areato.

Passando attraverso una porta scorrevole di colore rosso con cornice in alluminio si ha l'accesso al locale ripostiglio di mq 2.00, al locale archivio di mq 8.30 e al locale disimpegno di mq 2.70, tutti caratterizzati da una pavimentazione in gres di colore beige con zoccolino dello stesso materiale.

Adiacente a questi locali si trova il wc di mq 4.15 composto da un lavello, un bidet un wc, questo locale

presenta una pavimentazione di gres bianco quadrata così come il rivestimento delle pareti verticali. La porzione di edificio in cui è inserito l'immobile presenta un trattamento di facciata esterna in intonacata di colore rosso, infissi esterni in alluminio colore "testa di moro" con vetri antiriflesso e cornici delle finestre e davanzali in marmo "bianco perlino"

Impianti

La distribuzione delle linee elettriche all'interno dei locali è realizzata con posa dei conduttori sotto traccia. I dispositivi di comando (interruttori, deviatori,) e le prese sono cablati in scatole all'interno della muratura, sono corredati di placche di copertura in resina.

Alcuni punti luce sono realizzati con filo a treccia esterno alla muratura.

Per approfondimenti sullo stato degli impianti si rimanda alla Consulenza Tecnica redatta ai sensi del D.M. 37/2008 dell'Ing. Massimo Costagliola depositata agli atti della procedura.

Apprezamenti generali

La disposizione planimetrica interna dell'immobile è razionale sia in funzione della superficie complessiva sia del numero dei vani.

Stato di manutenzione

L'immobile si presenta privo delle tramezzature interne, ma vista la verifica dei requisiti aeroilluminanti può essere anche attrezzato con pareti mobili; complessivamente in buono stato di conservazione. Necessita di opere di manutenzione ordinaria

CONSISTENZA IMMOBILE

Parametro	Totale
superficie utile calpestabile UFFICIO (U7) (al netto delle murature)	mq 95,95
altezza interna del solaio da pavimento	ml 2,70

Superficie Commerciale

Parametro		Coefficiente %	Superficie commerciale
Sup. lorda Ufficio U7	Mq 105,35	100	mq 105,35
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE <i>consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>			mq 105,35

Immobilie 12:

UFFICIO PIANO SECONDO - (U 8)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 22 Ctg A/10 – UFFICI – classe 6 – consistenza vani 5,5 – Indirizzo Via Bicocchi – Piano -2 - n° civico -- - Rendita € 2.315,02;

L'immobile de quo è ubicato al piano secondo interno **U8** dell'edificio sito in via Bicocchi angolo via Alonzo a Follonica (GR). L'immobile oggetto di stima, ha il suo ingresso dal vano scala comune dotato di ascensore prospiciente l'accesso comune sulla via principale.

L'unità immobiliare è costituita da un unico ampio locale ad uso ufficio dotato di disimpegno, Bagno con lavello, bidet e wc, un locale ripostiglio e un locale archivio.

La porzione di edificio in cui è inserito l'immobile presenta un trattamento di facciata esterna intonacata di colore rosso, infissi esterni in alluminio. Tutte le cornici delle finestre, così come tutti i davanzali sono realizzati in marmo "bianco perlino". Le murature interne dell'immobile sono intonacate e costituite di muratura tradizionale.

Finiture interne

Le finiture interne sono di tipo commerciale; in tutti gli ambienti le murature interne sono intonacate e tinteggiate. L'ufficio al quale si accede direttamente da un disimpegno comune posto al piano primo mediante un portone blindato di colore rosso, presenta una pavimentazione in gres di colore beige con zoccolino dello stesso materiale, un soffitto intonacato di colore bianco così come le pareti perimetrali. Il locale è caratterizzato da otto finestrate che rendono l'ambiente ben illuminato ed areato.

Passando attraverso una porta scorrevole di colore rosso con cornice in alluminio si ha l'accesso al locale ripostiglio di mq 1.70, al locale archivio di mq 8.30 e al locale disimpegno di mq 2.70, tutti caratterizzati da una pavimentazione in gres di colore beige con zoccolino dello stesso materiale.

Adiacente a questi locali si trova il wc di mq 4.15 composto da un lavello, un bidet un wc, questo locale presenta una pavimentazione di gres bianco quadrata così come il rivestimento delle pareti verticali.

La porzione di edificio in cui è inserito l'immobile presenta un trattamento di facciata esterna in intonacata di colore rosso, infissi esterni in alluminio colore "testa di moro" con vetri antiriflesso e cornici delle finestre e davanzali in marmo "bianco perlino"

Impianti

La distribuzione delle linee elettriche all'interno dei locali è realizzata con posa dei conduttori sotto traccia. I dispositivi di comando (interruttori, deviatori,) e le prese sono cablati in scatole all'interno della muratura, sono corredati di placche di copertura in resina.

Alcuni punti luce sono realizzati con filo a treccia esterno alla muratura.

Per approfondimenti sullo stato degli impianti si rimanda alla Consulenza Tecnica redatta ai sensi del D.M. 37/2008 dell'Ing. Massimo Costagiola depositata agli atti della procedura.

Apprezamenti generali

La disposizione planimetrica interna dell'immobile è razionale sia in funzione della superficie complessiva sia del numero dei vani.

Stato di manutenzione

L'immobile si presenta privo delle tramezzature interne, ma vista la verifica dei requisiti aeroilluminanti può essere anche attrezzato con pareti mobili; complessivamente in buono stato di conservazione.

Necessita di opere di manutenzione ordinaria

CONSISTENZA IMMOBILE

Parametro	Totale
superficie utile calpestabile UFFICIO (U8) (al netto delle murature)	mq 95,95
altezza interna del solaio da pavimento	ml 2,70

Superficie Commerciale

Parametro		Coefficiente %	Superficie commerciale
Sup. lorda Ufficio U7	Mq 103,30	100	mq 103,30
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE <i>consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>			mq 103,30

Immobili 13 e 14: UFFICIO PIANO SECONDO – (U 9)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 46 Ctg A/10 – UFFICI – classe 6 – consistenza vani 11 – Indirizzo Via Bicocchi – Piano -2 - n° civico --- Rendita € 4.630,04;

(ex Foglio 24, Particella 432 – Subalterni 23 e 24)

L'immobile de quo è ubicato al piano secondo interno **U9** dell'edificio sito in via Bicocchi angolo via Alonzo a Follonica (GR). L'immobile oggetto di stima nel progetto concessionato era rappresentato in due unità immobiliari distinte (U9 e U10) con due ingressi principali dal corridoio condominiale. Nella fattispecie invece le due unità immobiliari risultano accorpate e dotate di un unico ingresso dal vano scala comune dotato di ascensore prospiciente l'accesso comune sulla via principale. L'unità immobiliare oltre al suo affaccio sulla via Bicocchi, è predisposta ad un ulteriore veduta su corte di altra proprietà, come risulta anche dalle tavole di cui allo stato finale concessionato. Attualmente tale affaccio risulta intercluso da muro che impedisce oltre la visuale anche l'areazione dei locali. Il sottoscritto tecnico non entra nel merito delle motivazioni che hanno indotto la ditta costruttrice a non predisporre tale veduta come da progetto, ma si limita a verificare la possibile utilizzazione di tali locali non adeguatamente aeroilluminanti e pertanto non idonei come luoghi di lavoro se non per attività specifiche. L'unità immobiliare costituita da un unico ampio locale ad uso ufficio dotato di antibagno e Bagno con lavello, bidet e wc e doccia. Tali locali presentano una pavimentazione di gres bianco quadrata così come il rivestimento delle pareti verticali. La porzione di edificio in cui è inserito l'immobile presenta un trattamento di facciata esterna intonacata di colore rosso, infissi esterni in alluminio. Tutte le cornici delle finestre, così come tutti i davanzali sono realizzati in marmo "bianco perlino". Le murature interne dell'immobile sono intonacate e costituite di muratura tradizionale.

Finiture interne

Le finiture interne sono di tipo commerciale; in tutti gli ambienti le murature interne sono intonacate e tinteggiate. L'ufficio al quale si accede direttamente da un disimpegno comune posto al piano primo mediante un portone blindato di colore rosso, presenta una pavimentazione in gres di colore beige con zoccolino dello stesso materiale, un soffitto intonacato di colore bianco così come le pareti perimetrali. Il locale è caratterizzato da nove finestrate di cui solo 3 con affaccio esterno, le restanti risultano intercluse. L'ampio ambiente pertanto non risulta sufficientemente areato.

Impianti

La distribuzione delle linee elettriche all'interno dei locali è realizzata con posa dei conduttori sotto traccia. I dispositivi di comando (interruttori, deviatori,) e le prese sono cablati in scatole all'interno della muratura, sono corredati di placche di copertura in resina.

Alcuni punti luce sono realizzati con filo a treccia esterno alla muratura.

Per approfondimenti sullo stato degli impianti si rimanda alla Consulenza Tecnica redatta ai sensi del D.M. 37/2008 dell'Ing. Massimo Costagliola depositata agli atti della procedura.

Apprezamenti generali

La disposizione planimetrica interna dell'immobile non risulta razionale in funzione alla sua superficie che risulta non adeguatamente utilizzabile per gli usi a cui essa è destinata

Stato di manutenzione

L'immobile si presenta privo delle tramezzature interne, ma vista la mancata verifica dei requisiti aero illuminanti può essere utilizzata come locale ufficio solo per la zona prospiciente la pubblica via e dotata di affacci, la restante superficie può essere solo adibita a archivi, magazzini o laboratori in cui non occorre la verifica del rapporto aeroilluminante dei vani; complessivamente l'unità immobiliare si presenta in uno stato di manutenzione da rivedere.

CONSISTENZA IMMOBILE

Parametro	Totale
superficie utile calpestabile UFFICIO (U9) (al netto delle murature)	mq 194,05
altezza interna del solaio da pavimento	ml 2,70

Superficie Commerciale

Parametro		Coefficiente %	Superficie commerciale
Sup. lorda Ufficio U9 (Abitabile)	Mq 49,70	100	Mq 49,70
Sup. lorda Accessori U9	Mq 163,00	50	Mq 81,50
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE <i>consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>			mq 131,20

Immobile A: APPARTAMENTO PIANO TERZO – (A 2)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 26 Ctg A/2 – ABITAZIONE CIVILE – classe 4 – consistenza vani 4– Indirizzo Via Bicocchi – Piano -3 - n° civico 139 - Rendita € 568,10;

L'unità immobiliare i cui trattasi, situata al Piano Terzo, è dotata di un unico accesso da Via Emilio Bicocchi n. 139 ed è raggiungibile dal vano Scala comune dotata di impianto di ascensore. È composta da un Soggiorno/Pranzo dotato di angolo cottura, disimpegno, bagno, camera singola e camera doppia; il tutto servito da un ampio terrazzo esclusivo. L'unità abitativa ha un'altezza variabile da ml.3.15 a ml. 2.25.

Finiture interne

Le finiture interne sono di tipo commerciale; in tutti gli ambienti le murature interne sono intonacate e tinteggiate. Sono presenti pavimenti in grès porcellanato, rivestimenti in ceramica alle pareti del bagno. L'ingresso all'immobile è garantito da un portone blindato, mentre gli infissi esterni dotati di persiane sono in alluminio color "testa di moro". Le porte interne sono in legno tamburato. Dal punto di vista igienico sanitario gli ambienti risultano essere conformi alla normativa vigente sia per quanto riguarda le altezze interne che il rapporto aerooluminante dei vani.

Impianti

L'unità abitativa è dotata di impianto idrico elettrico ed aria condizionata per il cui dettaglio si rimanda alla Consulenza Tecnica redatta ai sensi del D.M. 37/2008 dell'Ing. Massimo Costagliola depositata agli atti della procedura.

Apprezamenti generali

La disposizione planimetrica interna dell'immobile è razionale sia in funzione della superficie complessiva sia del numero dei vani.

Stato di manutenzione

L'immobile si presenta in buono stato manutentivo e di conservazione. Necessita di opere di manutenzione ordinaria

CONSISTENZA IMMOBILE

Parametro	Totale
superficie utile calpestabile APPARTAMENTO (A2) (al netto delle murature)	mq 54,65
altezza interna del solaio da pavimento	ml 2,25/3,15

Superficie Commerciale

Parametro		Coeff. %	Superficie commerciale
Sup. lorda Appartamento A2	Mq 64,35	100	mq 64,35
Terrazza Esclusiva	Mq. 79,00	25	mq. 19,75
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE <i>consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>			mq 84,10

Immobile B: APPARTAMENTO PIANO TERZO – (A 3)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 27 Ctg A/2 – ABITAZIONE CIVILE – classe 4 – consistenza vani 4– Indirizzo Via Bicocchi – Piano -3 - n° civico 139 - Rendita € 568,10;

L’unità immobiliare i cui trattasi, situata al Piano Terzo, è dotata di un unico accesso da Via Emilio Bicocchi n. 139 ed è raggiungibile dal vano Scala comune dotata di impianto di ascensore. È composta da un Soggiorno/Pranzo dotato di angolo cottura, disimpegno, bagno, camera singola e camera doppia; il tutto servito da un ampio terrazzo esclusivo. L’unità abitativa ha un’altezza variabile da ml.3.15 a ml. 2.25.

Finiture interne

Le finiture interne sono di tipo commerciale; in tutti gli ambienti le murature interne sono intonacate e tinteggiate. Sono presenti pavimenti in grès porcellanato, rivestimenti in ceramica alle pareti del bagno. L’ingresso all’immobile è garantito da un portone blindato, mentre gli infissi esterni dotati di persiane sono in alluminio color “testa di moro”. Le porte interne sono in legno tamburato. Dal punto di vista igienico sanitario gli ambienti risultano essere conformi alla normativa vigente sia per quanto riguarda le altezze interne che il rapporto aerooluminante dei vani.

Impianti

L’unità abitativa è dotata di impianto idrico elettrico ed aria condizionata per il cui dettaglio si rimanda alla Consulenza Tecnica redatta ai sensi del D.M. 37/2008 dell’Ing. Massimo Costagliola depositata agli atti della procedura.

Apprezamenti generali

La disposizione planimetrica interna dell’immobile è razionale sia in funzione della superficie complessiva sia del numero dei vani.

Stato di manutenzione

L’immobile si presenta in buono stato manutentivo e di conservazione. Necessita di opere di manutenzione ordinaria

CONSISTENZA IMMOBILE

Parametro	Totale
superficie utile calpestabile APPARTAMENTO (A3) (al netto delle murature)	mq 54,65
altezza interna del solaio da pavimento	ml 2,25/3,15

Superficie Commerciale

Parametro		Coeff.%	Superficie commerciale
Sup. lorda Appartamento A3	Mq 64,35	100	mq 64,35
Terrazza Esclusiva	Mq. 50,60	25	mq. 12,65
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE <i>consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>			mq 77,00

Immobile 15: GARAGE PIANO SEMINTERRATO – (G1)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 28 graffato con Particella 1030 Subalterno 2- Ctg C/6 – AUTORIMESSA – classe 8 – consistenza 22 Mq – Indirizzo Via Alonzo – Piano – S1 - n° civico --- Rendita € 118,17;

L’immobile oggetto di stima è costituito da un locale autorimessa (G1), con accesso dall’ingresso privato prospiciente la via Alonzo. In detta via, affaccia la rampa che conduce al piano interrato dell’edificio in cui sono presenti i locali autorimesse e cantine. Tutto il piano seminterrato è raggiungibile dal vano scala comune dotato di ascensore.

Finiture interne

Le finiture interne sono di tipo commerciale; in tutti gli ambienti le murature interne sono intonacate e tinteggiate. L’autorimessa, presenta una pavimentazione in cemento a lastra e un portale di accesso in lamiera basculante. La porzione di edificio in cui è inserito l’immobile presenta un trattamento di facciata esterna in “travertino romano”.

Impianti

La distribuzione delle linee elettriche all’interno del locale è realizzata con posa dei conduttori fuori traccia. I dispositivi di comando (interruttori, deviatori,) e le prese sono cablati in scatole all’esterno della muratura, sono corredati di placche di copertura in resina. Per approfondimenti sullo stato degli impianti si rimanda alla Consulenza Tecnica redatta ai sensi del D.M. 37/2008 dell’Ing. Massimo Costagliola depositata agli atti della procedura.

Apprezamenti generali

La disposizione planimetrica interna dell’immobile è razionale.

Stato di manutenzione

L’immobile si presenta complessivamente in buono stato di conservazione anche se bisognoso di opere di manutenzione ordinaria.

CONSISTENZA IMMOBILE

Parametro	Totale
superficie utile calpestabile GARAGE (G1) (al netto delle murature)	mq 21,60
altezza interna del solaio da pavimento	ml 2,20

Superficie Commerciale

Parametro	Coeff.%	Superficie commerciale
Sup. lorda Garage G1	Mq 23,30	mq 23,30
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE <i>consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>		mq 23,30

Immobile 16: GARAGE PIANO SEMINTERRATO - (G2)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 29 graffato con Particella 1030 Subalterno 3- Ctg C/6 – AUTORIMESSA – classe 8 – consistenza 46 Mq – Indirizzo Via Alonzo – Piano – S1 - n° civico --- Rendita € 247.07;

L’immobile oggetto di stima è costituito da un locale autorimessa (G1), con accesso dall’ingresso privato prospiciente la via Alonzo. In detta via, affaccia la rampa che conduce al piano interrato dell’edificio in cui sono presenti i locali autorimesse e cantine. L’immobile è corredato di cantina comunicante. Tutto il piano seminterrato è raggiungibile dal vano scala comune dotato di ascensore.

Finiture interne

Le finiture interne sono di tipo commerciale; in tutti gli ambienti le murature interne sono intonacate e tinteggiate. L’autorimessa, presenta una pavimentazione in cemento a lastra e un portale di accesso in lamiera basculante. La porzione di edificio in cui è inserito l’immobile presenta un trattamento di facciata esterna in “travertino romano”.

Impianti

La distribuzione delle linee elettriche all’interno del locale è realizzata con posa dei conduttori fuori traccia. I dispositivi di comando (interruttori, deviatori,) e le prese sono cablati in scatole all’esterno della muratura, sono corredati di placche di copertura in resina. Per approfondimenti sullo stato degli impianti si rimanda alla Consulenza Tecnica redatta ai sensi del D.M. 37/2008 dell’Ing. Massimo Costagliola depositata agli atti della procedura.

Apprezamenti generali

La disposizione planimetrica interna dell’immobile è razionale.

Stato di manutenzione

L’immobile si presenta complessivamente in buono stato di conservazione anche se bisognoso di opere di manutenzione ordinaria.

CONSISTENZA IMMOBILE

Parametro	Totale
superficie utile calpestabile GARAGE (G2) (al netto delle murature)	mq 37,00
superficie utile calpestabile cantina (al netto delle murature)	mq. 11,50
altezza interna del solaio da pavimento	ml 2,20

Superficie Commerciale

Parametro		Coeff.%	Superficie commerciale
Sup. lorda Garage G2	Mq 39,50	100	mq 39,50
Sup. lorda Cantina accessoria	Mq 13,00	50	mq. 6,50
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE <i>consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>			mq 45,50

Immobile 17: GARAGE PIANO SEMINTERRATO – (G3)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 30 - Ctg C/6 – AUTORIMESSA – classe 8 – consistenza 23 Mq – Indirizzo Via Alonzo – Piano –S1 - n° civico -- - Rendita € 123,54;

L’immobile oggetto di stima è costituito da un locale autorimessa (G3), con accesso dall’ingresso privato prospiciente la via Alonzo. In detta via, affaccia la rampa che conduce al piano interrato dell’edificio in cui sono presenti i locali autorimesse e cantine. Tutto il piano seminterrato è raggiungibile dal vano scala comune dotato di ascensore.

Finiture interne

Le finiture interne sono di tipo commerciale; in tutti gli ambienti le murature interne sono intonacate e tinteggiate.

L’autorimessa, presenta una pavimentazione in cemento a lastra e un portale di accesso in lamiera basculante. La porzione di edificio in cui è inserito l’immobile presenta un trattamento di facciata esterna in “travertino romano”.

Impianti

La distribuzione delle linee elettriche all’interno del locale è realizzata con posa dei conduttori fuori traccia. I dispositivi di comando (interruttori, deviatori,) e le prese sono cablati in scatole all’esterno della muratura, sono corredati di placche di copertura in resina.

Per approfondimenti sullo stato degli impianti si rimanda alla Consulenza Tecnica redatta ai sensi del D.M. 37/2008 dell’Ing. Massimo Costagliola depositata agli atti della procedura.

Apprezamenti generali

La disposizione planimetrica interna dell’immobile è razionale.

Stato di manutenzione

L’immobile si presenta complessivamente in buono stato di conservazione anche se bisognoso di opere di manutenzione ordinaria.

CONSISTENZA IMMOBILE

Parametro	Totale
superficie utile calpestabile GARAGE (G3) (al netto delle murature)	mq 22,60
altezza interna del solaio da pavimento	ml 2,20

Superficie Commerciale

Parametro	Coefficiente %	Superficie commerciale
Sup. lorda Garage G3	Mq 25,10	mq 25,10
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE <i>consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>		mq 25,10

Immobile 18: GARAGE PIANO SEMINTERRATO – (G4)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 31 - Ctg C/6 – AUTORIMESSA – classe 8 – consistenza 26 Mq – Indirizzo Via Alonzo – Piano –S1 - n° civico -- - Rendita € 139,65;

L’immobile oggetto di stima è costituito da un locale autorimessa (G4), con accesso dall’ingresso privato prospiciente la via Alonzo. In detta via, affaccia la rampa che conduce al piano interrato dell’edificio in cui sono presenti i locali autorimesse e cantine. Tutto il piano seminterrato è raggiungibile dal vano scala comune dotato di ascensore.

Finiture interne

Le finiture interne sono di tipo commerciale; in tutti gli ambienti le murature interne sono intonacate e tinteggiate.

L’autorimessa, presenta una pavimentazione in cemento a lastra e un portale di accesso in lamiera basculante. La porzione di edificio in cui è inserito l’immobile presenta un trattamento di facciata esterna in “travertino romano”.

Impianti

La distribuzione delle linee elettriche all’interno del locale è realizzata con posa dei conduttori fuori traccia. I dispositivi di comando (interruttori, deviatori,) e le prese sono cablati in scatole all’esterno della muratura, sono corredati di placche di copertura in resina.

Per approfondimenti sullo stato degli impianti si rimanda alla Consulenza Tecnica redatta ai sensi del D.M. 37/2008 dell’Ing. Massimo Costagliola depositata agli atti della procedura.

Apprezamenti generali

La disposizione planimetrica interna dell’immobile è razionale.

Stato di manutenzione

L’immobile si presenta complessivamente in buono stato di conservazione anche se bisognoso di opere di manutenzione ordinaria.

CONSISTENZA IMMOBILE

Parametro	Totale
superficie utile calpestabile GARAGE (G4) (al netto delle murature)	mq 25,85
altezza interna del solaio da pavimento	ml 2,20

Superficie Commerciale

Parametro	Coefficiente %	Superficie commerciale
Sup. lorda Garage G4	Mq 27,50	mq 27,50
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE <i>consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>		mq 27,50

Immobile 19: GARAGE PIANO SEMINTERRATO – (G5)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 32 - Ctg C/6 – AUTORIMESSA – classe 8 – consistenza 27 Mq – Indirizzo Via Alonzo – Piano –S1 - n° civico -- - Rendita € 145,02;

L’immobile oggetto di stima è costituito da un locale autorimessa (G3), con accesso dall’ingresso privato prospiciente la via Alonzo. In detta via, affaccia la rampa che conduce al piano interrato dell’edificio in cui sono presenti i locali autorimesse e cantine. Tutto il piano seminterrato è raggiungibile dal vano scala comune dotato di ascensore.

Finiture interne

Le finiture interne sono di tipo commerciale; in tutti gli ambienti le murature interne sono intonacate e tinteggiate.

L’autorimessa, presenta una pavimentazione in cemento a lastra e un portale di accesso in lamiera basculante. La porzione di edificio in cui è inserito l’immobile presenta un trattamento di facciata esterna in “travertino romano”.

Impianti

La distribuzione delle linee elettriche all’interno del locale è realizzata con posa dei conduttori fuori traccia. I dispositivi di comando (interruttori, deviatori,) e le prese sono cablati in scatole all’esterno della muratura, sono corredati di placche di copertura in resina.

Per approfondimenti sullo stato degli impianti si rimanda alla Consulenza Tecnica redatta ai sensi del D.M. 37/2008 dell’Ing. Massimo Costagliola depositata agli atti della procedura.

Apprezamenti generali

La disposizione planimetrica interna dell’immobile è razionale.

Stato di manutenzione

L’immobile si presenta complessivamente in buono stato di conservazione anche se bisognoso di opere di manutenzione ordinaria.

CONSISTENZA IMMOBILE

Parametro	Totale
superficie utile calpestabile GARAGE (G5) (al netto delle murature)	mq 27,00
altezza interna del solaio da pavimento	ml 2,20

Superficie Commerciale

Parametro		Coefficiente %	Superficie commerciale
Sup. lorda Garage G5	Mq 29,00	100	mq 29,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE <i>consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>			mq 29,00

Immobile 20: GARAGE PIANO SEMINTERRATO - (G6)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 33 - Ctg C/6 – AUTORIMESSA – classe 8 – consistenza 27 Mq – Indirizzo Via Alonzo – Piano –S1 - n° civico -- - Rendita € 145,02;

L’immobile oggetto di stima è costituito da un locale autorimessa (G6), con accesso dall’ingresso privato prospiciente la via Alonzo. In detta via, affaccia la rampa che conduce al piano interrato dell’edificio in cui sono presenti i locali autorimesse e cantine. Tutto il piano seminterrato è raggiungibile dal vano scala comune dotato di ascensore.

Finiture interne

Le finiture interne sono di tipo commerciale; in tutti gli ambienti le murature interne sono intonacate e tinteggiate.

L’autorimessa, presenta una pavimentazione in cemento a lastra e un portale di accesso in lamiera basculante. La porzione di edificio in cui è inserito l’immobile presenta un trattamento di facciata esterna in “travertino romano”.

Impianti

La distribuzione delle linee elettriche all’interno del locale è realizzata con posa dei conduttori fuori traccia. I dispositivi di comando (interruttori, deviatori,) e le prese sono cablati in scatole all’esterno della muratura, sono corredati di placche di copertura in resina.

Per approfondimenti sullo stato degli impianti si rimanda alla Consulenza Tecnica redatta ai sensi del D.M. 37/2008 dell’Ing. Massimo Costagliola depositata agli atti della procedura.

Apprezamenti generali

La disposizione planimetrica interna dell’immobile è razionale.

Stato di manutenzione

L’immobile si presenta complessivamente in buono stato di conservazione anche se bisognoso di opere di manutenzione ordinaria.

CONSISTENZA IMMOBILE

Parametro	Totale
superficie utile calpestabile GARAGE (G6) (al netto delle murature)	mq 27,00
altezza interna del solaio da pavimento	ml 2,20

Superficie Commerciale

Parametro		Coefficiente %	Superficie commerciale
Sup. lorda Garage G6	Mq 29,00	100	mq 29,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE <i>consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>			mq 29,00

Immobile 21: GARAGE PIANO SEMINTERRATO - (G7)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 47 - Ctg C/6 – AUTORIMESSA – classe 8 – consistenza 51 Mq – Indirizzo Via Alonzo – Piano –S1 - n° civico -- - Rendita € 187,99;
ex Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 34 (variazione catastale)

L’immobile oggetto di stima è costituito da un locale autorimessa (G7), con accesso dall’ingresso privato prospiciente la via Alonzo. In detta via, affaccia la rampa che conduce al piano interrato dell’edificio in cui sono presenti i locali autorimesse e cantine. Tutto il piano seminterrato è raggiungibile dal vano scala comune dotato di ascensore. L’unità immobiliare nelle tavole dello stato finale concessionato presentava una delimitazione e sagoma differente rispetto lo stato di fatto.

Finiture interne

Le finiture interne sono di tipo commerciale; in tutti gli ambienti le murature interne sono intonacate e tinteggiate. L’autorimessa, presenta una pavimentazione in cemento a lastra e un portale di accesso in lamiera basculante. La porzione di edificio in cui è inserito l’immobile presenta un trattamento di facciata esterna in “travertino romano”.

Impianti

La distribuzione delle linee elettriche all’interno del locale è realizzata con posa dei conduttori fuori traccia. I dispositivi di comando (interruttori, deviatori,) e le prese sono cablati in scatole all’esterno della muratura, sono corredati di placche di copertura in resina. Per approfondimenti sullo stato degli impianti si rimanda alla Consulenza Tecnica redatta ai sensi del D.M. 37/2008 dell’Ing. Massimo Costagliola depositata agli atti della procedura.

Apprezamenti generali

La disposizione planimetrica interna dell’immobile è razionale.

Stato di manutenzione

L’immobile si presenta complessivamente in buono stato di conservazione anche se bisognoso di opere di manutenzione ordinaria.

CONSISTENZA IMMOBILE

Parametro	Totale
superficie utile calpestabile GARAGE (G7) (al netto delle murature)	mq 35,65
altezza interna del solaio da pavimento	ml 2,20

Superficie Commerciale

Parametro		Coefficiente %	Superficie commerciale
Sup. lorda Garage G7	Mq 38,00	100	mq 38,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE <i>consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>			mq 38,00

Immobile 22: CANTINA PIANO SEMINTERRATO – (C1)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 35 - Ctg C/2 – MAGAZZINO – classe 6 – consistenza 6 Mq – Indirizzo Via Biccocchi – Piano –S1 - n° civico 137 - Rendita € 29,75;

L’immobile oggetto di stima è costituito da un locale cantina (C1), con accesso sia dalla corsia comune dei garage al piano seminterrato sia dal vano scala comune posto al piano terra collegato al piano sottostante sia dalla scala che dall’ascensore.

Finiture interne

Le finiture interne sono di tipo commerciale; in tutti gli ambienti le murature interne sono intonacate e tinteggiate. La Cantina, presenta una pavimentazione in cemento a lastra e un portale di accesso tipo REI. La porzione di edificio in cui è inserito l’immobile presenta un trattamento di facciata esterna in “travertino romano”.

Impianti

La distribuzione delle linee elettriche all’interno del locale è realizzata con posa dei conduttori fuori traccia. I dispositivi di comando (interruttori, deviatori,) e le prese sono cablati in scatole all’esterno della muratura, sono corredati di placche di copertura in resina.

Per approfondimenti sullo stato degli impianti si rimanda alla Consulenza Tecnica redatta ai sensi del D.M. 37/2008 dell’Ing. Massimo Costagliola depositata agli atti della procedura.

Apprezamenti generali

La disposizione planimetrica interna dell’immobile è razionale.

Stato di manutenzione

L’immobile si presenta in uno stato di conservazione da rivedere con necessità di opere di manutenzione ordinaria dovute anche alla presenza visibile di umidità.

CONSISTENZA IMMOBILE

Parametro	Totale
superficie utile calpestabile CANTINA (C1) (al netto delle murature)	mq 6,00
altezza interna del solaio da pavimento	ml 2,20

Superficie Commerciale

Parametro		Coefficiente %	Superficie commerciale
Sup. lorda Cantina C1	Mq 7,00	50	mq 3,50
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE <i>consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>			mq 3,50

Immobile 23: CANTINA PIANO SEMINTERRATO – (C2)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 36 - Ctg C/2 – MAGAZZINO – classe 6 – consistenza 16 Mq – Indirizzo Via Bicocchi – Piano –S1 - n° civico 137 - Rendita € 79,33;

L’immobile oggetto di stima è costituito da un locale cantina (C2), con accesso sia dalla corsia comune dei garage al piano seminterrato sia dal vano scala comune posto al piano terra collegato al piano sottostante sia dalla scala che dall’ascensore.

Finiture interne

Le finiture interne sono di tipo commerciale; in tutti gli ambienti le murature interne sono intonacate e tinteggiate. La Cantina, presenta una pavimentazione in cemento a lastra e un portale di accesso tipo REI. La porzione di edificio in cui è inserito l’immobile presenta un trattamento di facciata esterna in “travertino romano”.

Impianti

La distribuzione delle linee elettriche all’interno del locale è realizzata con posa dei conduttori fuori traccia. I dispositivi di comando (interruttori, deviatori,) e le prese sono cablati in scatole all’esterno della muratura, sono corredati di placche di copertura in resina.

Per approfondimenti sullo stato degli impianti si rimanda alla Consulenza Tecnica redatta ai sensi del D.M. 37/2008 dell’Ing. Massimo Costagliola depositata agli atti della procedura.

Apprezamenti generali

La disposizione planimetrica interna dell’immobile è razionale.

Stato di manutenzione

L’immobile si presenta in uno stato di conservazione da rivedere con necessità di opere di manutenzione ordinaria dovute anche alla presenza visibile di umidità.

CONSISTENZA IMMOBILE

Parametro	Totale
superficie utile calpestabile CANTINA (C2) (al netto delle murature)	mq 16,00
altezza interna del solaio da pavimento	ml 2,20

Superficie Commerciale

Parametro		Coefficiente %	Superficie commerciale
Sup. lorda Cantina C2	Mq 17,60	50	mq 8,80
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE <i>consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>			mq 8,80

Immobile 24: CANTINA PIANO SEMINTERRATO – (C3)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 37 - Ctg C/2 – MAGAZZINO – classe 6 – consistenza 11 Mq – Indirizzo Via Bicocchi – Piano –S1 - n° civico 137 - Rendita € 54,54;

L’immobile oggetto di stima è costituito da un locale cantina (C3), con accesso sia dalla corsia comune dei garage al piano seminterrato sia dal vano scala comune posto al piano terra collegato al piano sottostante sia dalla scala che dall’ascensore.

Finiture interne

Le finiture interne sono di tipo commerciale; in tutti gli ambienti le murature interne sono intonacate e tinteggiate. La Cantina, presenta una pavimentazione in cemento a lastra e un portale di accesso tipo REI. La porzione di edificio in cui è inserito l’immobile presenta un trattamento di facciata esterna in “travertino romano”.

Impianti

La distribuzione delle linee elettriche all’interno del locale è realizzata con posa dei conduttori fuori traccia. I dispositivi di comando (interruttori, deviatori,) e le prese sono cablati in scatole all’esterno della muratura, sono corredati di placche di copertura in resina.

Per approfondimenti sullo stato degli impianti si rimanda alla Consulenza Tecnica redatta ai sensi del D.M. 37/2008 dell’Ing. Massimo Costagliola depositata agli atti della procedura.

Apprezamenti generali

La disposizione planimetrica interna dell’immobile è razionale.

Stato di manutenzione

L’immobile si presenta in uno stato di conservazione da rivedere con necessità di opere di manutenzione ordinaria dovute anche alla presenza visibile di umidità.

CONSISTENZA IMMOBILE

Parametro	Totale
superficie utile calpestabile CANTINA (C3) (al netto delle murature)	mq 10,80
altezza interna del solaio da pavimento	ml 2,20

Superficie Commerciale

Parametro		Coefficiente %	Superficie commerciale
Sup. lorda Cantina C3	Mq 11,60	50	mq 5,80
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE <i>consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>			mq 5,80

Immobile 25: CANTINA PIANO SEMINTERRATO – (C4)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 38 - Ctg C/2 – MAGAZZINO – classe 6 – consistenza 9 Mq – Indirizzo Via Biccocchi – Piano –S1 - n° civico 137 - Rendita € 44,62;

L’immobile oggetto di stima è costituito da un locale cantina (C4), con accesso sia dalla corsia comune dei garage al piano seminterrato sia dal vano scala comune posto al piano terra collegato al piano sottostante sia dalla scala che dall’ascensore.

Finiture interne

Le finiture interne sono di tipo commerciale; in tutti gli ambienti le murature interne sono intonacate e tinteggiate. La Cantina, presenta una pavimentazione in cemento a lastra e un portale di accesso tipo REI. La porzione di edificio in cui è inserito l’immobile presenta un trattamento di facciata esterna in “travertino romano”.

Impianti

La distribuzione delle linee elettriche all’interno del locale è realizzata con posa dei conduttori fuori traccia. I dispositivi di comando (interruttori, deviatori,) e le prese sono cablati in scatole all’esterno della muratura, sono corredati di placche di copertura in resina.

Per approfondimenti sullo stato degli impianti si rimanda alla Consulenza Tecnica redatta ai sensi del D.M. 37/2008 dell’Ing. Massimo Costagliola depositata agli atti della procedura.

Apprezamenti generali

La disposizione planimetrica interna dell’immobile è razionale.

Stato di manutenzione

L’immobile si presenta in uno stato di conservazione da rivedere con necessità di opere di manutenzione ordinaria dovute anche alla presenza visibile di umidità.

CONSISTENZA IMMOBILE

Parametro	Totale
superficie utile calpestabile CANTINA (C4) (al netto delle murature)	mq 9,50
altezza interna del solaio da pavimento	ml 2,20

Superficie Commerciale

Parametro		Coefficiente %	Superficie commerciale
Sup. lorda Cantina C4	Mq 10,30	50	mq 5,15
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE <i>consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>			mq 5,15

Immobile 26: CANTINA PIANO SEMINTERRATO – (C5)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 39 - Ctg C/2 – MAGAZZINO – classe 6 – consistenza 10 Mq – Indirizzo Via Bicocchi – Piano –S1 - n° civico 137 - Rendita € 49.58;

L’immobile oggetto di stima è costituito da un locale cantina (C5), con accesso sia dalla corsia comune dei garage al piano seminterrato sia dal vano scala comune posto al piano terra collegato al piano sottostante sia dalla scala che dall’ascensore.

Finiture interne

Le finiture interne sono di tipo commerciale; in tutti gli ambienti le murature interne sono intonacate e tinteggiate. La Cantina, presenta una pavimentazione in cemento a lastra e un portale di accesso tipo REI. La porzione di edificio in cui è inserito l’immobile presenta un trattamento di facciata esterna in “travertino romano”.

Impianti

La distribuzione delle linee elettriche all’interno del locale è realizzata con posa dei conduttori fuori traccia. I dispositivi di comando (interruttori, deviatori,) e le prese sono cablati in scatole all’esterno della muratura, sono corredati di placche di copertura in resina.

Per approfondimenti sullo stato degli impianti si rimanda alla Consulenza Tecnica redatta ai sensi del D.M. 37/2008 dell’Ing. Massimo Costagliola depositata agli atti della procedura.

Apprezamenti generali

La disposizione planimetrica interna dell’immobile è razionale.

Stato di manutenzione

L’immobile si presenta in uno stato di conservazione da rivedere con necessità di opere di manutenzione ordinaria dovute anche alla presenza visibile di umidità.

CONSISTENZA IMMOBILE

Parametro	Totale
superficie utile calpestabile CANTINA (C5) (al netto delle murature)	mq 9,60
altezza interna del solaio da pavimento	ml 2,20

Superficie Commerciale

Parametro		Coefficiente %	Superficie commerciale
Sup. lorda Cantina C5	Mq 10,60	50	mq 5,30
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE <i>consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>			mq 5,30

Immobilie 27: CANTINA PIANO SEMINTERRATO – (C6)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 40 - Ctg C/2 – MAGAZZINO – classe 6 – consistenza 12 Mq – Indirizzo Via Bicocchi – Piano –S1 - n° civico 137 - Rendita € 59.50;

L’immobile oggetto di stima è costituito da un locale cantina (C6), con accesso sia dalla corsia comune dei garage al piano seminterrato sia dal vano scala comune posto al piano terra collegato al piano sottostante sia dalla scala che dall’ascensore.

Finiture interne

Le finiture interne sono di tipo commerciale; in tutti gli ambienti le murature interne sono intonacate e tinteggiate. La Cantina, presenta una pavimentazione in cemento a lastra e un portale di accesso tipo REI. La porzione di edificio in cui è inserito l’immobile presenta un trattamento di facciata esterna in “travertino romano”.

Impianti

La distribuzione delle linee elettriche all’interno del locale è realizzata con posa dei conduttori fuori traccia. I dispositivi di comando (interruttori, deviatori,) e le prese sono cablati in scatole all’esterno della muratura, sono corredati di placche di copertura in resina. Per approfondimenti sullo stato degli impianti si rimanda alla Consulenza Tecnica redatta ai sensi del D.M. 37/2008 dell’Ing. Massimo Costagliola depositata agli atti della procedura.

Apprezamenti generali

La disposizione planimetrica interna dell’immobile è razionale.

Stato di manutenzione

L’immobile si presenta in uno stato di conservazione da rivedere con necessità di opere di manutenzione ordinaria dovute anche alla presenza visibile di umidità.

CONSISTENZA IMMOBILE

Parametro	Totale
superficie utile calpestabile CANTINA (C6) (al netto delle murature)	mq 12,30
altezza interna del solaio da pavimento	ml 2,20

Superficie Commerciale

Parametro		Coefficiente %	Superficie commerciale
Sup. lorda Cantina C6	Mq 14,00	50	mq 7,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE <i>consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>			mq 7,00

Immobilie 28: CANTINA PIANO SEMINTERRATO - (C7)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 41- Ctg C/2 – MAGAZZINO – classe 6 – consistenza 13 Mq – Indirizzo Via Bicocchi – Piano –S1 - n° civico 137 - Rendita € 64.65;

L’immobile oggetto di stima è costituito da un locale cantina (C7), con accesso sia dalla corsia comune dei garage al piano seminterrato sia dal vano scala comune posto al piano terra collegato al piano sottostante sia dalla scala che dall’ascensore.

Finiture interne

Le finiture interne sono di tipo commerciale; in tutti gli ambienti le murature interne sono intonacate e tinteggiate. La Cantina, presenta una pavimentazione in cemento a lastra e un portale di accesso tipo REI. La porzione di edificio in cui è inserito l’immobile presenta un trattamento di facciata esterna in “travertino romano”.

Impianti

La distribuzione delle linee elettriche all’interno del locale è realizzata con posa dei conduttori fuori traccia. I dispositivi di comando (interruttori, deviatori,) e le prese sono cablati in scatole all’esterno della muratura, sono corredati di placche di copertura in resina.

Per approfondimenti sullo stato degli impianti si rimanda alla Consulenza Tecnica redatta ai sensi del D.M. 37/2008 dell’Ing. Massimo Costagliola depositata agli atti della procedura.

Apprezamenti generali

La disposizione planimetrica interna dell’immobile è razionale.

Stato di manutenzione

L’immobile si presenta in uno stato di conservazione da rivedere con necessità di opere di manutenzione ordinaria dovute anche alla presenza visibile di umidità.

CONSISTENZA IMMOBILE

Parametro	Totale
superficie utile calpestabile CANTINA (C7) (al netto delle murature)	mq 13,00
altezza interna del solaio da pavimento	ml 2,20

Superficie Commerciale

Parametro		Coefficiente %	Superficie commerciale
Sup. lorda Cantina C7	Mq 14,20	50	mq 7,10
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE <i>consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>			mq 7,10

Immobilie 29: CANTINA PIANO SEMINTERRATO - (C8)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 42- Ctg C/2 – MAGAZZINO – classe 6 – consistenza 13 Mq – Indirizzo Via Bicocchi – Piano –S1 - n° civico 137 - Rendita € 64.65;

L’immobile oggetto di stima è costituito da un locale cantina (C8), con accesso sia dalla corsia comune dei garage al piano seminterrato sia dal vano scala comune posto al piano terra collegato al piano sottostante sia dalla scala che dall’ascensore.

Finiture interne

Le finiture interne sono di tipo commerciale; in tutti gli ambienti le murature interne sono intonacate e tinteggiate. La Cantina, presenta una pavimentazione in cemento a lastra e un portale di accesso tipo REI. La porzione di edificio in cui è inserito l’immobile presenta un trattamento di facciata esterna in “travertino romano”.

Impianti

La distribuzione delle linee elettriche all’interno del locale è realizzata con posa dei conduttori fuori traccia. I dispositivi di comando (interruttori, deviatori,) e le prese sono cablati in scatole all’esterno della muratura, sono corredati di placche di copertura in resina.

Per approfondimenti sullo stato degli impianti si rimanda alla Consulenza Tecnica redatta ai sensi del D.M. 37/2008 dell’Ing. Massimo Costagliola depositata agli atti della procedura.

Apprezamenti generali

La disposizione planimetrica interna dell’immobile è razionale.

Stato di manutenzione

L’immobile si presenta in uno stato di conservazione da rivedere con necessità di opere di manutenzione ordinaria dovute anche alla presenza visibile di umidità.

CONSISTENZA IMMOBILE

Parametro	Totale
superficie utile calpestabile CANTINA (C8) (al netto delle murature)	mq 13,10
altezza interna del solaio da pavimento	ml 2,20

Superficie Commerciale

Parametro		Coefficiente %	Superficie commerciale
Sup. lorda Cantina C8	Mq 14,30	50	mq 7,15
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE <i>consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>			mq 7,15

Immobilie 30: CANTINA PIANO SEMINTERRATO - (C9)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 43- Ctg C/2 – MAGAZZINO – classe 6 – consistenza 13 Mq – Indirizzo Via Bicocchi – Piano –S1 - n° civico 137 - Rendita € 64.65;

L’immobile oggetto di stima è costituito da un locale cantina (C9), con accesso sia dalla corsia comune dei garage al piano seminterrato sia dal vano scala comune posto al piano terra collegato al piano sottostante sia dalla scala che dall’ascensore.

Finiture interne

Le finiture interne sono di tipo commerciale; in tutti gli ambienti le murature interne sono intonacate e tinteggiate. La Cantina, presenta una pavimentazione in cemento a lastra e un portale di accesso tipo REI. La porzione di edificio in cui è inserito l’immobile presenta un trattamento di facciata esterna in “travertino romano”.

Impianti

La distribuzione delle linee elettriche all’interno del locale è realizzata con posa dei conduttori fuori traccia. I dispositivi di comando (interruttori, deviatori,) e le prese sono cablati in scatole all’esterno della muratura, sono corredati di placche di copertura in resina. Per approfondimenti sullo stato degli impianti si rimanda alla Consulenza Tecnica redatta ai sensi del D.M. 37/2008 dell’Ing. Massimo Costagliola depositata agli atti della procedura.

Apprezamenti generali

La disposizione planimetrica interna dell’immobile è razionale.

Stato di manutenzione

L’immobile si presenta in uno stato di conservazione da rivedere con necessità di opere di manutenzione ordinaria dovute anche alla presenza visibile di umidità.

CONSISTENZA IMMOBILE

Parametro	Totale
superficie utile calpestabile CANTINA (C9) (al netto delle murature)	mq 12,60
altezza interna del solaio da pavimento	ml 2,20

Superficie Commerciale

Parametro		Coefficiente %	Superficie commerciale
Sup. lorda Cantina C9	Mq 13,60	50	mq 6,80
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE <i>consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>			mq 6,80

Immobilie 31: CANTINA PIANO SEMINTERRATO – (C10)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 44- Ctg C/2 – MAGAZZINO – classe 6 – consistenza 12 Mq – Indirizzo Via Bicocchi – Piano –S1 - n° civico 137 - Rendita € 59.50;

L’immobile oggetto di stima è costituito da un locale cantina (C10), con accesso sia dalla corsia comune dei garage al piano seminterrato sia dal vano scala comune posto al piano terra collegato al piano sottostante sia dalla scala che dall’ascensore.

Finiture interne

Le finiture interne sono di tipo commerciale; in tutti gli ambienti le murature interne sono intonacate e tinteggiate. La Cantina, presenta una pavimentazione in cemento a lastra e un portale di accesso tipo REI. La porzione di edificio in cui è inserito l’immobile presenta un trattamento di facciata esterna in “travertino romano”.

Impianti

La distribuzione delle linee elettriche all’interno del locale è realizzata con posa dei conduttori fuori traccia. I dispositivi di comando (interruttori, deviatori,) e le prese sono cablati in scatole all’esterno della muratura, sono corredati di placche di copertura in resina.

Per approfondimenti sullo stato degli impianti si rimanda alla Consulenza Tecnica redatta ai sensi del D.M. 37/2008 dell’Ing. Massimo Costagliola depositata agli atti della procedura.

Apprezamenti generali

La disposizione planimetrica interna dell’immobile è razionale.

Stato di manutenzione

L’immobile si presenta in uno stato di conservazione da rivedere con necessità di opere di manutenzione ordinaria dovute anche alla presenza visibile di umidità.

CONSISTENZA IMMOBILE

Parametro	Totale
superficie utile calpestabile CANTINA (C10) (al netto delle murature)	mq 12,30
altezza interna del solaio da pavimento	ml 2,20

Superficie Commerciale

Parametro		Coefficiente %	Superficie commerciale
Sup. lorda Cantina C10	Mq 13,90	50	mq 6,95
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE <i>consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>			mq 6,95

6.3 3° quesito: conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

Le descrizioni dei beni incluse nell'Atto di Pignoramento Immobiliare corrispondono a quanto accertato e consentono di individuare con certezza i beni oggetto di esecuzione.

6.4 4° quesito: conformità catastale dell'immobile

In riferimento alla caratterizzazione catastale delle unità immobiliari oggetto della presente procedura così come risultano in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi si rileva:

Immobile 1: NEGOZIO PIANO TERRA – (N 4)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 11- Ctg C/1 – NEGOZIO – Cl.10 – Consistenza 55,00 Mq. - Indirizzo Via Alonzo – Piano T - n° civico -- - Rendita € 3.113,20;

Si rileva che l'immobile è rappresentato catastalmente con corrispondenza **AGGIORNATA**

Immobile 2: NEGOZIO PIANO TERRA – (N 5)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 12- Ctg C/1 – NEGOZIO – Cl.10 – Consistenza 47,00 Mq. - Indirizzo Via Alonzo – Piano T - n° civico -- - Rendita € 2.660,37;

Si rileva che l'immobile è rappresentato catastalmente con corrispondenza **AGGIORNATA**

Immobile 3: NEGOZIO PIANO TERRA – (N 6)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 13- Ctg C/1 – NEGOZIO – Cl.10 – Consistenza 82,00 Mq. - Indirizzo Via Alonzo – Piano T - n° civico -- - Rendita € 4.641,50;

Si rileva che l'immobile è rappresentato catastalmente con corrispondenza **NON AGGIORNATA**

In particolare non è stata realizzata la muratura di divisione tra il sub 13 e il sub 14 ed il locale si trova senza finiture e in stato di cantiere. Tra l'altro l'attuale rappresentazione grafica della planimetria non corrisponde all'elaborato grafico concessione in comune. Rilevato quanto sopra ed alla luce delle vigenti normative, si ritiene non necessaria, in questa circostanza, la regolarizzazione della planimetria catastale, visto che, le difformità descritte, risultano non pregiudicanti per un eventuale atto di cessione (stato di attuale irregolarità superabile, nel caso, dall'eventuale futuro aggiudicatario del bene stesso). Un nuovo accatastamento dovrà essere redatto dal futuro intestatario una volta concluse le lavorazioni di cantiere.

Immobile 4: FONDO PER ESIGENZE COMMERCIALI PIANO TERRA E PRIMO– (F 1)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 14 Ctg D/8 – FABBRICATI PER ESIGENZE COMMERCIALI - Indirizzo Via Alonzo – Piano T-1 - n° civico -- - Rendita € 8.452,50;

Si rileva che l'immobile è rappresentato catastalmente con corrispondenza **NON AGGIORNATA**

In particolare non è stata realizzata la muratura di divisione tra il sub 13 e il sub 14 ed il locale si trova senza finiture e in stato di cantiere. Tra l'altro l'attuale rappresentazione grafica della planimetria non corrisponde all'elaborato grafico concessione in comune.

Rilevato quanto sopra ed alla luce delle vigenti normative, si ritiene non necessaria, in questa circostanza, la regolarizzazione della planimetria catastale, visto che, le difformità descritte, risultano non pregiudicanti per un eventuale atto di cessione (stato di attuale irregolarità superabile, nel caso, dall'eventuale futuro aggiudicatario del bene stesso). Un nuovo accatastamento dovrà essere redatto dal futuro intestatario una volta concluse le lavorazioni di cantiere.

Immobile 5: UFFICIO PIANO PRIMO – (U 1)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 15 Ctg A/10 – UFFICI – classe 6 – consistenza vani 6 – Indirizzo Via Bicocchi – Piano -1 - n° civico -- - Rendita € 2.525,47

Si rileva che l'immobile è rappresentato catastalmente con corrispondenza **AGGIORNATA**

Immobile 6: UFFICIO PIANO PRIMO – (U 2)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 16 Ctg A/10 – UFFICI – classe 6 – consistenza vani 7 – Indirizzo Via Bicocchi – Piano -1 - n° civico -- - Rendita € 2.946,39

Si rileva che l'immobile è rappresentato catastalmente con corrispondenza **AGGIORNATA**

Immobile 7: UFFICIO PIANO PRIMO – (U 3)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 17 Ctg A/10 – UFFICI – classe 6 – consistenza vani 5,5 – Indirizzo Via Bicocchi – Piano -1 - n° civico -- - Rendita € 2.315,02;

Si rileva che l'immobile è rappresentato catastalmente con corrispondenza **AGGIORNATA**

Immobile 8: UFFICIO PIANO PRIMO – (U 4)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 18 Ctg A/10 – UFFICI – classe 6 – consistenza vani 4 – Indirizzo Via Bicocchi – Piano -1 - n° civico -- - Rendita € 1.683,65;

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'immobile è rappresentato catastalmente con corrispondenza **NON AGGIORNATA**

In particolare non è stata realizzata la muratura di divisione tra il sub 18 e il sub 14 (Piano Primo a Servizio del Teatro); il locale si trova senza servizi igienici. Tra l'altro l'attuale rappresentazione grafica della planimetria non corrisponde all'elaborato grafico concessione in comune. Rilevato quanto sopra ed alla luce delle vigenti normative, si ritiene non necessaria, in questa circostanza, la regolarizzazione della planimetria catastale, visto che, le difformità descritte, risultano non pregiudicanti per un eventuale atto di cessione (stato di attuale irregolarità superabile, nel caso, dall'eventuale futuro aggiudicatario del bene stesso). Un nuovo accatastamento dovrà essere redatto dal futuro intestatario una volta concluse le lavorazioni di cantiere.

Immobile 9: UFFICIO PIANO SECONDO – (U 5)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 19 Ctg A/10 – UFFICI – classe 6 – consistenza vani 6 – Indirizzo Via Bicocchi – Piano -2 - n° civico -- - Rendita € 2.525,47;

Si rileva che l'immobile è rappresentato catastalmente con corrispondenza **AGGIORNATA**

Immobile 10: UFFICIO PIANO SECONDO – (U 6)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 20 Ctg A/10 – UFFICI –classe 6 – consistenza vani 7 – Indirizzo Via Bicocchi – Piano -2 - n° civico -- - Rendita € 2.946,39;

Si rileva che l'immobile è rappresentato catastalmente con corrispondenza **AGGIORNATA**

Immobile 11: UFFICIO PIANO SECONDO – (U 7)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 21 Ctg A/10 – UFFICI –classe 6 – consistenza vani 5,5 – Indirizzo Via Bicocchi – Piano -2 - n° civico -- - Rendita € 2.315,02;

Si rileva che l'immobile è rappresentato catastalmente con corrispondenza **AGGIORNATA**

Immobile 12: UFFICIO PIANO SECONDO – (U 8)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 22 Ctg A/10 – UFFICI –classe 6 – consistenza vani 5,5 – Indirizzo Via Bicocchi – Piano -2 - n° civico -- - Rendita € 2.315,02;

Si rileva che l'immobile è rappresentato catastalmente con corrispondenza **AGGIORNATA**

Immobili 13 e 14: UFFICIO PIANO SECONDO – (U 9)

*Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 46 Ctg A/10 – UFFICI –classe 6 – consistenza vani 11 – Indirizzo Via Bicocchi – Piano -2 - n° civico -- - Rendita € 4.630,04;
(ex Foglio 24, Particella 432 – Subalterni 23 e 24)*

Si rileva che l'immobile è rappresentato catastalmente con corrispondenza **AGGIORNATA**

In data 29.10.2014 L'Arch. _____ ha provveduto a redigere Variazione catastale di cui al Prot. GR0086945 in cui ha fuso i Subalterni 23 e 24 in un'unica unità Immobiliare (Sub. 46)

Immobile A: APPARTAMENTO PIANO TERZO – (A 2)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 26 Ctg A/2 – ABITAZIONE –classe 4 – consistenza vani 4 – Indirizzo Via Bicocchi – Piano -3 - n° civico 139 - Rendita € 568,10;

Si rileva che l'immobile è rappresentato catastalmente con corrispondenza **AGGIORNATA**

La sola eccezione risulta dalla diversa indicazione del numero civico indicato come 139 anziché 137. Tale difformità non pregiudica la vendita del bene

Immobile A: APPARTAMENTO PIANO TERZO – (A 3)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 27 Ctg A/2 – ABITAZIONE –classe 4 – consistenza vani 4 – Indirizzo Via Bicocchi – Piano -3 - n° civico 139 - Rendita € 568,10;

Si rileva che l'immobile è rappresentato catastalmente con corrispondenza **AGGIORNATA**

La sola eccezione risulta dalla diversa indicazione del numero civico indicato come 139 anziché 137. Tale difformità non pregiudica la vendita del bene

Immobile 15: GARAGE PIANO SEMINTERRATO – (G1)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 28 graffato con Particella 1030 Subalterno 2- Ctg C/6 – AUTORIMESSA – classe 8 – consistenza 22 Mq – Indirizzo Via Alonzo – Piano – S1 - n° civico -- - Rendita € 118,17;

Si rileva che l'immobile è rappresentato catastalmente con corrispondenza **AGGIORNATA**

Immobile 16: GARAGE PIANO SEMINTERRATO – (G2)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 29 graffato con Particella 1030 Subalterno 3- Ctg C/6 – AUTORIMESSA – classe 8 – consistenza 46 Mq – Indirizzo Via Alonzo – Piano – S1 - n° civico -- - Rendita € 247,07;

Si rileva che l'immobile è rappresentato catastalmente con corrispondenza **AGGIORNATA**

Immobile 17: GARAGE PIANO SEMINTERRATO – (G3)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 30 - Ctg C/6 – AUTORIMESSA – classe 8 – consistenza 23 Mq – Indirizzo Via Alonzo – Piano – S1 - n° civico -- - Rendita € 123,54;

Si rileva che l'immobile è rappresentato catastalmente con corrispondenza **AGGIORNATA**

Immobile 18: GARAGE PIANO SEMINTERRATO – (G4)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 31 - Ctg C/6 – AUTORIMESSA – classe 8 – consistenza 26 Mq – Indirizzo Via Alonzo – Piano – S1 - n° civico -- - Rendita € 139,65;

Si rileva che l'immobile è rappresentato catastalmente con corrispondenza **AGGIORNATA**

Immobile 19: GARAGE PIANO SEMINTERRATO – (G5)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 32 - Ctg C/6 – AUTORIMESSA – classe 8 – consistenza 27 Mq – Indirizzo Via Alonzo – Piano – S1 - n° civico -- - Rendita € 145,02;

Si rileva che l'immobile è rappresentato catastalmente con corrispondenza **AGGIORNATA**

Immobile 20: GARAGE PIANO SEMINTERRATO – (G6)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 33 - Ctg C/6 – AUTORIMESSA – classe 8 – consistenza 27 Mq – Indirizzo Via Alonzo – Piano – S1 - n° civico -- - Rendita € 145,02;

Si rileva che l'immobile è rappresentato catastalmente con corrispondenza **AGGIORNATA**

Immobile 21: GARAGE PIANO SEMINTERRATO – (G7)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 47 - Ctg C/6 – AUTORIMESSA – classe 8 – consistenza 51 Mq – Indirizzo Via Alonzo – Piano – S1 - n° civico -- - Rendita € 187,99;

ex Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 34

Si rileva che l'immobile è rappresentato catastalmente con corrispondenza **AGGIORNATA**

In data 29.10.2014 L'Arch. ha provveduto a redigere Variazione catastale di cui al Prot. GR0086962 in cui ha soppresso i Subalterni 34 e 1 (BCNC) ed ha ricostituito il Subalterno 47 (Garage) e Subalterno 48 (Locale autoclave comune) a causa della realizzazione di un muro fra l'autorimessa ed il locale comune.

Immobile 22: CANTINA PIANO SEMINTERRATO – (C1)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 35 - Ctg C/2 – MAGAZZINO – classe 6 – consistenza 6 Mq – Indirizzo Via Bicocchi – Piano –S1 - n° civico 137 - Rendita € 29,75;

Si rileva che l'immobile è rappresentato catastalmente con corrispondenza **AGGIORNATA**

Immobile 23: CANTINA PIANO SEMINTERRATO – (C2)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 36 - Ctg C/2 – MAGAZZINO – classe 6 – consistenza 16 Mq – Indirizzo Via Bicocchi – Piano –S1 - n° civico 137 - Rendita € 79,33;

Si rileva che l'immobile è rappresentato catastalmente con corrispondenza **AGGIORNATA**

Immobile 24: CANTINA PIANO SEMINTERRATO – (C3)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 37 - Ctg C/2 – MAGAZZINO – classe 6 – consistenza 11 Mq – Indirizzo Via Bicocchi – Piano –S1 - n° civico 137 - Rendita € 54,54;

Si rileva che l'immobile è rappresentato catastalmente con corrispondenza **AGGIORNATA**

Immobile 25: CANTINA PIANO SEMINTERRATO – (C4)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 38 - Ctg C/2 – MAGAZZINO – classe 6 – consistenza 9 Mq – Indirizzo Via Bicocchi – Piano –S1 - n° civico 137 - Rendita € 44,62;

Si rileva che l'immobile è rappresentato catastalmente con corrispondenza **AGGIORNATA**

Immobile 26: CANTINA PIANO SEMINTERRATO – (C5)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 39 - Ctg C/2 – MAGAZZINO – classe 6 – consistenza 10 Mq – Indirizzo Via Bicocchi – Piano –S1 - n° civico 137 - Rendita € 49.58;

Si rileva che l'immobile è rappresentato catastalmente con corrispondenza **AGGIORNATA**

Immobile 27: CANTINA PIANO SEMINTERRATO – (C6)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 40 - Ctg C/2 – MAGAZZINO – classe 6 – consistenza 12 Mq – Indirizzo Via Bicocchi – Piano –S1 - n° civico 137 - Rendita € 59.50;

Si rileva che l'immobile è rappresentato catastalmente con corrispondenza **AGGIORNATA**

Immobile 28: CANTINA PIANO SEMINTERRATO – (C7)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 41- Ctg C/2 – MAGAZZINO – classe

6 – consistenza 13 Mq – Indirizzo Via Bicocchi – Piano –S1 - n° civico 137 - Rendita € 64.65;

Si rileva che l'immobile è rappresentato catastalmente con corrispondenza **AGGIORNATA**

Immobile 29: CANTINA PIANO SEMINTERRATO – (C8)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 42- Ctg C/2 – MAGAZZINO – classe 6 – consistenza 13 Mq – Indirizzo Via Bicocchi – Piano –S1 - n° civico 137 - Rendita € 64.65;

Si rileva che l'immobile è rappresentato catastalmente con corrispondenza **AGGIORNATA**

Immobile 30: CANTINA PIANO SEMINTERRATO – (C9)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 43- Ctg C/2 – MAGAZZINO – classe 6 – consistenza 13 Mq – Indirizzo Via Bicocchi – Piano –S1 - n° civico 137 - Rendita € 64.65;

Si rileva che l'immobile è rappresentato catastalmente con corrispondenza **AGGIORNATA**

Immobile 31: CANTINA PIANO SEMINTERRATO – (C10)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 44- Ctg C/2 – MAGAZZINO – classe 6 – consistenza 12 Mq – Indirizzo Via Bicocchi – Piano –S1 - n° civico 137 - Rendita € 59.50;

Si rileva che l'immobile è rappresentato catastalmente con corrispondenza **AGGIORNATA**

Gli immobili sono tutti intestatii per quota di 1/1 della proprietà a :

G.E.M.A.L.D. S.R.L. con sede in FOLLONICA c.f. 00009330531.

(Vedi Documentazione Catastale “Allegato 1”)

6.5 5° quesito: destinazione urbanistica dell'immobile

Effettuate le opportune indagini, esaminati il Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico, nonché il Regolamento Edilizio, vigenti sul territorio comunale di Follonica, si rileva che la proprietà di cui trattasi è ricompresa nell'ambito dei **“Tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati”** e normata dall'Art. 136 delle Norme Tecniche d'Attuazione.

Sono le parti degli insediamenti di formazione anche molto recente nelle quali sono riconoscibili assetti insediativi consolidati che organizzano prevalentemente tramite l'isolato i rapporti tra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, attrezzature e servizi, maglia viaria.

All'interno dei tessuti prevalentemente residenziali costituiti da isolati individuati apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:

- alla riqualificazione degli assetti morfologici e tipologici del tessuto urbanistico-edilizio e degli spazi pubblici;

- all'adeguamento del patrimonio edilizio residenziale, agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei;
- a favorire, anche mediante appositi strumenti incentivanti, il ridisegno e/o la sostituzione dei tessuti edilizi postbellici di scarsa qualità estetica e costruttiva, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea.

All'interno dei tessuti consolidati prevalentemente residenziali sono individuate due classi di isolati : Isolati e Isolati di riconversione funzionale , quest'ultimi individuati sulla base dell'indagine ricognizione sulla presenza di seconde case, dove conformemente al Piano Strutturale è perseguito l'obiettivo del riuso del patrimonio edilizio esistente da abitazioni non occupate (seconde case) in abitazioni per residenza permanente o in strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere con funzioni compatibili con il sistema della struttura residenziale e dei servizi per la residenza e per il turismo;

Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dalle presenti norme sulla base della classificazione degli isolati ad essi attribuita.

Tali interventi devono essere finalizzati al perseguimento di edilizia sostenibile con caratteri di qualità Dello spazio fisico e dell'ambiente, rispettando i principi di eco efficienza e eco compatibilità.

Le valutazioni dei progetti e la loro rispondenza ai principi della Edilizia sostenibile sono effettuate sulla base delle Linee Guida regionali di cui alla Delibera GRT n.322 del 28.02.2005 e alla delib.GRT n.218 del 03.04.2006 e alle loro successive modifiche ed integrazioni secondo il sistema di valutazione in esse contenuto.



In particolare, il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia, urbanistica e sostenibilità ambientale deve attuarsi attraverso un sistema di progettazione e verifica di tipo prestazionale.

Le opere edilizie devono rispondere a specifici requisiti secondo parametri oggettivi e misurabili, in base ai quali verranno verificati i livelli di prestazione delle stesse.....

di Rapporto di Copertura e Rapporto di occupazione del sottosuolo, sono ammessi ampliamenti una tantum fino al massimo del 10% del volume esistente finalizzati a migliorare la qualità ricettiva,Le singole attività private di pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande, possono installare sulle aree private di proprietà o su aree private di terzi sulle quali le singole attività possiedono idoneo titolo.....

Il fabbricato in oggetto ricade nell'ambito dell' **Art. 131** – Isolati. Delle NN.TT.A

1. Nei tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati" sono individuati gli ambiti denominati "Isolati" in cui sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza
- attività artigianali di servizio in funzione della residenza
- attività turistico-ricettive
- ospitalità extralberghiera
- attività terziarie/direzionali
- attività private di servizio alla persona
- commercio al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita
- pubblici esercizi

2. Sono fatte salve le eventuali specificazioni, articolazioni, limitazioni e/o disposizioni contenute nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" delle presenti norme. Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle sopra elencate possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie. Sono altresì consentite, le attività pubbliche o di interesse pubblico

3. Sugli edifici compresi all'interno del perimetro degli isolati sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia „R1" - „R2" - „R3" - „R4, sostituzione edilizia
- incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 4.
- demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 4.

Sono consentiti:

- il frazionamento in più unità immobiliari.
- la modifica dei prospetti;
- la realizzazione di balconi e terrazze. Le terrazze a tasca sono consentite solo sulla falda tergale di copertura;
- la realizzazione di cantine, vani accessori e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio,

- la realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati o seminterrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento, con possibilità di eccedere la sagoma della proiezione dell'edificio entro il limite massimo del 20% della superficie utile lorda del piano interrato o seminterrato di riferimento.

Sugli edifici compresi all'interno del perimetro degli isolati, è consentito un tantum un incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali e/o volumetriche, come definite dalle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i 180 mc di volume (V) aggiuntivo per ogni lotto urbanistico di riferimento (desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia), ed è realizzabile solamente a condizione che:

- la volumetria aggiuntiva sia collocata preferibilmente in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, ovvero in sopraelevazione, interessando quando possibile la sola falda tergale di copertura;
- l'intervento sia compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento. A tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti plano altimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con l'edificato circostante (allineamenti, profili, etc.);

Dal volume (V) aggiuntivo di cui sopra deve essere detratto:

- l'eventuale volume (V) un tantum già realizzato in applicazione delle disposizioni di cui al precedente strumento urbanistico;
- l'eventuale volume (V) realizzato dopo la data di approvazione del previgente strumento urbanistico e legittimato a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria.
- l'eventuale volume (V) un tantum già realizzato in applicazione delle Leggi (c.d. Piano Casa) recanti le misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (L.R.T. 24/09 con s.m.i).

L'incremento volumetrico un tantum di cui sopra può essere ricompreso in un eventuale intervento di demolizione (parziale o totale) e successiva ricostruzione solo nell'ambito di un progetto proposto da tutti gli aventi titolo che prenda in considerazione unitariamente l'intero lotto urbanistico di riferimento con sensibile miglioramento dei valori architettonici e dei livelli prestazionali rispetto all'edificio preesistente.

5. Nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti negli isolati di cui al presente articolo sono altresì consentiti i seguenti interventi:

- a) interventi urbanistico-edilizi su consistenze legittime esistenti - volumi secondari (VS) e/o „edifici e manufatti a trasformabilità limitata“ (TL) - nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt.128 e 129;
- b) realizzazione di volumi secondari (VS) di pertinenza fuori terra (autorimesse, ripostigli esterni, locali di servizio, tettoie, volumi tecnici, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, a condizione che i nuovi manufatti abbiano altezza utile interna non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone.
- c) realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati o seminterrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento, con possibilità di eccedere la sagoma della proiezione dell'edificio entro il limite massimo del 20% della superficie utile lorda del piano interrato o seminterrato di riferimento.
- d) realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, senza limiti di superficie (Snr), fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento, nel rispetto del mantenimento, nel lotto di riferimento, della percentuale pari al 30% di superficie permeabile di pertinenza. Tali autorimesse

pertinenziali dovranno essere a servizio di edifici localizzati nell'isolato o isolati limitrofi e destinate a pertinenza delle singole unità immobiliari. Non potranno essere cedute separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale ai sensi della legge 122/89 art. 9 comma 5, ciò dovrà essere documentato con specifico atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto. È obbligatorio prevedere alla sistemazione esterna, a piazza e/o giardino, delle aree oggetto di intervento. È obbligatorio prevedere alla sistemazione esterna, a piazza e/o giardino, delle aree oggetto di intervento. A tal fine, le istanze finalizzate all'ottenimento del titolo abilitativo, dovranno essere corredate da una progettazione completa e dettagliata del lotto di riferimento che evidenzia in particolare, i punti di ingresso e uscita delle rampe, le eventuali interferenze con la viabilità preesistente, le sistemazioni esterne, gli elementi di arredo urbano. Dovrà essere particolarmente curata la sistemazione a verde, anche in caso di realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso, riportando nel dettaglio le pavimentazioni utilizzate, l'inserimento dei cancelli, recinzioni e arredi fissi in genere.

e) sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere. I parcheggi pertinenziali possono essere dotati di copertura costituita da elementi portanti in ferro o legno e telo ombreggiante.

Gli interventi di cui sopra sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscono un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico.

Per gli interventi di cui alle lett. c) e d) deve essere garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e comunque la sistemazione a verde della copertura, se preesistente, I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento e sono sottoscritti da tutti i soggetti aventi titolo, ovvero proposti o assentiti dal condominio, ove costituito.

Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno degli isolati devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri:

- Rapporto di copertura: Rc max. 60%
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max. 75%

Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini, si rinvia alle disposizioni contenute al Titolo I, Capo V, delle presenti norme.

Nelle „schede di indirizzo progettuale“ di cui all'allegato alle presenti norme sono contenute indicazioni di dettaglio per la caratterizzazione e/o riqualificazione dello spazio pubblico in aree urbane spesso connotate in prevalenza da tessuti consolidati prevalentemente residenziali, e che rivestono un ruolo strategico per il riordino e la ridefinizione in senso qualitativo degli assetti insediativi alla scala urbana o di quartiere. Tali aree comprendono talora gli insiemi spaziali individuati negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000 quali „elementi ordinatori dello spazio pubblico“, costituenti invariante strutturale del territorio comunale.

Per favorire obiettivo del riuso del patrimonio edilizio esistente da abitazioni non occupate (secondo case) in abitazioni per residenza permanente o in strutture ricettive alberghiere e/o turistiche ricettive con funzioni compatibili con il sistema della struttura residenziale e dei servizi per la residenza e per il turismo, possono essere disposti dal Consiglio Comunale appositi incentivi economici o forme di detassazione, anche mediante riduzione degli oneri di urbanizzazione dovuti. L'entità, i requisiti e le casistiche per l'applicazione di tali incentivi sono disposte con apposito provvedimento consiliare a cui seguirà atto d'obbligo con la parte.

6.6 6° quesito: conformità urbanistico-edilizia dell'immobile

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Follonica (GR) emerge che i titoli abilitativi relativi alla realizzazione degli immobili in oggetto sono:

- Pratica n. D/891/03 riguardante il progetto di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione finalizzata alla creazione di un edificio multifunzionale con destinazioni commerciali, direzionali e residenziali. – Permesso di Costruire n. P/891/03 del 24.05.2005 Prot. 20301/03
- Pratica n. 476/08 Variante Edilizia essenziale al Permesso di Costruire n. 891/03 per la ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione finalizzata alla creazione di un edificio multifunzionale con destinazioni commerciali, direzionali e residenziali. Permesso di costruire 476/2008 del 09/12/2008.
- Variante di consistenza finale del 23-12-2008.
- Attestato di Abitabilità/Agibilità n. 245/09 Prot. 697 del 10.03.2009 relativa ai soli fondi commerciali al piano terra (Foglio 24 Particella 432 Subalterni 8-9-10-11-12)

(Vedi Documentazione Urbanistica "Allegato 2")

Il CTU, sulla base della pratica edilizia depositata e acquisita ed i rilievi dello Stato Attuale, evidenzia per ogni singola unità immobiliare la verifica, o meno, della conformità urbanistica dei beni evidenziando le difformità riscontrate con l'analisi dei costi per sanare le opere non concessionate.

Nello specifico:

PIANO TERRA

Immobile 1: NEGOZIO (N 4)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 11- Ctg C/1 – NEGOZIO – Cl.10 – Consistenza 55,00 Mq. - Indirizzo Via Alonzo – Piano T - n° civico -- - Rendita € 3.113,20;

Lo stato attuale dell'immobile oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato autorizzato desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente. Risulta altresì presente la pratica di agibilità relativa al fondo commerciale

Immobile 2: NEGOZIO (N 5)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 12- Ctg C/1 – NEGOZIO – Cl.10 – Consistenza 47,00 Mq. - Indirizzo Via Alonzo – Piano T - n° civico -- - Rendita € 2.660,37;

Lo stato attuale dell'immobile oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato autorizzato desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente. Risulta altresì presente la pratica di agibilità relativa al fondo commerciale

Immobile 3: NEGOZIO (N 6)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 13- Ctg C/1 – NEGOZIO – Cl.10 – Consistenza 82,00 Mq. - Indirizzo Via Alonzo – Piano T - n° civico -- - Rendita € 4.641,50;

Lo stato attuale dell’immobile oggetto di stima risulta **NON CONFORME** allo stato autorizzato desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

In particolare non è stata realizzata la muratura di divisione con l’immobile 4 ed il locale si trova senza finiture e in stato di cantiere.

Trattandosi ormai di una pratica edilizia conclusa, alla luce delle vigenti normative, l’unità immobiliare può essere completata, e resa agibile, mediante la presentazione di una Comunicazioni Inizio Lavori Asseverata per opere già eseguite (trattandosi solo di modifiche interne) ed il pagamento di una sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00 oltre ad onorari tecnici a carico del futuro acquirente e di seguito così stimati:

• Redazione di Pratica Edilizia da presentare al Comune di Follonica:	€ 1.000,00
• Redazione di Variazione Catastale	€ 400,00
• Richiesta di Agibilità Immobile	€ 500,00
TOTALE ONORARI TECNICI	€ 1.900,00 + Iva e Cap
• Spese per Diritti Segr., Sanzioni, Marche ecc.	€ 1.200,00
TOTALE COMPLESSIVO	€ 3.100,00 + Iva e Cap

Immobile 4: FONDO PER ESIGENZE COMMERCIALI (F 1)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 14 Ctg D/8 – FABBRICATI PER ESIGENZE COMMERCIALI - Indirizzo Via Alonzo – Piano T-1 - n° civico -- - Rendita € 8.452,50;

Lo stato attuale dell’immobile oggetto di stima risulta **NON CONFORME** allo stato autorizzato desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente. In particolare non è stata realizzata la muratura di divisione con l’immobile 3 al piano terra e con l’immobile 8 al piano primo, non sono state costruite le tramezzature interne al locale, non sono state costruite le scale nella sala teatro, è stato ridisegnato il solaio nella galleria teatro. Inoltre il fondo è privo di finiture, con elementi costruttivi lasciati al grezzo in stato di cantiere. Trattandosi ormai di una pratica edilizia conclusa, alla luce delle vigenti normative, l’unità immobiliare può essere completata, e resa agibile ai sensi dell’art. 140 della L.R.T. n. 01/2005 (art. 36 del D.P.R. 380/2001), mediante rilascio di attestazione di conformità trattandosi altresì di opere strutturali (scale). Per il rilascio dell’attestazione di conformità, l’autorità comunale irroga la sanzione pecuniaria ai sensi del comma 6 art. 140 L.R.T. 1/2005 non inferiore ad € 1.000,00 oltre ad onorari tecnici a carico del futuro acquirente e di seguito così stimati:

• Redazione di Pratica Edilizia da presentare al Comune di Follonica:	€ 2.500,00
• Deposito Strutture e Collaudo presso Ufficio Genio Civile:	€ 2.000,00
• Redazione di Variazione Catastale	€ 800,00
• Richiesta di Agibilità Immobile	€ 800,00
TOTALE ONORARI TECNICI	€ 6.100,00 + Iva e Cap
• Spese per Diritti Segr., Sanzioni, Marche ecc.	€ 1.500,00
TOTALE COMPLESSIVO	€ 7.600,00 + Iva e Cap

PIANO PRIMO

Immobile 5: UFFICIO (U 1)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 15 Ctg A/10 – UFFICI – classe 6 – consistenza vani 6 – Indirizzo Via Bicocchi – Piano -1 - n° civico -- - Rendita € 2.525,47

Lo stato attuale dell'immobile oggetto di stima risulta **NON CONFORME** allo stato autorizzato desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente. In particolare non sono state realizzate le divisioni interne dei locali. Trattandosi ormai di una pratica edilizia conclusa, alla luce delle vigenti normative, l'unità immobiliare può essere resa conforme e abitabile/ agibile, mediante la presentazione di una Comunicazioni Inizio Lavori Asseverata per opere già eseguite (trattandosi solo di modifiche interne) ed il pagamento di una sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00 oltre ad onorari tecnici a carico del futuro acquirente e di seguito così stimati:

- | | |
|---|-------------------------------|
| • Redazione di Pratica Edilizia da presentare al Comune di Follonica: | € 1.000,00 |
| • Richiesta di Abitabilità/Agibilità Immobile | € <u>500,00</u> |
| TOTALE ONORARI TECNICI | € 1.500,00 + Iva e Cap |
| • Spese per Diritti Segr., Sanzioni, Marche ecc. | € <u>1.100,00</u> |
| TOTALE COMPLESSIVO | € 2.600,00 + Iva e Cap |

Immobile 6: UFFICIO (U 2)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 16 Ctg A/10 – UFFICI – classe 6 – consistenza vani 7 – Indirizzo Via Bicocchi – Piano -1 - n° civico -- - Rendita € 2.946,39

Lo stato attuale dell'immobile oggetto di stima risulta **NON CONFORME** allo stato autorizzato desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente. In particolare non sono state realizzate le divisioni interne dei locali. L'unità immobiliare così come proposta nello Stato Attuale non rispetta i requisiti aeroluminanti in quanto il locale complessivo risulta di superficie maggiore rispetto l'ottavo richiesto per legge. Pertanto la possibilità di poter rendere conforme l'immobile è vincolata alla realizzazione di una parete, anche in cartongesso, che delimiti una zona di attesa/ disimpegno/archivio pari a Mq. 28,00 . Effettuando questa lavorazione, l'unità immobiliare può essere regolarizzata mediante la presentazione di una Comunicazioni Inizio Lavori Asseverata per opere già eseguite (trattandosi solo di modifiche interne) ed il pagamento di una sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00 oltre ad onorari tecnici a carico del futuro acquirente e di seguito così stimati:

- | | |
|---|-------------------------------|
| • Redazione di Pratica Edilizia da presentare al Comune di Follonica: | € 1.000,00 |
| • Redazione di Variazione Catastale | € 400,00 |
| • Richiesta di Abitabilità/Agibilità Immobile | € <u>500,00</u> |
| TOTALE ONORARI TECNICI | € 1.900,00 + Iva e Cap |
| • Spese per Diritti Segr., Sanzioni, Marche ecc. | € <u>1.200,00</u> |
| TOTALE ONORARI E SPESE | € 3.100,00 + Iva e Cap |

Immobile 7: UFFICIO (U 3)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 17 Ctg A/10 – UFFICI – classe 6 – consistenza vani 5,5 – Indirizzo Via Bicocchi – Piano -1 - n° civico -- - Rendita € 2.315,02;

Lo stato attuale dell’immobile oggetto di stima risulta **NON CONFORME** allo stato autorizzato desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente. In particolare non sono state realizzate le divisioni interne dei locali. L’unità immobiliare così come proposta nello Stato Attuale non rispetta i requisiti aeroilluminanti in quanto il locale complessivo risulta di superficie maggiore rispetto l’ottavo richiesto per legge. Pertanto la possibilità di poter rendere conforme l’immobile è vincolata alla realizzazione di una parete, anche in cartongesso, che delimiti una zona di attesa/ disimpegno/archivio pari a Mq. 33,10 da scorporare dalla superficie totale attuale. Effettuando questa lavorazione, l’unità immobiliare può essere regolarizzata mediante la presentazione di una Comunicazioni Inizio Lavori Asseverata per opere già eseguite (trattandosi solo di modifiche interne) ed il pagamento di una sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00 oltre ad onorari tecnici a carico del futuro acquirente e di seguito così stimati:

- Redazione di Pratica Edilizia da presentare al Comune di Follonica: € 1.000,00
- Redazione di Variazione Catastale € 400,00
- Richiesta di Abitabilità/Agibilità Immobile € 500,00
- TOTALE ONORARI TECNICI € 1.900,00 + Iva e Cap
- Spese per Diritti Segr., Sanzioni, Marche ecc. € 1.200,00
- TOTALE ONORARI E SPESE € 3.100,00 + Iva e Cap

Immobile 8: UFFICIO PIANO PRIMO – (U 4)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 18 Ctg A/10 – UFFICI – classe 6 – consistenza vani 4 – Indirizzo Via Bicocchi – Piano -1 - n° civico -- - Rendita € 1.683,65;

Lo stato attuale dell’immobile oggetto di stima risulta **NON CONFORME** allo stato autorizzato desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

In particolare non è stata realizzata la muratura di divisione con l’immobile 4 (Teatro), non sono state costruite le tramezzature interne dei locali e l’unità immobiliare così come definita nello stato concessionato deve essere dotata di bagno. Pertanto la possibilità di poter rendere conforme l’immobile è vincolata alla realizzazione di queste opere che saranno valutate nei paragrafi successivi.

Effettuando tali lavorazioni e ripristinando l’unità immobiliare come definita nello stato concessionato, la stessa potrà essere regolarizzata mediante la presentazione di una Comunicazioni Inizio Lavori Asseverata per opere già eseguite (trattandosi solo di modifiche interne) ed il pagamento di una sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00 oltre ad onorari tecnici a carico del futuro acquirente e di seguito così stimati:

- Redazione di Pratica Edilizia da presentare al Comune di Follonica: € 1.000,00
- Redazione di Variazione Catastale € 400,00
- Richiesta di Abitabilità/Agibilità Immobile € 500,00
- TOTALE ONORARI TECNICI € 1.900,00 + Iva e Cap
- Spese per Diritti Segr., Sanzioni, Marche ecc. € 1.200,00
- TOTALE ONORARI E SPESE € 3.100,00 + Iva e Cap

PIANO SECONDO

Immobile 9: UFFICIO (U 5)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 19 Ctg A/10 – UFFICI – classe 6 – consistenza vani 6 – Indirizzo Via Bicocchi – Piano -2 - n° civico -- - Rendita € 2.525,47;

Lo stato attuale dell'immobile oggetto di stima risulta **NON CONFORME** allo stato autorizzato desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente. In particolare non sono state realizzate le divisioni interne dei locali. Trattandosi ormai di una pratica edilizia conclusa, alla luce delle vigenti normative, l'unità immobiliare può essere resa conforme e abitabile/ agibile, mediante la presentazione di una Comunicazioni Inizio Lavori Asseverata per opere già eseguite (trattandosi solo di modifiche interne) ed il pagamento di una sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00 oltre ad onorari tecnici a carico del futuro acquirente e di seguito così stimati:

• Redazione di Pratica Edilizia da presentare al Comune di Follonica:	€ 1.000,00
• Richiesta di Abitabilità/Agibilità Immobile	€ 500,00
TOTALE ONORARI TECNICI	€ 1.500,00 + Iva e Cap
• Spese per Diritti Segr., Sanzioni, Marche ecc.	€ 1.100,00
TOTALE COMPLESSIVO	€ 2.600,00 + Iva e Cap

Immobile 10: UFFICIO (U 6)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 20 Ctg A/10 – UFFICI – classe 6 – consistenza vani 7 – Indirizzo Via Bicocchi – Piano -2 - n° civico -- - Rendita € 2.946,39;

Lo stato attuale dell'immobile oggetto di stima risulta **NON CONFORME** allo stato autorizzato desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

In particolare non sono state realizzate le divisioni interne dei locali. L'unità immobiliare così come proposta nello Stato Attuale non rispetta i requisiti aeroilluminanti in quanto il locale complessivo risulta di superficie maggiore rispetto l'ottavo richiesto per legge.

Pertanto la possibilità di poter rendere conforme l'immobile è vincolata alla realizzazione di una parete, anche in cartongesso, che delimiti una zona di attesa/ disimpegno/archivio pari a Mq. 28,00 che sarà valutata nei paragrafi successivi. Effettuando questa lavorazione, l'unità immobiliare può essere regolarizzata mediante la presentazione di una Comunicazioni Inizio Lavori Asseverata per opere già eseguite (trattandosi solo di modifiche interne) ed il pagamento di una sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00 oltre ad onorari tecnici a carico del futuro acquirente e di seguito così stimati:

• Redazione di Pratica Edilizia da presentare al Comune di Follonica:	€ 1.000,00
• Redazione di Variazione Catastale	€ 400,00
• Richiesta di Abitabilità/Agibilità Immobile	€ 500,00
TOTALE ONORARI TECNICI	€ 1.900,00 + Iva e Cap
• Spese per Diritti Segr., Sanzioni, Marche ecc.	€ 1.200,00
TOTALE ONORARI E SPESE	€ 3.100,00 + Iva e Cap

Immobile 11: UFFICIO (U 7)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 21 Ctg A/10 – UFFICI – classe 6 – consistenza vani 5,5 – Indirizzo Via Biccocchi – Piano -2 - n° civico -- - Rendita € 2.315,02;

Lo stato attuale dell’immobile oggetto di stima risulta **NON CONFORME** allo stato autorizzato desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

In particolare non sono state realizzate le divisioni interne dei locali. L’unità immobiliare così come proposta nello Stato Attuale non rispetta i requisiti aeroiluminanti in quanto il locale complessivo risulta di superficie maggiore rispetto l’ottavo richiesto per legge. Pertanto la possibilità di poter rendere conforme l’immobile è vincolata alla realizzazione di una parete, anche in cartongesso, da valutare nei paragrafi successivi, che delimiti una zona di attesa/ disimpegno/archivio pari a Mq. 33,10 da scorporare dalla superficie totale attuale.

Effettuando questa lavorazione, l’unità immobiliare può essere regolarizzata mediante la presentazione di una Comunicazioni Inizio Lavori Asseverata per opere già eseguite (trattandosi solo di modifiche interne) ed il pagamento di una sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00 oltre ad onorari tecnici a carico del futuro acquirente e di seguito così stimati:

• Redazione di Pratica Edilizia da presentare al Comune di Follonica:	€ 1.000,00
• Redazione di Variazione Catastale	€ 400,00
• Richiesta di Abitabilità/Agibilità Immobile	€ 500,00
TOTALE ONORARI TECNICI	€ 1.900,00 + Iva e Cap
• Spese per Diritti Segr., Sanzioni, Marche ecc.	€ 1.200,00
TOTALE ONORARI E SPESE	€ 3.100,00 + Iva e Cap

Immobile 12: UFFICIO (U 8)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 22 Ctg A/10 – UFFICI – classe 6 – consistenza vani 5,5 – Indirizzo Via Biccocchi – Piano -2 - n° civico -- - Rendita € 2.315,02;

Lo stato attuale dell’immobile oggetto di stima risulta **NON CONFORME** allo stato autorizzato desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

In particolare non sono state realizzate le divisioni interne dei locali. L’unità immobiliare così come proposta nello Stato Attuale non rispetta i requisiti aeroiluminanti in quanto il locale complessivo risulta di superficie maggiore rispetto l’ottavo richiesto per legge.

Pertanto la possibilità di poter rendere conforme l’immobile è vincolata alla realizzazione di pareti, anche in cartongesso, da valutare nei paragrafi successivi, che delimitino una zona di attesa/ disimpegno/archivio pari a Mq. 32,00 da scorporare dalla superficie totale attuale.

Effettuando questa lavorazione, l’unità immobiliare può essere regolarizzata mediante la presentazione di una Comunicazioni Inizio Lavori Asseverata per opere già eseguite (trattandosi solo di modifiche interne) ed il pagamento di una sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00 oltre ad onorari tecnici a carico del futuro acquirente e di seguito così stimati:

• Redazione di Pratica Edilizia da presentare al Comune di Follonica:	€ 1.000,00
• Redazione di Variazione Catastale	€ 400,00
• Richiesta di Abitabilità/Agibilità Immobile	€ 500,00
TOTALE ONORARI TECNICI	€ 1.900,00 + Iva e Cap
• Spese per Diritti Segr., Sanzioni, Marche ecc.	€ 1.200,00
TOTALE ONORARI E SPESE	€ 3.100,00 + Iva e Cap

Immobili 13 e 14: UFFICIO (U 9)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 46 Ctg A/10 – UFFICI – classe 6 – consistenza vani 11 – Indirizzo Via Bicocchi – Piano -2 - n° civico -- - Rendita € 4.630,04;
(ex Foglio 24, Particella 432 – Subalterni 23 e 24)

Lo stato attuale dell'immobile oggetto di stima risulta **NON CONFORME** allo stato autorizzato desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

In particolare non sono state realizzate le divisioni interne dei locali, i due uffici previsti nello stato concessionato risultano un'unica unità immobiliare con un unico accesso dal vano scala comune e non due come previsti.

L'unità immobiliare così come proposta nello Stato Attuale non rispetta i requisiti aeroilluminanti in quanto le aperture che nel progetto avevano un affaccio verso la proprietà confinante, si trovano invece intercluse in un vuoto tecnico privo di areazione e illuminazione.

L'unità immobiliare così come proposta attualmente è penalizzata da una cospicua superficie non illuminata e pertanto da destinarsi a spazi adibiti ad archivi, ripostigli, disimpegni. Pertanto la possibilità di poter rendere conforme l'immobile è vincolata alla realizzazione di pareti, anche in cartongesso, da valutare nei paragrafi successivi, che delimitino una zona di attesa/disimpegno/archivio pari a Mq. 152,00 da scorporare dalla superficie totale attuale.

Effettuando questa lavorazione, l'unità immobiliare può essere regolarizzata mediante la presentazione di una Comunicazioni Inizio Lavori Asseverata per opere già eseguite (trattandosi solo di modifiche interne) ed il pagamento di una sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00 oltre ad onorari tecnici a carico del futuro acquirente e di seguito così stimati:

• Redazione di Pratica Edilizia da presentare al Comune di Follonica:	€ 1.000,00
• Redazione di Variazione Catastale	€ 400,00
• Richiesta di Abitabilità/Agibilità Immobile	€ 500,00
TOTALE ONORARI TECNICI	€ 1.900,00 + Iva e Cap
• Spese per Diritti Segr., Sanzioni, Marche ecc.	€ 1.200,00
TOTALE ONORARI E SPESE	€ 3.100,00 + Iva e Cap

PIANO TERZO

Immobile A: APPARTAMENTO (A2)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 26 - Ctg A/2 – ABITAZIONE CIVILE – classe 4 – consistenza 4 vani – Indirizzo E. Bicocchi – Piano -3° - n° civico 139 - Rendita € 568,10;

Lo stato attuale dell'immobile oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato autorizzato desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente. Attualmente nell'immobile è presente un diritto di passo comune in quanto lo stesso rappresenta l'unico punto comunicante con il vano motori condominiale posto nella terrazza. L'aggiudicatario del bene dovrà provvedere a liberare l'immobile da tale vincolo, realizzando un lucernario nel corpo scala comune in cui sia possibile accedere in sicurezza nella copertura tramite Linee Vita e scala fissa per scendere nel vano tecnico ed effettuare le manutenzioni in completa autonomia.

Non Risulta presente la pratica di abitabilità relativa all'unità immobiliare. Gli onorari tecnici per la richiesta di essa sono stimati come segue:

• Richiesta di Abitabilità Immobile	€ 500,00 + Iva e Cap
• Spese per Diritti Segr., ecc.	€ 100,00
TOTALE ONORARI E SPESE	€ 600,00 + Iva e Cap

Immobile B: APPARTAMENTO (A3)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 27 - Ctg A/2 – ABITAZIONE CIVILE – classe 4 – consistenza 4 vani – Indirizzo E. Bicocchi – Piano -3° - n° civico 139 - Rendita € 568,10;

Lo stato attuale dell'immobile oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato autorizzato desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

Non Risulta presente la pratica di abitabilità relativa all'unità immobiliare. Gli onorari tecnici per la richiesta di essa sono stimati come segue:

• Richiesta di Abitabilità Immobile	€ 500,00 + Iva e Cap
• Spese per Diritti Segr., ecc.	€ 100,00
TOTALE ONORARI E SPESE	€ 600,00 + Iva e Cap

PIANO SEMINTERRATO

Immobile 15: GARAGE (G1)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 28 graffato con Particella 1030 Subalterno 2- Ctg C/6 – AUTORIMESSA – classe 8 – consistenza 22 Mq – Indirizzo Via Alonzo – Piano – S1 - n° civico -- - Rendita € 118,17;

Lo stato attuale dell'immobile oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato autorizzato desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

Non Risulta presente la pratica di agibilità relativa all'unità immobiliare.

Gli onorari tecnici per la richiesta di essa sono stimati come segue:

- | | |
|-----------------------------------|----------------------|
| • Richiesta di Agibilità Immobile | € 300,00 + Iva e Cap |
| • Spese per Diritti Segr., ecc. | € 100,00 |
| TOTALE ONORARI E SPESE | € 400,00 + Iva e Cap |

Immobile 16: GARAGE (G2)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 29 graffato con Particella 1030 Subalterno 3- Ctg C/6 – AUTORIMESSA – classe 8 – consistenza 46 Mq – Indirizzo Via Alonzo – Piano – S1 - n° civico -- - Rendita € 247,07;

Lo stato attuale dell'immobile oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato autorizzato desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

Non Risulta presente la pratica di agibilità relativa all'unità immobiliare.

Gli onorari tecnici per la richiesta di essa sono stimati come segue:

- | | |
|-----------------------------------|----------------------|
| • Richiesta di Agibilità Immobile | € 300,00 + Iva e Cap |
| • Spese per Diritti Segr., ecc. | € 100,00 |
| TOTALE ONORARI E SPESE | € 400,00 + Iva e Cap |

Immobile 17: GARAGE (G3)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 30 - Ctg C/6 – AUTORIMESSA – classe 8 – consistenza 23 Mq – Indirizzo Via Alonzo – Piano – S1 - n° civico -- - Rendita € 123,54;

Lo stato attuale dell'immobile oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato autorizzato desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

Non Risulta presente la pratica di agibilità relativa all'unità immobiliare.

Gli onorari tecnici per la richiesta di essa sono stimati come segue:

- | | |
|-----------------------------------|----------------------|
| • Richiesta di Agibilità Immobile | € 300,00 + Iva e Cap |
| • Spese per Diritti Segr., ecc. | € 100,00 |
| TOTALE ONORARI E SPESE | € 400,00 + Iva e Cap |

Immobile 18: GARAGE (G4)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 31 - Ctg C/6 – AUTORIMESSA – classe 8 – consistenza 26 Mq – Indirizzo Via Alonzo – Piano – S1 - n° civico -- - Rendita € 139,65;

Lo stato attuale dell'immobile oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato autorizzato desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

Non Risulta presente la pratica di agibilità relativa all'unità immobiliare.

Gli onorari tecnici per la richiesta di essa sono stimati come segue:

- | | |
|-----------------------------------|----------------------|
| • Richiesta di Agibilità Immobile | € 300,00 + Iva e Cap |
| • Spese per Diritti Segr., ecc. | € 100,00 |
| TOTALE ONORARI E SPESE | € 400,00 + Iva e Cap |

Immobile 19: GARAGE (G5)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 32 - Ctg C/6 – AUTORIMESSA – classe 8 – consistenza 27 Mq – Indirizzo Via Alonzo – Piano –S1 - n° civico -- - Rendita € 145,02;

Lo stato attuale dell’immobile oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato autorizzato desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente. Non Risulta presente la pratica di agibilità relativa all’unità immobiliare. Gli onorari tecnici per la richiesta di essa sono stimati come segue:

- | | |
|-----------------------------------|-----------------------------|
| • Richiesta di Agibilità Immobile | € 300,00 + Iva e Cap |
| • Spese per Diritti Segr., ecc. | € 100,00 |
| TOTALE ONORARI E SPESE | € 400,00 + Iva e Cap |

Immobile 20: GARAGE (G6)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 33 - Ctg C/6 – AUTORIMESSA – classe 8 – consistenza 27 Mq – Indirizzo Via Alonzo – Piano –S1 - n° civico -- - Rendita € 145,02;

Lo stato attuale dell’immobile oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato autorizzato desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

Non Risulta presente la pratica di agibilità relativa all’unità immobiliare.

Gli onorari tecnici per la richiesta di essa sono stimati come segue:

- | | |
|-----------------------------------|-----------------------------|
| • Richiesta di Agibilità Immobile | € 300,00 + Iva e Cap |
| • Spese per Diritti Segr., ecc. | € 100,00 |
| TOTALE ONORARI E SPESE | € 400,00 + Iva e Cap |

Immobile 21: GARAGE (G7)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 47 - Ctg C/6 – AUTORIMESSA – classe 8 – consistenza 51 Mq – Indirizzo Via Alonzo – Piano –S1 - n° civico -- - Rendita € 187,99;

ex Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 34

Lo stato attuale dell’immobile oggetto di stima risulta **NON CONFORME** allo stato autorizzato desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

L’ingresso è stato spostato in continuità con le altre autorimesse ed il locale è stato leggermente ampliato a scapito del locale autoclave

L’unità immobiliare può essere regolarizzata mediante la presentazione di una Comunicazioni Inizio Lavori Asseverata per opere già eseguite (trattandosi solo di modifiche interne) ed il pagamento di una sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00 oltre ad onorari tecnici a carico del futuro acquirente e di seguito così stimati:

- | | |
|---|-------------------------------|
| • Redazione di Pratica Edilizia da presentare al Comune di Follonica: | € 600,00 |
| • Richiesta di Agibilità Immobile | € 300,00 |
| TOTALE ONORARI TECNICI | € 900,00 + Iva e Cap |
| • Spese per Diritti Segr., Sanzioni, Marche ecc. | € 1.100,00 |
| TOTALE ONORARI E SPESE | € 2.000,00 + Iva e Cap |

Immobile 22: CANTINA (C1)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 35 - Ctg C/2 – MAGAZZINO – classe 6 – consistenza 6 Mq – Indirizzo Via Bicocchi – Piano –S1 - n° civico 137 - Rendita € 29,75;

Lo stato attuale dell’immobile oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato autorizzato desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

Non Risulta presente la pratica di agibilità relativa all’unità immobiliare.

Gli onorari tecnici per la richiesta di essa sono stimati come segue:

• Richiesta di Agibilità Immobile	€ 200,00 + Iva e Cap
• Spese per Diritti Segr., ecc.	€ 100,00
TOTALE ONORARI E SPESE	€ 300,00 + Iva e Cap

Immobile 23: CANTINA (C2)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 36 - Ctg C/2 – MAGAZZINO – classe 6 – consistenza 16 Mq – Indirizzo Via Bicocchi – Piano –S1 - n° civico 137 - Rendita € 79,33;

Lo stato attuale dell’immobile oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato autorizzato desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

Non Risulta presente la pratica di agibilità relativa all’unità immobiliare.

Gli onorari tecnici per la richiesta di essa sono stimati come segue:

• Richiesta di Agibilità Immobile	€ 200,00 + Iva e Cap
• Spese per Diritti Segr., ecc.	€ 100,00
TOTALE ONORARI E SPESE	€ 300,00 + Iva e Cap

Immobile 24: CANTINA (C3)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 37 - Ctg C/2 – MAGAZZINO – classe 6 – consistenza 11 Mq – Indirizzo Via Bicocchi – Piano –S1 - n° civico 137 - Rendita € 54,54;

Lo stato attuale dell’immobile oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato autorizzato desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

Non Risulta presente la pratica di agibilità relativa all’unità immobiliare.

Gli onorari tecnici per la richiesta di essa sono stimati come segue:

• Richiesta di Agibilità Immobile	€ 200,00 + Iva e Cap
• Spese per Diritti Segr., ecc.	€ 100,00
TOTALE ONORARI E SPESE	€ 300,00 + Iva e Cap

Immobile 25: CANTINA (C4)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 38 - Ctg C/2 – MAGAZZINO – classe 6 – consistenza 9 Mq – Indirizzo Via Bicocchi – Piano –S1 - n° civico 137 - Rendita € 44,62;

Lo stato attuale dell’immobile oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato autorizzato desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

Non Risulta presente la pratica di agibilità relativa all’unità immobiliare.

Gli onorari tecnici per la richiesta di essa sono stimati come segue:

• Richiesta di Agibilità Immobile	€ 200,00 + Iva e Cap
• Spese per Diritti Segr., ecc.	€ 100,00
TOTALE ONORARI E SPESE	€ 300,00 + Iva e Cap

Immobile 26: CANTINA (C5)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 39 - Ctg C/2 – MAGAZZINO – classe 6 – consistenza 10 Mq – Indirizzo Via Bicocchi – Piano –S1 - n° civico 137 - Rendita € 49.58;

Lo stato attuale dell’immobile oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato autorizzato desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente. Non Risulta presente la pratica di agibilità relativa all’unità immobiliare.

Gli onorari tecnici per la richiesta di essa sono stimati come segue:

• Richiesta di Agibilità Immobile	€ 200,00 + Iva e Cap
• Spese per Diritti Segr., ecc.	€ 100,00
TOTALE ONORARI E SPESE	€ 300,00 + Iva e Cap

Immobile 27: CANTINA (C6)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 40 - Ctg C/2 – MAGAZZINO – classe 6 – consistenza 12 Mq – Indirizzo Via Bicocchi – Piano –S1 - n° civico 137 - Rendita € 59.50;

Lo stato attuale dell’immobile oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato autorizzato desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

Non Risulta presente la pratica di agibilità relativa all’unità immobiliare.

Gli onorari tecnici per la richiesta di essa sono stimati come segue:

• Richiesta di Agibilità Immobile	€ 200,00 + Iva e Cap
• Spese per Diritti Segr., ecc.	€ 100,00
TOTALE ONORARI E SPESE	€ 300,00 + Iva e Cap

Immobile 28: CANTINA (C7)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 41- Ctg C/2 – MAGAZZINO – classe 6 – consistenza 13 Mq – Indirizzo Via Bicocchi – Piano –S1 - n° civico 137 - Rendita € 64.65;

Lo stato attuale dell’immobile oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato autorizzato desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

Non Risulta presente la pratica di agibilità relativa all’unità immobiliare.

Gli onorari tecnici per la richiesta di essa sono stimati come segue:

• Richiesta di Agibilità Immobile	€ 200,00 + Iva e Cap
• Spese per Diritti Segr., ecc.	€ 100,00
TOTALE ONORARI E SPESE	€ 300,00 + Iva e Cap

Immobile 29: CANTINA (C8)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 42- Ctg C/2 – MAGAZZINO – classe 6 – consistenza 13 Mq – Indirizzo Via Bicocchi – Piano –S1 - n° civico 137 - Rendita € 64.65;

Lo stato attuale dell'immobile oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato autorizzato desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

Non Risultata presente la pratica di agibilità relativa all'unità immobiliare.

Gli onorari tecnici per la richiesta di essa sono stimati come segue:

- | | |
|-----------------------------------|----------------------|
| • Richiesta di Agibilità Immobile | € 200,00 + Iva e Cap |
| • Spese per Diritti Segr., ecc. | € 100,00 |
| TOTALE ONORARI E SPESE | € 300,00 + Iva e Cap |

Immobile 30: CANTINA (C9)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 43- Ctg C/2 – MAGAZZINO – classe 6 – consistenza 13 Mq – Indirizzo Via Bicocchi – Piano –S1 - n° civico 137 - Rendita € 64.65;

Lo stato attuale dell'immobile oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato autorizzato desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

Non Risultata presente la pratica di agibilità relativa all'unità immobiliare.

Gli onorari tecnici per la richiesta di essa sono stimati come segue:

- | | |
|-----------------------------------|----------------------|
| • Richiesta di Agibilità Immobile | € 200,00 + Iva e Cap |
| • Spese per Diritti Segr., ecc. | € 100,00 |
| TOTALE ONORARI E SPESE | € 300,00 + Iva e Cap |

Immobile 31: CANTINA (C10)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 44- Ctg C/2 – MAGAZZINO – classe 6 – consistenza 12 Mq – Indirizzo Via Bicocchi – Piano –S1 - n° civico 137 - Rendita € 59.50;

Lo stato attuale dell'immobile oggetto di stima risulta **CONFORME** allo stato autorizzato desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

Non Risultata presente la pratica di agibilità relativa all'unità immobiliare.

Gli onorari tecnici per la richiesta di essa sono stimati come segue:

- | | |
|-----------------------------------|----------------------|
| • Richiesta di Agibilità Immobile | € 200,00 + Iva e Cap |
| • Spese per Diritti Segr., ecc. | € 100,00 |
| TOTALE ONORARI E SPESE | € 300,00 + Iva e Cap |

(Vedi Elaborati Grafici – Rilievo – Stato Sovrapposto “Allegato 3 e 4”)

Tali difformità NON COMPROMETTONO, sotto il profilo urbanistico, LA VENDITA DEI BENI, in quanto sanabili e superabili da un eventuale aggiudicatario.

6.7 7° quesito: possibilità di suddivisione in lotti

In merito alla vendita delle unità immobiliari de quo, il sottoscritto C.T.U., ai fini di rispondere congruamente al quesito posto dal G.E., ritiene giustificata ed opportuna “la vendita del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare in **lotti separati**” come di seguito suddivisi:

LOTTO 1

Immobile 1: NEGOZIO PIANO TERRA – (N 4)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 11- Ctg C/1 – NEGOZIO – Cl.10 – Consistenza 55,00 Mq. - Indirizzo Via Alonzo – Piano T - n° civico --- Rendita € 3.113,20;

<i>codice</i>	<i>catasto</i>	<i>foglio</i>	<i>particella</i>	<i>subalterno</i>	<i>categoria</i>	<i>classe</i>	<i>consistenza</i>	<i>rendita [€]</i>
D656	U	24	432	11	C/1	10	55 Mq.	3.113,20

LOTTO 2

Immobile 2: NEGOZIO PIANO TERRA – (N 5)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 12- Ctg C/1 – NEGOZIO – Cl.10 – Consistenza 47,00 Mq. - Indirizzo Via Alonzo – Piano T - n° civico -- - Rendita € 2.660,37;

<i>codice</i>	<i>catasto</i>	<i>foglio</i>	<i>particella</i>	<i>subalterno</i>	<i>categoria</i>	<i>classe</i>	<i>consistenza</i>	<i>rendita [€]</i>
D656	U	24	432	12	C/1	10	47 Mq.	2.660,37

LOTTO 3

Immobile 3: NEGOZIO PIANO TERRA – (N 6)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 13- Ctg C/1 – NEGOZIO – Cl.10 – Consistenza 82,00 Mq. - Indirizzo Via Alonzo – Piano T - n° civico --- Rendita € 4.641,50;

<i>codice</i>	<i>catasto</i>	<i>foglio</i>	<i>particella</i>	<i>subalterno</i>	<i>categoria</i>	<i>classe</i>	<i>consistenza</i>	<i>rendita [€]</i>
D656	U	24	432	13	C/1	10	82 Mq.	4.641,50

LOTTO 4

Immobile 4: FONDO PER ESIGENZE COMMERCIALI PIANO TERRA E PRIMO– (F 1)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 14- Ctg D/8 – FABBRICATI PER ESIGENZE COMMERCIALI– Cl-- – Consistenza -- - Indirizzo Via Alonzo – Piano T-1 - n° civico -- - Rendita € 8.452,50;

<i>codice</i>	<i>catasto</i>	<i>foglio</i>	<i>particella</i>	<i>subalterno</i>	<i>categoria</i>	<i>classe</i>	<i>consistenza</i>	<i>rendita [€]</i>
D656	U	24	432	14	D/8	--	--	8.452,50

LOTTO 5

Immobilie 5: UFFICIO PIANO PRIMO – (U 1) Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 15- Ctg A/10 – UFFICIO – Cl.6 – Consistenza 6 vani - Indirizzo Via Bicocchi – Piano 1 - n° civico --- - Rendita € 2.525,47;
Immobilie 15: GARAGE PIANO SEMINTERRATO – (G 1) Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 28 graffato con Particella 1030 - Subalterno 2- Ctg C/6 – AUTORIMESSA – Cl.8 – Consistenza 22 Mq. - Indirizzo Via Alonzo – Piano S1 - n° civico -- - Rendita € 118,17;
Immobilie 22: CANTINA PIANO SEMINTERRATO – (C 1) Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 35 - Ctg C/2 – MAGAZZINO– Cl.6 – Consistenza 6 Mq. - Indirizzo Via Bicocchi – Piano S1 - n° civico 137 - Rendita € 29,75;

codice	catasto	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita [€]
D656	U	24	432	15	A/10	6	6 vani	2.525,47
D656	U	24	432 1030	28 2	C/6	8	22 Mq.	118,17
D656	U	24	432	35	C/2	6	6 Mq.	29,75

LOTTO 6

Immobilie 6: UFFICIO PIANO PRIMO – (U 2) Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 16- Ctg A/10 – UFFICIO – Cl.6 – Consistenza 7 vani - Indirizzo Via Bicocchi – Piano 1 - n° civico --- - Rendita € 2.946,39;
Immobilie 16: GARAGE PIANO SEMINTERRATO – (G 2) Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 29 - graffato con Particella 1030 - Subalterno 3 Ctg C/6 – AUTORIMESSA – Cl.8 – Consistenza 46 Mq. - Indirizzo Via Alonzo – Piano S1 - n° civico --- - Rendita € 247,07;
Immobilie 23: CANTINA PIANO SEMINTERRATO – (C 2) Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 36 - Ctg C/2 – MAGAZZINO– Cl.6 – Consistenza 16 Mq. - Indirizzo Via Bicocchi – Piano S1 - n° civico 137 - Rendita € 79,33;

codice	catasto	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita [€]
D656	U	24	432	16	A/10	6	7 vani	2.946,39
D656	U	24	432 1030	29 3	C/6	8	46 Mq.	247,07
D656	U	24	432	36	C/2	6	16 Mq.	79,336

LOTTO 7

Immobilie 7: UFFICIO PIANO PRIMO – (U 3) Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 17- Ctg A/10 – UFFICIO – Cl.6 – Consistenza 5,5 vani - Indirizzo Via Bicocchi – Piano 1 - n° civico -- - Rendita € 2.315,02;
Immobilie 17: GARAGE PIANO SEMINTERRATO – (G 3) Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 30 - Ctg C/6 – AUTORIMESSA – Cl.8 – Consistenza 23 Mq. - Indirizzo Via Alonzo – Piano S1 - n° civico -- - Rendita € 123.54;
Immobilie 24: CANTINA PIANO SEMINTERRATO – (C 3) Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 37 - Ctg C/2 – MAGAZZINO– Cl.6 – Consistenza 11 Mq. - Indirizzo Via Bicocchi – Piano S1 - n° civico 137 - Rendita € 54,54;

<i>codice</i>	<i>catasto</i>	<i>foglio</i>	<i>particella</i>	<i>subalterno</i>	<i>categoria</i>	<i>classe</i>	<i>consistenza</i>	<i>rendita [€]</i>
D656	U	24	432	16	A/10	6	7 vani	2.946,39
D656	U	24	432	29	C/6	8	46 Mq.	247,07
D656	U	24	432	36	C/2	6	16 Mq.	79,336

LOTTO 8

Immobilie 8 UFFICIO PIANO PRIMO – (U 4) Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 18- Ctg A/10 – UFFICIO – Cl.6 – Consistenza 4 vani - Indirizzo Via Bicocchi – Piano 1 - n° civico -- - Rendita € 1.683,65;
Immobilie 27: CANTINA PIANO SEMINTERRATO – (C 6) Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 40 - Ctg C/2 – MAGAZZINO– Cl.6 – Consistenza 12 Mq. - Indirizzo Via Bicocchi – Piano S1 - n° civico 137 - Rendita € 59,50;

<i>codice</i>	<i>catasto</i>	<i>foglio</i>	<i>particella</i>	<i>subalterno</i>	<i>categoria</i>	<i>classe</i>	<i>consistenza</i>	<i>rendita [€]</i>
D656	U	24	432	18	A/10	6	4 vani	1.683,65
D656	U	24	432	40	C/2	6	12 Mq.	59,50

LOTTO 9

Immobilie 9: UFFICIO PIANO SECONDO	– (U 5)
Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 19 - Ctg A/10 – UFFICIO – Cl.6 – Consistenza 6 vani - Indirizzo Via Bicocchi – Piano 2 - n° civico -- - Rendita € 2.525,47;	
Immobilie 18: GARAGE PIANO SEMINTERRATO	– (G 4)
Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 31 - Ctg C/6 – AUTORIMESSA – Cl.8 – Consistenza 26 Mq. - Indirizzo Via Alonzo – Piano S1 - n° civico -- - Rendita € 139,65;	
Immobilie 29: CANTINA PIANO SEMINTERRATO	– (C 8)
Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 42 - Ctg C/2 – MAGAZZINO– Cl.6 – Consistenza 13 Mq. - Indirizzo Via Bicocchi – Piano S1 - n° civico 137 - Rendita € 64,65;	

<i>codice</i>	<i>catasto</i>	<i>foglio</i>	<i>particella</i>	<i>subalterno</i>	<i>categoria</i>	<i>classe</i>	<i>consistenza</i>	<i>rendita [€]</i>
D656	U	24	432	19	A/10	6	6 vani	2.525,47
D656	U	24	432	29	C/6	8	26 Mq.	139,65
D656	U	24	432	36	C/2	6	13 Mq.	64,65

LOTTO 10

Immobilie 10: UFFICIO PIANO SECONDO	– (U 6)
Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 20 - Ctg A/10 – UFFICIO – Cl.6 – Consistenza 7 vani - Indirizzo Via Bicocchi – Piano 2 - n° civico -- - Rendita € 2.946,39;	
Immobilie 21: GARAGE PIANO SEMINTERRATO	– (G 7)
Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 47 - Ctg C/6 – AUTORIMESSA – Cl.8 – Consistenza 51 Mq. - Indirizzo Via Alonzo – Piano S1 - n° civico -- - Rendita € 187,99;	
Immobilie 28: CANTINA PIANO SEMINTERRATO	– (C 7)
Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 41 - Ctg C/2 – MAGAZZINO– Cl.6 – Consistenza 13 Mq. - Indirizzo Via Bicocchi – Piano S1 - n° civico 137 - Rendita € 64,65;	

<i>codice</i>	<i>catasto</i>	<i>foglio</i>	<i>particella</i>	<i>subalterno</i>	<i>categoria</i>	<i>classe</i>	<i>consistenza</i>	<i>rendita [€]</i>
D656	U	24	432	20	A/10	6	7 vani	2.946,39
D656	U	24	432	47	C/6	8	51 Mq.	187,99
D656	U	24	432	41	C/2	6	13 Mq.	64,65

LOTTO 11

Immobilie 11: UFFICIO PIANO SECONDO – (U 7)
Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 21- Ctg A/10 – UFFICIO – Cl.6 – Consistenza 5.5 vani - Indirizzo Via Bicocchi – Piano 1 - n° civico -- - Rendita € 2.315,02;
Immobilie 30: CANTINA PIANO SEMINTERRATO – (C 9)
Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 43 - Ctg C/2 – MAGAZZINO– Cl.6 – Consistenza 13 Mq. - Indirizzo Via Bicocchi – Piano S1 - n° civico 137 - Rendita € 59,50;

<i>codice</i>	<i>catasto</i>	<i>foglio</i>	<i>particella</i>	<i>subalterno</i>	<i>categoria</i>	<i>classe</i>	<i>consistenza</i>	<i>rendita [€]</i>
D656	U	24	432	21	A/10	6	5.5 vani	2.315,02
D656	U	24	432	43	C/2	6	13 Mq.	59,50

LOTTO 12

Immobilie 12: UFFICIO PIANO SECONDO – (U 8)
Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 22- Ctg A/10 – UFFICIO – Cl.6 – Consistenza 5.5 vani - Indirizzo Via Bicocchi – Piano 1 - n° civico -- - Rendita € 2.315,02;
Immobilie 31: CANTINA PIANO SEMINTERRATO – (C 10)
Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 44 - Ctg C/2 – MAGAZZINO– Cl.6 – Consistenza 12 Mq. - Indirizzo Via Bicocchi – Piano S1 - n° civico 137 - Rendita € 59,50;

<i>codice</i>	<i>catasto</i>	<i>foglio</i>	<i>particella</i>	<i>subalterno</i>	<i>categoria</i>	<i>classe</i>	<i>consistenza</i>	<i>rendita [€]</i>
D656	U	24	432	22	A/10	6	5.5 vani	2.315,02
D656	U	24	432	44	C/2	6	12 Mq.	59,50

LOTTO 13

Immobilie 13-14: UFFICIO PIANO SECONDO – (U 9)
Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 46- Ctg A/10 – UFFICIO – Cl.6 – Consistenza 11 vani - Indirizzo Via Bicocchi – Piano 1 - n° civico -- - Rendita € 4.630,04;

<i>codice</i>	<i>catasto</i>	<i>foglio</i>	<i>particella</i>	<i>subalterno</i>	<i>categoria</i>	<i>classe</i>	<i>consistenza</i>	<i>rendita [€]</i>
D656	U	24	432	46	A/10	6	11 vani	4.630,04

LOTTO 14

<p>Immobile A: APPARTAMENTO PIANO TERZO – (A 2) Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 26- Ctg A/2– ABITAZIONE CIVILE – Cl.4 – Consistenza 4 vani - Indirizzo Via Bicocchi – Piano 3 - n° civico 139 - Rendita € 568,10;</p> <p>Immobile 19: GARAGE PIANO SEMINTERRATO – (G 5) Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 32 - Ctg C/6 – AUTORIMESSA – Cl.8 – Consistenza 27 Mq. - Indirizzo Via Alonzo – Piano S1 - n° civico -- - Rendita € 145,02;</p> <p>Immobile 26: CANTINA PIANO SEMINTERRATO – (C 5) Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 39 - Ctg C/2 – MAGAZZINO– Cl.6 – Consistenza 10 Mq. - Indirizzo Via Bicocchi – Piano S1 - n° civico 137 - Rendita € 49,58;</p>

codice	catasto	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita [€]
D656	U	24	432	26	A/2	4	4 vani	568,10
D656	U	24	432	32	C/6	8	27 Mq.	145,02
D656	U	24	432	41	C/2	6	10 Mq.	49,58

LOTTO 15

<p>Immobile B: APPARTAMENTO PIANO TERZO – (A 3) Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 27- Ctg A/2– ABITAZIONE CIVILE – Cl.4 – Consistenza 4 vani - Indirizzo Via Bicocchi – Piano 3 - n° civico 139 - Rendita € 568,10;</p> <p>Immobile 20: GARAGE PIANO SEMINTERRATO – (G6) Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 33 - Ctg C/6 – AUTORIMESSA – Cl.8 – Consistenza 27 Mq. - Indirizzo Via Alonzo – Piano S1 - n° civico -- - Rendita € 145,02;</p> <p>Immobile 25: CANTINA PIANO SEMINTERRATO – (C 4) Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 38 - Ctg C/2 – MAGAZZINO– Cl.6 – Consistenza 9 Mq. - Indirizzo Via Bicocchi – Piano S1 - n° civico 137 - Rendita € 44,62;</p>

codice	catasto	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita [€]
D656	U	24	432	27	A/2	4	4 vani	568,10
D656	U	24	432	33	C/6	8	27 Mq.	145,02
D656	U	24	432	38	C/2	6	10 Mq.	44,62

6.8 8° quesito: eventuale pignoramento pro quota

In esito agli Atti di Pignoramento, i beni di cui si tratta sono pignorati per l'intera quota del titolo di proprietà della **G.E.M.A.L.D. S.R.L. con sede in FOLLONICA c.f. 00009330531.** e risultano divisibili. Il sottoscritto C.T.U. ritiene che sia giustificata e opportuna la vendita dei beni oggetto della presente in **LOTTI SEPARATI** così identificati:

- **LOTTO 1** – INTERA E PIENA PROPIETA' di **NEGOZIO** sito in via Alonzo, Follonica (GR), al piano terra costituito da 57,35 mq di superficie netta.
- **LOTTO 2** – INTERA E PIENA PROPIETA' di **NEGOZIO** sito in via Alonzo, Follonica (GR), al piano terra costituito da 49,50 mq di superficie netta.
- **LOTTO 3** – INTERA E PIENA PROPIETA' di **NEGOZIO** sito in via Alonzo, Follonica (GR), al piano terra costituito da 64,24 mq di superficie netta.
- **LOTTO 4** – INTERA E PIENA PROPIETA' di **FONDO PER ESIGENZE COMMERCIALI** sito in via Alonzo, Follonica (GR), al piano terra e primo costituito da 444,00 mq di superficie netta.
- **LOTTO 5** – INTERA E PIENA PROPIETA' di **UFFICIO** sito in via Bicocchi, Follonica (GR), al piano primo costituito da 103,25 mq di superficie netta, oltre **Garage** e **Cantina** al piano seminterrato
- **LOTTO 6** – INTERA E PIENA PROPIETA' di **UFFICIO** sito in via Bicocchi, Follonica (GR), al piano primo costituito da 129,05 mq di superficie netta, oltre **Garage** e **Cantina** al piano seminterrato
- **LOTTO 7** – INTERA E PIENA PROPIETA' di **UFFICIO** sito in via Bicocchi, Follonica (GR), al piano primo costituito da 95,20 mq di superficie netta, oltre **Garage** e **Cantina** al piano seminterrato
- **LOTTO 8** – INTERA E PIENA PROPIETA' di **UFFICIO** sito in via Bicocchi, Follonica (GR), al piano primo costituito da 72,65 mq di superficie netta, oltre **Cantina** al piano seminterrato
- **LOTTO 9** – INTERA E PIENA PROPIETA' di **UFFICIO** sito in via Bicocchi, Follonica (GR), al piano secondo costituito da 103,10 mq di superficie netta, oltre **Garage** e **Cantina** al piano seminterrato
- **LOTTO 10** – INTERA E PIENA PROPIETA' di **UFFICIO** sito in via Bicocchi, Follonica (GR), al piano secondo costituito da 129,82 mq di superficie netta, oltre **Garage** e **Cantina** al piano seminterrato
- **LOTTO 11** – INTERA E PIENA PROPIETA' di **UFFICIO** sito in via Bicocchi, Follonica (GR), al piano secondo costituito da 95,95 mq di superficie netta, oltre **Cantina** al piano seminterrato
- **LOTTO 12** – INTERA E PIENA PROPIETA' di **UFFICIO** sito in via Bicocchi, Follonica (GR), al piano secondo costituito da 94,05 mq di superficie netta, oltre **Cantina** al piano seminterrato
- **LOTTO 13** – INTERA E PIENA PROPIETA' di **UFFICIO** sito in via Bicocchi, Follonica (GR), al piano secondo costituito da 194,05 mq di superficie netta di cui 152,00 adibita a archivi o locali di deposito

- **LOTTO 14** – INTERA E PIENA PROPRIETA' di **APPARTAMENTO** sito in via Bicocchi, Follonica (GR), al piano terzo costituito da 54,65 mq di superficie netta con mq. 79,00 di terrazza, oltre **Garage** e **Cantina** al piano seminterrato

- **LOTTO 15** – INTERA E PIENA PROPRIETA' di **APPARTAMENTO** sito in via Bicocchi, Follonica (GR), al piano terzo costituito da 54,65 mq di superficie netta con mq. 50,60 di terrazza, oltre **Garage** e **Cantina** al piano seminterrato

6.9 9° quesito: stato di utilizzazione dell'immobile

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono da ritenersi da un punto di vista estimativo a tutti gli effetti **LIBERE**.

6.10 10° quesito: provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare non rientrano nei casi previsti dal presente quesito.

6.11 11° quesito: accertamento vincoli

Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, **NON GRAVANO** sull'immobile oggetto di stima vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, sull'immobile oggetto di stima grava:

-costituzione di vincolo di destinazione, atto autenticato da Notaio Krieg Rodolfo n. 56129 del 10/02/2005, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Grosseto, Servizio di Pubblicità Immobiliare data 18/02/2005 ai n.n. 2768/1739, a favore del Comune di Follonica, con sede in Follonica (GR), c.f. 00080490535, contro la società G.E.M.A.L.D

S.R.L., riguarda l'unità immobiliare censita a fg 24, mapp 432. Di seguito di riporta il quadro D della nota sopra descritta.

"L'intervento progettuale consiste nella ristrutturazione edilizia dell'immobile finalizzata alla creazione di un edificio multifunzionale con destinazioni commerciale (fondi commerciali e sala polivalente "cinema/teatro"), direzionale e residenziale.

Per l'attuazione dell'intervento il soggetto attuatore si obbliga a : -richiedere il rilascio di un'unica concessione edilizia onerosa secondo la vigente normativa comunale; -richiedere variante edilizia al progetto concessionato che non siano di carattere essenziale e dal solo fine di adeguare il complesso immobiliare da eventuali future esigenze tecniche della proprietà e e di futuri utilizzatori ferma restando l'impostazione e le caratteristiche generali del progetto concessionato; - non richiedere varianti edilizie che comportino un diverso rapporto volumetrico delle destinazioni d'uso previste dal progetto concessionato; allacciarsi ai pubblici servizi con spese a suo totale carico; - richiedere

l'agibilità complessivamente per l'intero fabbricato o anche per parti funzionali in relazione alle destinazioni d'uso ma secondo le priorità che di seguito si specificano: a) singolarmente per la sala polivalente e per i locali a destinazione commerciale; b) in modo unitario per sala polivalente e locali a destinazione commerciale, oppure per sala polivalente, locali a destinazione commerciale, direzionale e residenziale; - concedere all'amministrazione comunale l'uso della sala polivalente per un numero massimo di 15 (quindici) serate annue per un periodo di 10 (dieci) anni dall'agibilità della stessa; - concordare con l'Amministrazione Comunale le date di programmazione entro il 30 dicembre per l'anno successivo; - a definire la regolamentazione giuridico - tecnica economica del rapporto in apposito disciplinare stipulato tra le parti entro e non oltre 90 (novanta) giorni dalla sottoscrizione del presente atto d'obbligo.

La validità del presente atto d'obbligo cesserà, per la parte relativa alla realizzazione delle opere, alla scadenza dei cinque anni alla data di sottoscrizione della stessa.

Il soggetto attuatore si obbliga comunque a: -non modificare la destinazione d'uso dei locali realizzati, così come riportati nel progetto concessionato di cui all'art. 2 e reso agibile ai sensi dell'art. 4, per un periodo minimo di 5 anni successivi alla data del rilascio dell'agibilità complessiva per l'intero fabbricato ad esclusione dei locali a destinazione di sala polivalente; nel caso di agibilità per parti come prevista all'art 4 il periodo dei cinque anni decorrerà dalla data di rilascio dell'ultima agibilità a completamento; - non modificare la destinazione d'uso dei locali relativi alla sala polivalente e servizi connessi così come riportati nel progetto concessionato di cui all' art. 2 e reso agibile ai sensi dell' art. 4, per un periodo minimo di dieci anni successivi alla data del rilascio dell'agibilità.”

6.12 12° quesito: determinazione del valore dell'immobile

La stima economica dei beni pignorati è stata condotta tramite il criterio del “più probabile valore di mercato”, ovvero la determinazione del prezzo che potrebbero avere gli immobili al termine di una trattativa di compravendita che si dovesse svolgere in tempo reale.

Tale metodo richiede di recuperare una serie di dati storici costituita dai prezzi di vendita d'immobili simili, che consenta di inquadrare gli immobili pignorati per analogia e confronto con quelli di riferimento, salvo poi introdurre le opportune correzioni in aumento o in diminuzione, in considerazione delle specifiche peculiarità dei beni in esame.

Le fonti d'informazione utilizzate, sono generalmente quelle della banca dati dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio** e quelle provenienti dagli **operatori del settore immobiliare** operanti nell'area geografica di ubicazione degli immobili.

Le immagini che seguono, riproducono il risultato dell'interrogazione effettuata sul sito *web* dell'Agenzia delle Entrate.

La banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare fornisce una forchetta di prezzi specifici (ovvero per unità di superficie: €/m²) riferiti a operazioni di compra-vendita andate a buon fine, relativamente a immobili residenziali, commerciali e direzionali, analoghi ubicati nell'area circostante ai fabbricati oggetto del presente documento.

Nel caso specifico degli immobili periziati, considerando la zona monitorata più vicina ai beni in oggetto, ovvero la “Fascia Centrale”, e facendo riferimento alla destinazione “Commerciale” - “Direzionale” - “Residenziale”, e, in questa, alla tipologia d’immobile simile a quello in oggetto, con uno stato di conservazione considerato “Normale”, nel 1° semestre 2017(ultimo dato disponibile), avremo:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: GROSSETO
 Comune: FOLLONICA
 Fascia/zona: Centrale/FOLLONICA - CENTRO
 Codice di zona: B1
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	670	960	L	3,6	5,1	N
Negozi	NORMALE	1900	2850	L	13,6	20,4	N

1 - schermata del sito *web* dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare - Immobili a destinazione Commerciale

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: GROSSETO
 Comune: FOLLONICA
 Fascia/zona: Centrale/FOLLONICA - CENTRO
 Codice di zona: B1
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1650	2300	L	8,1	11	N

2 - schermata del sito *web* dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare - Immobili a destinazione Direzionale

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: GROSSETO
 Comune: FOLLONICA
 Fascia/zona: Centrale/FOLLONICA - CENTRO
 Codice di zona: B1
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni c/mli
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1850	2650	L	6,2	8,2	N
Abitazioni civili	OTTIMO	2700	3800	L	8,3	12,3	N
Autorimesse	NORMALE	1300	1750	L	4,6	6,8	L
Posti auto scoperti	NORMALE	610	890	L	2,1	3,1	L
Ville e Villini	NORMALE	3000	4200	L			
Ville e Villini	Ottimo	4300	5400	L			

3 - schermata del sito web dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Immobili a destinazione Residenziale

Come si nota dalle immagini precedenti le quotazioni di prezzo sono oscillate fra **1.900,00 e 2.850,00 €/m²**, per la destinazione **Commerciale**, fra **1.650,00 e 2.300,00 €/m²** per la destinazione **Direzionale**, fra **1.850,00 e 2.650,00 €/m²** per la destinazione **Residenziale** e nello **specifico per le Abitazioni, e, fra i 1.300,00 e 1.750,00 €/m²** per le **Autorimesse** in funzione di specifici aspetti qualitativi, con particolare riguardo a:

- la collocazione dell'immobile nel contesto territoriale (accessibilità, panoramicità, pregio estetico, ecc.);
- l'ubicazione dell'immobile;
- le caratteristiche specifiche dell'immobile (tipologia, finiture interne, luminosità, affacci, ecc.);
- l'esposizione;
- lo stato di conservazione.

Considerando un'incidenza media degli "specifici aspetti qualitativi" richiamati, si prende come riferimento il valore **medio** dell'oscillazione, abbattendo lo stesso di circa il **5-10%**, considerando che il mercato immobiliare ha subito un leggero calo nelle compravendite su immobili di questa natura; Pertanto i valori unitari ottenuti saranno pari a:

per i NEGOZI	un valore specifico medio pari a	2.200,00 €/m² ;
per il FONDO POLIVALENTE	un valore specifico medio pari a	1.900,00 €/m² ;
per gli UFFICI	un valore specifico medio pari a	1.800,00 €/m² ;
per le ABITAZIONI/CANTINE	un valore specifico medio pari a	2.100,00 €/m² ;
per le AUTORIMESSE	un valore specifico medio pari a	1.300,00 €/m² ;

I valori così determinati dovranno essere poi corretti con dei fattori moltiplicativi che tengono conto dello stato manutentivo in cui attualmente si trovano, della loro verifica sulla parte impiantistica, del loro completamento e di tutte le difformità riscontrate e dettagliate nei paragrafi precedenti. Di seguito il CTU analizza la stima di ogni singolo immobile al fine di determinarne il giusto valore dell'unità Immobiliare.

6.12.1 12° quesito: determinazione del valore della singola unità immobiliare

IMMOBILE 1: NEGOZIO PIANO TERRA – (N 4)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 11- Ctg C/1 – NEGOZIO – Cl.10 – Consistenza 55,00 Mq. - Indirizzo Via Alonzo – Piano T - n° civico -- - Rendita € 3.113,20;

- **VALORE di MERCATO:** €/Mq. 2.200,00
- **SUPERFICIE COMMERCIALE:** Mq. 63,00
- **Deprezzamento per opere di Ordinaria Manutenzione e Verifiche Impiantistiche** deprezzamento del 10%.

NEGOZIO VIA A.ALONZO , FOLLONICA (GR)					
UNITA' IMMOBILIARE 1 (N 4) - Foglio 24, Particella 432, Subalterno 11					
descrizione	superficie commerciale [m ²]	valore specifico [€/m ²]	incidenza [%]	valore specifico [€/m ²]	sub-totale [€]
Piano Terra	63,00	2.200,00	100%	2.200,00	138.600,00
					138.600,00
stato di conservazione e manutenzione dell'immobile			correzione negativa	-10,0%	124.740,00
arrotondamento per difetto					124.000,00

IMMOBILE 2: NEGOZIO PIANO TERRA – (N 5)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 12- Ctg C/1 – NEGOZIO – Cl.10 – Consistenza 47,00 Mq. - Indirizzo Via Alonzo – Piano T - n° civico -- - Rendita € 2.660,37;

- **VALORE di MERCATO:** €/Mq. 2.200,00
- **SUPERFICIE COMMERCIALE:** Mq. 55,00
- **Deprezzamento per opere di Ordinaria** deprezzamento del 10%.

NEGOZIO VIA A.ALONZO , FOLLONICA (GR)					
UNITA' IMMOBILIARE 2 (N 5) - Foglio 24, Particella 432, Subalterno 12					
descrizione	superficie commerciale [m ²]	valore specifico [€/m ²]	incidenza [%]	valore specifico [€/m ²]	sub-totale [€]
Piano Terra	55,00	2.200,00	100%	2.200,00	121.000,00
					121.000,00
stato di conservazione e manutenzione dell'immobile			correzione negativa	-10,0%	108.900,00
arrotondamento per difetto					108.000,00

IMMOBILE 3: NEGOZIO PIANO TERRA – (N 6)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 13- Ctg C/1 – NEGOZIO – Cl.10 – Consistenza 82,00 Mq. - Indirizzo Via Alonzo – Piano T - n° civico -- - Rendita € 4.641,50;

L'unità immobiliare, come detto in precedenza, deve essere completata in quanto attualmente si trova al grezzo delle murature perimetrali. Si stima un costo per una ristrutturazione funzionale pari ad 815,00 Euro al mq di superficie utile considerando una ristrutturazione di tipo MEDIO, così desunto dalla Tabella dei costi di ristrutturazione dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto con valenza per l'anno 2018.

Pertanto l'onere da sostenere per il completamento dell'unità immobiliare è pari a:

Mq. 64,24 x €/Mq. 815,00 = € 52.355,00

Da aggiungere agli oneri da sostenere per rendere conforme l'unità immobiliare come descritto nel paragrafo 6.6

- VALORE di MERCATO: €/Mq. 2.250,00
- SUPERFICIE COMMERCIALE: Mq. 71,85
- Spese per completamento immobile € 52.355,00
- Spese per conformità Immobile: € 3.100,00

NEGOZIO VIA A.ALONZO , FOLLONICA (GR)					
UNITA' IMMOBILIARE 3 (N 6) - Foglio 24, Particella 432, Subalterno 13					
descrizione	superficie commerciale [m ²]	valore specifico [€/m ²]	incidenza [%]	valore specifico [€/m ²]	sub-totale [€]
Piano Terra	71,85	2.200,00	100%	2.200,00	158.070,00
					158.070,00
Stima spese per completamento unità immobiliare			a detrarre		-52.355,00
Oneri per rendere conforme l'unità immobiliare			a detrarre		-3.100,00
				TOTALE	102.615,00
arrotondamento per difetto					102.000,00

IMMOBILE 4: FONDO PER ESIGENZE COMMERCIALI PIANO TERRA E PRIMO– (F 1)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 14 Ctg D/8 – FABBRICATI PER ESIGENZE COMMERCIALI - Indirizzo Via Alonzo – Piano T-1 - n° civico -- - Rendita € 8.452,50;

L'unità immobiliare, come detto in precedenza, deve essere completata in quanto attualmente si trova al grezzo delle murature perimetrali. Si stima un costo per una ristrutturazione funzionale pari ad 815,00 Euro al mq di superficie utile considerando una ristrutturazione di tipo MEDIO per tutto il piano terra e parte del primo ed una ristrutturazione di tipo LEGGERO pari 401,00 Euro al mq. Per la porzione

di piano primo attualmente non divisa dall' unità immobiliare U4, così desunti dalla Tabella dei costi di ristrutturazione dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto con valenza per l'anno 2018.

Pertanto l'onere da sostenere per il completamento dell'unità immobiliare è pari a:

Mq. (292,00+65,00) x €/Mq. 815,00 = € 290.955,00

Mq. 78,25 x €/Mq. 401,00 = € 31.378,25

TOTALE € 322.333,00 arr. € 325.000,00

Da aggiungere agli oneri da sostenere per rendere conforme l'unità immobiliare come descritto nel paragrafo 6.6

- **VALORE di MERCATO:** €/Mq. 1.900,00
- **SUPERFICIE COMMERCIALE:** Mq. 434,00
- **Spese per completamento immobile** € 325.000,00
- **Spese per conformità Immobile:** € 7.600,00

FONDO PER ESIGENZE COMMERCIALI VIA A.ALONZO , FOLLONICA (GR)					
UNITA' IMMOBILIARE 4 (F1) - Foglio 24, Particella 432, Subalterno 14					
descrizione	superficie commerciale [m ²]	valore specifico [€/m ²]	incidenza [%]	valore specifico [€/m ²]	sub-totale [€]
Piano T.e1°	444,00	1.900,00	100%	1.900,00	843.600,00
					843.600,00
Stima spese per completamento unità immobiliare			a detrarre		-325.000,00
Oneri per rendere conforme l'unità immobiliare			a detrarre		-7.600,00
				TOTALE	511.000,00
arrotondamento per difetto					511.000,00

IMMOBILE 5: UFFICIO PIANO PRIMO – (U 1)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 15 Ctg A/10 – UFFICI –classe 6 – consistenza vani 6 – Indirizzo Via Biccocchi – Piano -1 - n° civico -- - Rendita € 2.525,47

- **VALORE di MERCATO:** €/Mq. 1.800,00
- **SUPERFICIE COMMERCIALE:** Mq. 114,50
- **Deprezzamento per opere di Ordinaria**
Manutenzione e Verifiche Impiantistiche deprezzamento del 10%.
- **Spese per conformità Immobile:** € 2.600,00

UFFICIO VIA E. BIOCCHI , FOLLONICA (GR)					
UNITA' IMMOBILIARE 5 (U 1) - Foglio 24, Particella 432, Subalterno 15					
descrizione	superficie commerciale [m ²]	valore specifico [€/m ²]	incidenza [%]	valore specifico [€/m ²]	sub-totale [€]
Piano Primo	114,50	1.800,00	100%	1.800,00	206.100,00
					206.100,00
Stato di conservazione e Manutenzione dell'immobile			correzione negativa	10,0%	-20.610,00
Oneri per rendere conforme l'unità immobiliare			a detrarre		-2.600,00
				TOTALE	182.890,00
arrotondamento per difetto					182.000,00

IMMOBILE 6: UFFICIO PIANO PRIMO – (U 2)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 16 Ctg A/10 – UFFICI –classe 6 – consistenza vani 7 – Indirizzo Via Biccocchi – Piano -1 - n° civico -- - Rendita € 2.946,39

L'unità immobiliare, come detto in precedenza, deve essere completata con un divisorio in cartongesso al fine di rendere agibile l'immobile in quanto non è verificato attualmente il rapporto aeroilluminante dei vani. La stima di tali lavori rientra pienamente nel deprezzamento del 10% applicato dal CTU per opere di manutenzione ordinaria.

- **VALORE di MERCATO:** €/Mq. 1.800,00
- **SUPERFICIE COMMERCIALE:** Mq. 141,50
- **Deprezzamento per opere di Ordinaria Manutenzione e Verifiche Impiantistiche** deprezzamento del 10%.
- **Spese per conformità Immobile:** € 3.100,00

UFFICIO VIA E. BIOCCHI , FOLLONICA (GR)					
UNITA' IMMOBILIARE 6 (U 2) - Foglio 24, Particella 432, Subalterno 16					
descrizione	superficie commerciale [m ²]	valore specifico [€/m ²]	incidenza [%]	valore specifico [€/m ²]	sub-totale [€]
Piano Primo	141,50	1.800,00	100%	1.800,00	254.700,00
					254.700,00
Stato di conservazione e Manutenzione dell'immobile			correzione negativa	10,0%	-25.470,00
Oneri per rendere conforme l'unità immobiliare			a detrarre		-3.100,00
				TOTALE	226.130,00
arrotondamento per difetto					226.000,00

IMMOBILE 7: UFFICIO PIANO PRIMO – (U 3)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 17 Ctg A/10 – UFFICI – classe 6 – consistenza vani 5,5 – Indirizzo Via Bicchocci – Piano -1 - n° civico -- - Rendita € 2.315,02;

L'unità immobiliare, come detto in precedenza, deve essere completata con un divisorio in cartongesso al fine di rendere agibile l'immobile in quanto non è verificato attualmente il rapporto aeropiluminante dei vani. La stima di tali lavori rientra pienamente nel deprezzamento del 10% applicato dal CTU per opere di manutenzione ordinaria.

- **VALORE di MERCATO:** €/Mq. 1.800,00
- **SUPERFICIE COMMERCIALE:** Mq. 105,35
- **Deprezzamento per opere di Ordinaria**
Manutenzione e Verifiche Impiantistiche deprezzamento del 10%.
- **Spese per conformità Immobile:** € 3.100,00

UFFICIO VIA E. BICOCCHI , FOLLONICA (GR)					
UNITA' IMMOBILIARE 7 (U 3) - Foglio 24, Particella 432, Subalterno 17					
descrizione	superficie commerciale [m ²]	valore specifico [€/m ²]	incidenza [%]	valore specifico [€/m ²]	sub-totale [€]
Piano Primo	105,35	1.800,00	100%	1.800,00	189.630,00
					189.630,00
Stato di conservazione e Manutenzione dell'immobile			correzione negativa	10,0%	-18.963,00
Oneri per rendere conforme l'unità immobiliare			a detrarre		-3.100,00
				TOTALE	167.567,00
arrotondamento per difetto					167.000,00

IMMOBILE 8: UFFICIO PIANO PRIMO – (U 4)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 18 Ctg A/10 – UFFICI – classe 6 – consistenza vani 4 – Indirizzo Via Bicchocci – Piano -1 - n° civico -- - Rendita € 1.683,65;

L'unità immobiliare, come detto in precedenza, deve essere completata in quanto risulta accorpata ai locali accessori del subalterno 14 (sala polivalente) posti al piano primo. Attualmente si trova con pavimenti e parte d'impianti non verificabili che probabilmente andranno demoliti nell'aera dei servizi igienici di progetto che risultano inesistenti. Si stima un costo per una ristrutturazione funzionale pari ad 815,00 Euro al mq di superficie utile considerando una ristrutturazione di tipo MEDIO, così desunto dalla Tabella dei costi di ristrutturazione dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto con valenza per l'anno 2018.

Pertanto l'onere da sostenere per il completamento dell'unità immobiliare è pari a:

Mq. 72,65 x €/Mq. 815,00 = € 59.209,75

Da aggiungere agli oneri da sostenere per rendere conforme l'unità immobiliare come descritto nel paragrafo 6.6

- **VALORE di MERCATO:** €/Mq. 1.800,00
- **SUPERFICIE COMMERCIALE:** Mq. 63,50
- **Spese per completamento immobile** € 59.209,75
- **Spese per conformità Immobile:** € 3.100,00

UFFICIO VIA E. BICOCCHI , FOLLONICA (GR)					
UNITA' IMMOBILIARE 8 (U 4) - Foglio 24, Particella 432, Subalterno 18					
descrizione	superficie commerciale [m ²]	valore specifico [€/m ²]	incidenza [%]	valore specifico [€/m ²]	sub-totale [€]
Piano Primo	63,50	1.800,00	100%	1.800,00	114.300,00
					114.300,00
Stima spese per completamento unità immobiliare			a detrarre		-59.000,00
Oneri per rendere conforme l'unità immobiliare			a detrarre		-3.100,00
				TOTALE	52.200,00
arrotondamento per difetto					52.000,00

IMMOBILE 9: UFFICIO PIANO SECONDO – (U 5)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 19 Ctg A/10 – UFFICI – classe 6 – consistenza vani 6 – Indirizzo Via Bicocchi – Piano -2 - n° civico -- - Rendita € 2.525,47;

- **VALORE di MERCATO:** €/Mq. 1.800,00
- **SUPERFICIE COMMERCIALE:** Mq. 114,50
- **Deprezzamento per opere di Ordinaria**
Manutenzione e Verifiche Impiantistiche deprezzamento del 10%.
- **Spese per conformità Immobile:** € 2.600,00

UFFICIO VIA E. BICOCCHI , FOLLONICA (GR)					
UNITA' IMMOBILIARE 9 (U 5) - Foglio 24, Particella 432, Subalterno 19					
descrizione	superficie commerciale [m ²]	valore specifico [€/m ²]	incidenza [%]	valore specifico [€/m ²]	sub-totale [€]
Piano Secondo	114,50	1.800,00	100%	1.800,00	206.100,00
					206.100,00
Stato di conservazione e Manutenzione dell'immobile			correzione negativa	10,0%	-20.610,00
Oneri per rendere conforme l'unità immobiliare			a detrarre		-2.600,00
				TOTALE	182.890,00
arrotondamento per difetto					182.000,00

IMMOBILE 10: UFFICIO PIANO SECONDO – (U 6)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 20 Ctg A/10 – UFFICI –classe 6 – consistenza vani 7 – Indirizzo Via Bicocchi – Piano -2 - n° civico --- Rendita € 2.946,39;

L'unità immobiliare, come detto in precedenza, deve essere completata con un divisorio in cartongesso al fine di rendere agibile l'immobile in quanto non è verificato attualmente il rapporto aeroilluminante dei vani. La stima di tali lavori rientra pienamente nel deprezzamento del 10% applicato dal CTU per opere di manutenzione ordinaria.

- **VALORE di MERCATO:** €/Mq. 1.800,00
- **SUPERFICIE COMMERCIALE:** Mq. 141,50
- **Deprezzamento per opere di Ordinaria**
Manutenzione e Verifiche Impiantistiche deprezzamento del 10%.
- **Spese per conformità Immobile:** € 3.100,00

UFFICIO VIA E. BICOCCHI , FOLLONICA (GR)					
UNITA' IMMOBILIARE 10 (U 6) - Foglio 24, Particella 432, Subalterno 20					
descrizione	superficie commerciale [m ²]	valore specifico [€/m ²]	incidenza [%]	valore specifico [€/m ²]	sub-totale [€]
Piano Secondo	141,50	1.800,00	100%	1.800,00	254.700,00
					254.700,00
Stato di conservazione e Manutenzione dell'immobile			correzione negativa	10,0%	-25.470,00
Oneri per rendere conforme l'unità immobiliare			a detrarre		-3.100,00
				TOTALE	226.130,00
arrotondamento per difetto					226.000,00

IMMOBILE 11: UFFICIO PIANO SECONDO – (U 7)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 21 Ctg A/10 – UFFICI –classe 6 – consistenza vani 5,5 – Indirizzo Via Bicocchi – Piano -2 - n° civico --- Rendita € 2.315,02;

L'unità immobiliare, come detto in precedenza, deve essere completata con un divisorio in cartongesso al fine di rendere agibile l'immobile in quanto non è verificato attualmente il rapporto aeroilluminante dei vani. La stima di tali lavori rientra pienamente nel deprezzamento del 10% applicato dal CTU per opere di manutenzione ordinaria.

- **VALORE di MERCATO:** €/Mq. 1.800,00
- **SUPERFICIE COMMERCIALE:** Mq. 105,35
- **Deprezzamento per opere di Ordinaria**
Manutenzione e Verifiche Impiantistiche deprezzamento del 10%.
- **Spese per conformità Immobile:** € 3.100,00

UFFICIO VIA E. BIOCCHI , FOLLONICA (GR)					
UNITA' IMMOBILIARE 11 (U 7) - Foglio 24, Particella 432, Subalterno 21					
descrizione	superficie commerciale [m ²]	valore specifico [€/m ²]	incidenza [%]	valore specifico [€/m ²]	sub-totale [€]
Piano Secondo	105,35	1.800,00	100%	1.800,00	189.630,00
					189.630,00
Stato di conservazione e Manutenzione dell'immobile			correzione negativa	10,0%	-18.963,00
Oneri per rendere conforme l'unità immobiliare			a detrarre		-3.100,00
				TOTALE	167.567,00
arrotondamento per difetto					167.000,00

IMMOBILE 12: UFFICIO PIANO SECONDO – (U 8)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 22 Ctg A/10 – UFFICI – classe 6 – consistenza vani 5,5 – Indirizzo Via Bicocchi – Piano -2 - n° civico --- Rendita € 2.315,02;

L'unità immobiliare, come detto in precedenza, deve essere completata con un divisorio in cartongesso al fine di rendere agibile l'immobile in quanto non è verificato attualmente il rapporto aeropiluminante dei vani. La stima di tali lavori rientra pienamente nel deprezzamento del 10% applicato dal CTU per opere di manutenzione ordinaria.

- **VALORE di MERCATO:** €/Mq. 1.800,00
- **SUPERFICIE COMMERCIALE:** Mq. 103,30
- **Deprezzamento per opere di Ordinaria Manutenzione e Verifiche Impiantistiche** deprezzamento del 10%.
- **Spese per conformità Immobile:** € 3.100,00

UFFICIO VIA E. BIOCCHI , FOLLONICA (GR)					
UNITA' IMMOBILIARE 12 (U 8) - Foglio 24, Particella 432, Subalterno 22					
descrizione	superficie commerciale [m ²]	valore specifico [€/m ²]	incidenza [%]	valore specifico [€/m ²]	sub-totale [€]
Piano Secondo	103,30	1.800,00	100%	1.800,00	185.940,00
					185.940,00
Stato di conservazione e Manutenzione dell'immobile			correzione negativa	10,0%	-18.594,00
Oneri per rendere conforme l'unità immobiliare			a detrarre		-3.100,00
				TOTALE	164.246,00
arrotondamento per difetto					164.000,00

IMMOBILI 13 e 14: UFFICIO PIANO SECONDO – (U 9)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 46 Ctg A/10 – UFFICI – classe 6 – consistenza vani 11 – Indirizzo Via Bicocchi – Piano -2 - n° civico -- - Rendita € 4.630,04;

(ex Foglio 24, Particella 432 – Subalterni 23 e 24)

L'unità immobiliare, come detto in precedenza, non rispetta i requisiti aeroilluminanti in quanto le aperture che nel progetto avevano un affaccio verso la proprietà confinante, si trovano invece intercluse in un vuoto tecnico privo di areazione e illuminazione.

L'unità immobiliare è penalizzata da una cospicua superficie non illuminata e pertanto da destinarsi a spazi adibiti ad archivi, ripostigli, disimpegni. Pertanto la possibilità di poter rendere conforme l'immobile è vincolata alla realizzazione di pareti, anche in cartongesso ed a opere maggiormente dispendiose rispetto le altre unità per l'ordinaria manutenzione

Si stima un costo per una ristrutturazione funzionale pari a 401,00 Euro al mq di superficie utile considerando una ristrutturazione di tipo LEGGERO, così desunto dalla Tabella dei costi di ristrutturazione dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto con valenza per l'anno 2018.

Pertanto l'onere da sostenere per il completamento dell'unità immobiliare è pari a:

Mq. 194,05 x €/Mq. 401,00 = € 77.814,05

Da aggiungere agli oneri da sostenere per rendere conforme l'unità immobiliare come descritto nel paragrafo 6.6

➤ VALORE di MERCATO:	€/Mq. 1.800,00
➤ SUPERFICIE COMMERCIALE:	Mq. 131,20
➤ Spese per completamento immobile	€ 77.800,00
➤ Spese per conformità Immobile:	€ 3.100,00

UFFICIO VIA E. BICOCCHI , FOLLONICA (GR)					
UNITA' IMMOBILIARE 13-14 (U 9) - Foglio 24, Particella 432, Subalterno 46					
descrizione	superficie commerciale [m ²]	valore specifico [€/m ²]	incidenza [%]	valore specifico [€/m ²]	sub-totale [€]
Piano Secondo	131,20	1.800,00	100%	1.800,00	236.160,00
					236.160,00
Stima spese per completamento unità immobiliare			a detrarre		-77.800,00
Oneri per rendere conforme l'unità immobiliare			a detrarre		-3.100,00
				TOTALE	155.260,00
arrotondamento per difetto					155.000,00

IMMOBILE A: APPARTAMENTO PIANO TERZO – (A 2)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 26 Ctg A/2 – ABITAZIONE CIVILE – classe 4 – consistenza vani 4– Indirizzo Via Biccocchi – Piano -3 - n° civico 139 - Rendita € 568,10;

L'unità immobiliare, è gravata da un diritto di passo in quanto, la stessa rappresenta l'unico punto comunicante con il vano motori condominiale posto nella terrazza.

L'eliminazione di tale vincolo è correlata alla realizzazione di un lucernario nel corpo scala comune in cui sia possibile accedere in sicurezza nella copertura tramite Linee Vita e scala fissa per scendere nel vano tecnico ed effettuare le manutenzioni in completa autonomia.

Per tale intervento si stima un costo a corpo comprensivo dello smontaggio e taglio della copertura per la realizzazione del lucernaio, della progettazione e collaudo delle linee vita e della loro realizzazione a norma di legge pari a: € 6.500,00. L'un

Da aggiungere agli oneri da sostenere per rendere ABITABILE l'unità immobiliare come descritto nel paragrafo 6.6

- **VALORE di MERCATO:** €/Mq. 2.100,00
- **SUPERFICIE COMMERCIALE:** Mq. 84,10
- **Deprezzamento per opere di Ordinaria**
Manutenzione e Verifiche Impiantistiche deprezzamento del 10%.
- **Spese per linee vita** € 6.500,00
- **Spese per abitabilità Immobile:** € 600,00

APPARTAMENTO VIA E. BICOCCHI, FOLLONICA (GR)					
UNITA' IMMOBILIARE A (A2) - Foglio 24, Particella 432, Subalterno 26					
descrizione	superficie commerciale [m ²]	valore specifico [€/m ²]	incidenza [%]	valore specifico [€/m ²]	sub-totale [€]
PIANO TERZO	64,35	2.100,00	100%	2.100,00	135.135,00
Terrazza	79,00		25%	525,00	41.475,00
					176.610,00
stato di conservazione e manutenzione dell'immobile		correzione negativa	-10,0%	158.949,00	
spese per eliminazione servitu' di passo (Linee Vita)		a detrarre		-6.500,00	
spese per richiesta di abitabilità unità immobiliare		a detrarre		-600,00	
				TOTALE	151.849,00
arrotondamento per difetto					151.000,00

IMMOBILE B: APPARTAMENTO PIANO TERZO – (A 3)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 27 Ctg A/2 – ABITAZIONE CIVILE – classe 4 – consistenza vani 4– Indirizzo Via Biccocchi – Piano -3 - n° civico 139 - Rendita € 568,10;

- **VALORE di MERCATO:** €/Mq. 2.100,00
- **SUPERFICIE COMMERCIALE:** Mq. 77,00
- **Deprezzamento per opere di Ordinaria**
Manutenzione e Verifiche Impiantistiche deprezzamento del 10%.
- **Spese per agibilità Immobile:** € 600,00

APPARTAMENTO VIA E. BICOCCHI, FOLLONICA (GR)					
UNITA' IMMOBILIARE B (A3) - Foglio 24, Particella 432, Subalterno 27					
descrizione	superficie commerciale [m ²]	valore specifico [€/m ²]	incidenza [%]	valore specifico [€/m ²]	sub-totale [€]
PIANO TERZO	64,35	2.100,00	100%	2.100,00	135.135,00
Terrazza	50,60		25%	525,00	26.565,00
					161.700,00
stato di conservazione e manutenzione dell'immobile			correzione negativa	-10,0%	145.530,00
spese per richiesta di abitabilità unità immobiliare			a detrarre		-600,00
				TOTALE	144.930,00
arrotondamento per difetto					144.000,00

IMMOBILE 15: GARAGE PIANO SEMINTERRATO – (G1)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 28 graffato con Particella 1030 Subalterno 2- Ctg C/6 – AUTORIMESSA – classe 8 – consistenza 22 Mq – Indirizzo Via Alonzo – Piano – S1 - n° civico --- Rendita € 118,17;

- **VALORE di MERCATO:** €/Mq. 1.300,00
- **SUPERFICIE COMMERCIALE:** Mq. 23,30
- **Deprezzamento per opere di Ordinaria**
Manutenzione e Verifiche Impiantistiche deprezzamento del 10%.
- **Spese per agibilità Immobile:** € 400,00

GARAGE VIA A. ALONZO, FOLLONICA (GR)					
UNITA' IMMOBILIARE 15 (G1) - Foglio 24, Particella 432, Subalterno 28 graf. con Particella 1030 Subalterno 2					
descrizione	superficie commerciale [m ²]	valore specifico [€/m ²]	incidenza [%]	valore specifico [€/m ²]	sub-totale [€]
PIANO SEMINTERRATO	23,30	1.300,00	100%	1.300,00	30.290,00
					30.290,00
Stato di conservazione e manutenzione dell'immobile			correzione negativa	-10,0%	27.261,00
Spese per richiesta Agibilità Immobile			a detrarre		-400,00
				TOTALE	26.861,00
arrotondamento per difetto					26.000,00

IMMOBILE 16: GARAGE PIANO SEMINTERRATO – (G2)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 29 graffato con Particella 1030 Subalterno 3- Ctg C/6 – AUTORIMESSA – classe 8 – consistenza 46 Mq – Indirizzo Via Alonzo – Piano – S1 - n° civico -- - Rendita € 247.07;

- **VALORE di MERCATO:** €/Mq. 1.300,00
- **SUPERFICIE COMMERCIALE:** Mq. 45,50
- **Deprezzamento per opere di Ordinaria**
Manutenzione e Verifiche Impiantistiche deprezzamento del 10%.
- **Spese per agibilità Immobile:** € 400,00

GARAGE VIA A. ALONZO, FOLLONICA (GR)					
UNITA' IMMOBILIARE 16 (G2) - Foglio 24, Particella 432, Subalterno 29 graf. con Particella 1030 Subalterno 3					
descrizione	superficie commerciale [m ²]	valore specifico [€/m ²]	incidenza [%]	valore specifico [€/m ²]	sub-totale [€]
PIANO SEMINTERRATO	45,50	1.300,00	100%	1.300,00	59.150,00
					59.150,00
Stato di conservazione e manutenzione dell'immobile			correzione negativa	-10,0%	53.235,00
Spese per richiesta Agibilità Immobile			a detrarre		-400,00
				TOTALE	52.835,00
				arrotondamento per difetto	52.000,00

IMMOBILE 17: GARAGE PIANO SEMINTERRATO – (G3)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 30 - Ctg C/6 – AUTORIMESSA – classe 8 – consistenza 23 Mq – Indirizzo Via Alonzo – Piano – S1 - n° civico -- - Rendita € 123,54;

- **VALORE di MERCATO:** €/Mq. 1.300,00
- **SUPERFICIE COMMERCIALE:** Mq. 25,10
- **Deprezzamento per opere di Ordinaria**
Manutenzione e Verifiche Impiantistiche deprezzamento del 10%.
- **Spese per agibilità Immobile:** € 400,00

GARAGE VIA A. ALONZO, FOLLONICA (GR)					
UNITA' IMMOBILIARE 17 (G3) - Foglio 24, Particella 432, Subalterno 30					
descrizione	superficie commerciale [m ²]	valore specifico [€/m ²]	incidenza [%]	valore specifico [€/m ²]	sub-totale [€]
PIANO SEMINTERRATO	25,10	1.300,00	100%	1.300,00	32.630,00
					32.630,00
Stato di conservazione e manutenzione dell'immobile			correzione negativa	-10,0%	29.367,00
Spese per richiesta Agibilità Immobile			a detrarre		-400,00
				TOTALE	28.967,00
				arrotondamento per difetto	28.000,00

IMMOBILE 18: GARAGE PIANO SEMINTERRATO – (G4)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 31 - Ctg C/6 – AUTORIMESSA – classe 8 – consistenza 26 Mq – Indirizzo Via Alonzo – Piano –S1 - n° civico -- - Rendita € 139,65;

- **VALORE di MERCATO:** €/Mq. 1.300,00
- **SUPERFICIE COMMERCIALE:** Mq. 27,50
- **Deprezzamento per opere di Ordinaria**
Manutenzione e Verifiche Impiantistiche deprezzamento del 10%.
- **Spese per agibilità Immobile:** € 400,00

GARAGE VIA A. ALONZO, FOLLONICA (GR)					
UNITA' IMMOBILIARE 18 (G4) - Foglio 24, Particella 432, Subalterno 31					
descrizione	superficie commerciale [m ²]	valore specifico [€/m ²]	incidenza [%]	valore specifico [€/m ²]	sub-totale [€]
PIANO SEMINTERRATO	27,50	1.300,00	100%	1.300,00	35.750,00
					35.750,00
Stato di conservazione e manutenzione dell'immobile			correzione negativa	-10,0%	32.175,00
Spese per richiesta Agibilità Immobile			a detrarre		-400,00
				TOTALE	31.775,00
arrotondamento per difetto					31.000,00

IMMOBILE 19: GARAGE PIANO SEMINTERRATO – (G5)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 32 - Ctg C/6 – AUTORIMESSA – classe 8 – consistenza 27 Mq – Indirizzo Via Alonzo – Piano –S1 - n° civico -- - Rendita € 145,02;

- **VALORE di MERCATO:** €/Mq. 1.300,00
- **SUPERFICIE COMMERCIALE:** Mq. 29,00
- **Deprezzamento per opere di Ordinaria**
Manutenzione e Verifiche Impiantistiche deprezzamento del 10%.
- **Spese per agibilità Immobile:** € 400,00

GARAGE VIA A. ALONZO, FOLLONICA (GR)					
UNITA' IMMOBILIARE 19 (G5) - Foglio 24, Particella 432, Subalterno 32					
descrizione	superficie commerciale [m ²]	valore specifico [€/m ²]	incidenza [%]	valore specifico [€/m ²]	sub-totale [€]
PIANO SEMINTERRATO	29,00	1.300,00	100%	1.300,00	37.700,00
					37.700,00
Stato di conservazione e manutenzione dell'immobile			correzione negativa	-10,0%	33.930,00
Spese per richiesta Agibilità Immobile			a detrarre		-400,00
				TOTALE	33.530,00
arrotondamento per difetto					33.000,00

IMMOBILE 20: GARAGE PIANO SEMINTERRATO – (G6)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 33 - Ctg C/6 – AUTORIMESSA – classe 8 – consistenza 27 Mq – Indirizzo Via Alonzo – Piano –S1 - n° civico -- - Rendita € 145,02;

- **VALORE di MERCATO:** €/Mq. 1.300,00
- **SUPERFICIE COMMERCIALE:** Mq. 29,00
- **Deprezzamento per opere di Ordinaria**
Manutenzione e Verifiche Impiantistiche deprezzamento del 10%.
- **Spese per agibilità Immobile:** € 400,00

GARAGE VIA A. ALONZO, FOLLONICA (GR)					
UNITA' IMMOBILIARE 20 (G6) - Foglio 24, Particella 432, Subalterno 33					
descrizione	superficie commerciale [m ²]	valore specifico [€/m ²]	incidenza [%]	valore specifico [€/m ²]	sub-totale [€]
PIANO SEMINTERRATO	29,00	1.300,00	100%	1.300,00	37.700,00
					37.700,00
Stato di conservazione e manutenzione dell'immobile			correzione negativa	-10,0%	33.930,00
Spese per richiesta Agibilità Immobile			a detrarre		-400,00
				TOTALE	33.530,00
arrotondamento per difetto					33.000,00

IMMOBILE 21: GARAGE PIANO SEMINTERRATO – (G7)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 47 - Ctg C/6 – AUTORIMESSA – classe 8 – consistenza 51 Mq – Indirizzo Via Alonzo – Piano –S1 - n° civico -- - Rendita € 187,99;

- **VALORE di MERCATO:** €/Mq. 1.300,00
- **SUPERFICIE COMMERCIALE:** Mq. 38,00
- **Deprezzamento per opere di Ordinaria**
Manutenzione e Verifiche Impiantistiche deprezzamento del 10%.
- **Spese per CONFORMITA' Immobile:** € 2.100,00

GARAGE VIA A. ALONZO, FOLLONICA (GR)					
UNITA' IMMOBILIARE 21 (G7) - Foglio 24, Particella 432, Subalterno 47					
descrizione	superficie commerciale [m ²]	valore specifico [€/m ²]	incidenza [%]	valore specifico [€/m ²]	sub-totale [€]
PIANO SEMINTERRATO	38,00	1.300,00	100%	1.300,00	49.400,00
					49.400,00
Stato di conservazione e manutenzione dell'immobile			correzione negativa	-10,0%	44.460,00
Spese per Adeguamento Urbanistico Immobile			a detrarre		-2.000,00
				TOTALE	42.460,00
arrotondamento per difetto					42.000,00

IMMOBILE 22: CANTINA PIANO SEMINTERRATO – (C1)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 35 - Ctg C/2 – MAGAZZINO – classe 6 – consistenza 6 Mq – Indirizzo Via Bicocchi – Piano –S1 - n° civico 137 - Rendita € 29,75;

- **VALORE di MERCATO:** €/Mq. 2.100,00
- **SUPERFICIE COMMERCIALE:** Mq. 3,50
- **Deprezzamento per opere di Ordinaria**
Manutenzione e Verifiche Impiantistiche deprezzamento del 10%.
- **Spese per AGIBILITA' Immobile:** € 300,00

CANTINA VIA E.BICOCCHI, FOLLONICA (GR)					
UNITA' IMMOBILIARE 22 (C1) - Foglio 24, Particella 432, Subalterno 35					
descrizione	superficie commerciale [m ²]	valore specifico [€/m ²]	incidenza [%]	valore specifico [€/m ²]	sub-totale [€]
PIANO SEMINTERRATO	3,50	2.100,00	100%	2.100,00	7.350,00
					7.350,00
Stato di conservazione e manutenzione dell'immobile			correzione negativa	-10,0%	6.615,00
Spese per Agibilità Immobile			a detrarre		-300,00
				TOTALE	6.315,00
arrotondamento per difetto					6.000,00

IMMOBILE 23: CANTINA PIANO SEMINTERRATO – (C2)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 36 - Ctg C/2 – MAGAZZINO – classe 6 – consistenza 16 Mq – Indirizzo Via Bicocchi – Piano –S1 - n° civico 137 - Rendita € 79,33;

- **VALORE di MERCATO:** €/Mq. 2.100,00
- **SUPERFICIE COMMERCIALE:** Mq. 8,80
- **Deprezzamento per opere di Ordinaria**
Manutenzione e Verifiche Impiantistiche deprezzamento del 10%.
- **Spese per AGIBILITA' Immobile:** € 300,00

CANTINA VIA E.BICOCCHI, FOLLONICA (GR)					
UNITA' IMMOBILIARE 23 (C2) - Foglio 24, Particella 432, Subalterno 36					
descrizione	superficie commerciale [m ²]	valore specifico [€/m ²]	incidenza [%]	valore specifico [€/m ²]	sub-totale [€]
PIANO SEMINTERRATO	8,80	2.100,00	100%	2.100,00	18.480,00
					18.480,00
Stato di conservazione e manutenzione dell'immobile			correzione negativa	-10,0%	16.632,00
Spese per Agibilità Immobile			a detrarre		-300,00
				TOTALE	16.332,00
arrotondamento per difetto					16.000,00

IMMOBILE 24: CANTINA PIANO SEMINTERRATO – (C3)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 37 - Ctg C/2 – MAGAZZINO – classe 6 – consistenza 11 Mq – Indirizzo Via Bicocchi – Piano –S1 - n° civico 137 - Rendita € 54,54;

- VALORE di MERCATO: €/Mq. 2.100,00
- SUPERFICIE COMMERCIALE: Mq. 5,80
- Deprezzamento per opere di Ordinaria
Manutenzione e Verifiche Impiantistiche deprezzamento del 10%.
- Spese per AGIBILITA' Immobile: € 300,00

CANTINA VIA E.BICOCCHI, FOLLONICA (GR)					
UNITA' IMMOBILIARE 24 (C3) - Foglio 24, Particella 432, Subalterno 37					
descrizione	superficie commerciale [m ²]	valore specifico [€/m ²]	incidenza [%]	valore specifico [€/m ²]	sub-totale [€]
PIANO SEMINTERRATO	5,80	2.100,00	100%	2.100,00	12.180,00
					12.180,00
Stato di conservazione e manutenzione dell'immobile			correzione negativa	-10,0%	10.962,00
Spese per Agibilità Immobile			a detrarre		-300,00
				TOTALE	10.662,00
arrotondamento per difetto					10.000,00

IMMOBILE 25: CANTINA PIANO SEMINTERRATO – (C4)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 38 - Ctg C/2 – MAGAZZINO – classe 6 – consistenza 9 Mq – Indirizzo Via Bicocchi – Piano –S1 - n° civico 137 - Rendita € 44,62;

- VALORE di MERCATO: €/Mq. 2.100,00
- SUPERFICIE COMMERCIALE: Mq. 5,15
- Deprezzamento per opere di Ordinaria
Manutenzione e Verifiche Impiantistiche deprezzamento del 10%.
- Spese per AGIBILITA' Immobile: € 300,00

CANTINA VIA E.BICOCCHI, FOLLONICA (GR)					
UNITA' IMMOBILIARE 25 (C4) - Foglio 24, Particella 432, Subalterno 38					
descrizione	superficie commerciale [m ²]	valore specifico [€/m ²]	incidenza [%]	valore specifico [€/m ²]	sub-totale [€]
PIANO SEMINTERRATO	5,15	2.100,00	100%	2.100,00	10.815,00
					10.815,00
Stato di conservazione e manutenzione dell'immobile			correzione negativa	-10,0%	9.733,50
Spese per Agibilità Immobile			a detrarre		-300,00
				TOTALE	9.433,50
arrotondamento per difetto					9.000,00

IMMOBILE 26: CANTINA PIANO SEMINTERRATO – (C5)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 39 - Ctg C/2 – MAGAZZINO – classe 6 – consistenza 10 Mq – Indirizzo Via Bicocchi – Piano –S1 - n° civico 137 - Rendita € 49.58;

- VALORE di MERCATO: €/Mq. 2.100,00
- SUPERFICIE COMMERCIALE: Mq. 5,30
- Deprezzamento per opere di Ordinaria
Manutenzione e Verifiche Impiantistiche deprezzamento del 10%.
- Spese per AGIBILITA' Immobile: € 300,00

CANTINA VIA E.BICOCCHI, FOLLONICA (GR)					
UNITA' IMMOBILIARE 26 (C5) - Foglio 24, Particella 432, Subalterno 39					
descrizione	superficie commerciale [m ²]	valore specifico [€/m ²]	incidenza [%]	valore specifico [€/m ²]	sub-totale [€]
PIANO SEMINTERRATO	5,30	2.100,00	100%	2.100,00	11.130,00
					11.130,00
Stato di conservazione e manutenzione dell'immobile			correzione negativa	-10,0%	10.017,00
Spese per Agibilità Immobile			a detrarre		-300,00
				TOTALE	9.717,00
arrotondamento per difetto					9.000,00

IMMOBILE 27: CANTINA PIANO SEMINTERRATO – (C6)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 40 - Ctg C/2 – MAGAZZINO – classe 6 – consistenza 12 Mq – Indirizzo Via Bicocchi – Piano –S1 - n° civico 137 - Rendita € 59.50;

- VALORE di MERCATO: €/Mq. 2.100,00
- SUPERFICIE COMMERCIALE: Mq. 7,00
- Deprezzamento per opere di Ordinaria
Manutenzione e Verifiche Impiantistiche deprezzamento del 10%.
- Spese per AGIBILITA' Immobile: € 300,00

CANTINA VIA E.BICOCCHI, FOLLONICA (GR)					
UNITA' IMMOBILIARE 27 (C6) - Foglio 24, Particella 432, Subalterno 40					
descrizione	superficie commerciale [m ²]	valore specifico [€/m ²]	incidenza [%]	valore specifico [€/m ²]	sub-totale [€]
PIANO SEMINTERRATO	7,00	2.100,00	100%	2.100,00	14.700,00
					14.700,00
Stato di conservazione e manutenzione dell'immobile			correzione negativa	-10,0%	13.230,00
Spese per Agibilità Immobile			a detrarre		-300,00
				TOTALE	12.930,00
arrotondamento per eccesso					13.000,00

IMMOBILE 28: CANTINA PIANO SEMINTERRATO – (C7)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 41- Ctg C/2 – MAGAZZINO – classe 6 – consistenza 13 Mq – Indirizzo Via Bicocchi – Piano –S1 - n° civico 137 - Rendita € 64.65;

- **VALORE di MERCATO:** €/Mq. 2.100,00
- **SUPERFICIE COMMERCIALE:** Mq. 7,10
- **Deprezzamento per opere di Ordinaria**
Manutenzione e Verifiche Impiantistiche deprezzamento del 10%.
- **Spese per AGIBILITA' Immobile:** € 300,00

CANTINA VIA E.BICOCCHI, FOLLONICA (GR)					
UNITA' IMMOBILIARE 28 (C7) - Foglio 24, Particella 432, Subalterno 41					
descrizione	superficie commerciale [m ²]	valore specifico [€/m ²]	incidenza [%]	valore specifico [€/m ²]	sub-totale [€]
PIANO SEMINTERRATO	7,10	2.100,00	100%	2.100,00	14.910,00
					14.910,00
Stato di conservazione e manutenzione dell'immobile			correzione negativa	-10,0%	13.419,00
Spese per Agibilità Immobile			a detrarre		-300,00
				TOTALE	13.119,00
arrotondamento per difetto					13.000,00

IMMOBILE 29: CANTINA PIANO SEMINTERRATO – (C8)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 42- Ctg C/2 – MAGAZZINO – classe 6 – consistenza 13 Mq – Indirizzo Via Bicocchi – Piano –S1 - n° civico 137 - Rendita € 64.65;

- **VALORE di MERCATO:** €/Mq. 2.100,00
- **SUPERFICIE COMMERCIALE:** Mq. 7,15
- **Deprezzamento per opere di Ordinaria**
Manutenzione e Verifiche Impiantistiche deprezzamento del 10%.
- **Spese per AGIBILITA' Immobile:** € 300,00

CANTINA VIA E.BICOCCHI, FOLLONICA (GR)					
UNITA' IMMOBILIARE 29 (C8) - Foglio 24, Particella 432, Subalterno 42					
descrizione	superficie commerciale [m ²]	valore specifico [€/m ²]	incidenza [%]	valore specifico [€/m ²]	sub-totale [€]
PIANO SEMINTERRATO	7,15	2.100,00	100%	2.100,00	15.015,00
					15.015,00
Stato di conservazione e manutenzione dell'immobile			correzione negativa	-10,0%	13.513,50
Spese per Agibilità Immobile			a detrarre		-300,00
				TOTALE	13.213,50
arrotondamento per difetto					13.000,00

IMMOBILE 30: CANTINA PIANO SEMINTERRATO – (C9)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 43- Ctg C/2 – MAGAZZINO – classe 6 – consistenza 13 Mq – Indirizzo Via Bicocchi – Piano –S1 - n° civico 137 - Rendita € 64.65;

- VALORE di MERCATO: €/Mq. 2.100,00
- SUPERFICIE COMMERCIALE: Mq. 6,80
- Deprezzamento per opere di Ordinaria
Manutenzione e Verifiche Impiantistiche deprezzamento del 10%.
- Spese per AGIBILITA' Immobile: € 300,00

CANTINA VIA E.BICOCCHI, FOLLONICA (GR)					
UNITA' IMMOBILIARE 30 (C9) - Foglio 24, Particella 432, Subalterno 43					
descrizione	superficie commerciale [m ²]	valore specifico [€/m ²]	incidenza [%]	valore specifico [€/m ²]	sub-totale [€]
PIANO SEMINTERRATO	6,80	2.100,00	100%	2.100,00	14.280,00
					14.280,00
Stato di conservazione e manutenzione dell'immobile			correzione negativa	-10,0%	12.852,00
Spese per Agibilità Immobile			a detrarre		-300,00
				TOTALE	12.552,00
arrotondamento per difetto					12.000,00

IMMOBILE 31: CANTINA PIANO SEMINTERRATO – (C10)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 44- Ctg C/2 – MAGAZZINO – classe 6 – consistenza 12 Mq – Indirizzo Via Bicocchi – Piano –S1 - n° civico 137 - Rendita € 59.50;

- VALORE di MERCATO: €/Mq. 2.100,00
- SUPERFICIE COMMERCIALE: Mq. 6,95
- Deprezzamento per opere di Ordinaria
Manutenzione e Verifiche Impiantistiche deprezzamento del 10%.
- Spese per AGIBILITA' Immobile: € 300,00

CANTINA VIA E.BICOCCHI, FOLLONICA (GR)					
UNITA' IMMOBILIARE 31 (C10) - Foglio 24, Particella 432, Subalterno 44					
descrizione	superficie commerciale [m ²]	valore specifico [€/m ²]	incidenza [%]	valore specifico [€/m ²]	sub-totale [€]
PIANO SEMINTERRATO	6,95	2.100,00	100%	2.100,00	14.595,00
					14.595,00
Stato di conservazione e manutenzione dell'immobile			correzione negativa	-10,0%	13.135,50
Spese per Agibilità Immobile			a detrarre		-300,00
				TOTALE	12.835,50
arrotondamento per difetto					12.000,00

6.12.2 12° quesito: determinazione del valore dei singoli LOTTI

LOTTO 1

NEGOZIO PIANO TERRA – (N 4)

Comune: FOLLONICA (GR) – **Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 11-** Ctg C/1 – NEGOZIO – Cl.10 – Consistenza 55,00 Mq. - Indirizzo Via Alonzo – Piano T - n° civico -- - Rendita € 3.113,20;

VALORE LOTTO 1: € 124.000,00 (EURO CENTO VENTIQUATTROMILA/00)

Conoscendo le rendite catastali degli immobili. In forza della normativa vigente, si determina il valore derivante dalla rendita catastale dei beni

VALORE CATASTALE LOTTO 1: € 133.369,44

LOTTO 2

NEGOZIO PIANO TERRA – (N 5)

Comune: FOLLONICA (GR) – **Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 12-** Ctg C/1 – NEGOZIO – Cl.10 – Consistenza 47,00 Mq. - Indirizzo Via Alonzo – Piano T - n° civico -- - Rendita € 2.660,37;

VALORE LOTTO 2: € 108.000,00 (EURO CENTO OTTOMILA/00)

Conoscendo le rendite catastali degli immobili. In forza della normativa vigente, si determina il valore derivante dalla rendita catastale dei beni

VALORE CATASTALE LOTTO 2: € 113.970,25

LOTTO 3

NEGOZIO PIANO TERRA – (N 6)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 13- Ctg C/1 – NEGOZIO – Cl.10 – Consistenza 82,00 Mq. - Indirizzo Via Alonzo – Piano T - n° civico -- - Rendita € 4.641,50;

VALORE LOTTO 3: € 102.000,00 (EURO CENTO DUEMILA/00)

Conoscendo le rendite catastali degli immobili. In forza della normativa vigente, si determina il valore derivante dalla rendita catastale dei beni

VALORE CATASTALE LOTTO 3: € 198.841,86

LOTTO 4

FONDO PER ESIGENZE COMMERCIALI PIANO TERRA E PRIMO– (F 1)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 14- Ctg D/8 – FABBRICATI PER ESIGENZE COMMERCIALI– Cl-- – Consistenza -- - Indirizzo Via Alonzo – Piano T-1 - n° civico -- - Rendita € 8.452,50;

VALORE LOTTO 4: € 511.000,00 (EURO CINQUECENTO UNDICIMILA/00)

Conoscendo le rendite catastali degli immobili. In forza della normativa vigente, si determina il valore derivante dalla rendita catastale dei beni

VALORE CATASTALE LOTTO 4: € 532.507,50

LOTTO 5

UFFICIO PIANO PRIMO – (U 1)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 15- Ctg A/10 – UFFICIO – Cl.6 – Consistenza 6 vani - Indirizzo Via Biccocchi – Piano 1 - n° civico -- - Rendita € 2.525,47;
VALORE IMMOBILE 5 : € **182.000,00** (Euro Centoottanta Duemila/00)

GARAGE PIANO SEMINTERRATO – (G 1)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 28 graffato con Particella 1030 - Subalterno 2- Ctg C/6 – AUTORIMESSA – Cl.8 – Consistenza 22 Mq. - Indirizzo Via Alonzo – Piano S1 - n° civico -- - Rendita € 118,17;
VALORE IMMOBILE 15 : € **26.000,00** (Euro Ventiseimila/00)

CANTINA PIANO SEMINTERRATO – (C 1)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 35 - Ctg C/2 – MAGAZZINO– Cl.6 – Consistenza 6 Mq. - Indirizzo Via Biccocchi – Piano S1 - n° civico 137 - Rendita € 29,75;
VALORE IMMOBILE 22 : € **6.000,00** (Euro Seimila/00)

VALORE LOTTO 5: € 214.000,00 (EURO DUECENTO QUATTORDICIMILA/00)

Conoscendo le rendite catastali degli immobili. In forza della normativa vigente, si determina il valore derivante dalla rendita catastale dei beni

VALORE CATASTALE IMMOBILE 5 : € **159.104,61**

VALORE CATASTALE IMMOBILE 15 : € **14.889,42**

VALORE CATASTALE IMMOBILE 22 : € **3.748,50**

VALORE CATASTALE LOTTO 5: € 177.742,53

LOTTO 6

UFFICIO PIANO PRIMO – (U 2)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 16- Ctg A/10 – UFFICIO – Cl.6
– Consistenza 7 vani - Indirizzo Via Bicocchi – Piano 1 - n° civico -- - Rendita € 2.946,39;

VALORE IMMOBILE 6: € 226.000,00 (Euro Duecento Ventiseimila/00)

GARAGE PIANO SEMINTERRATO – (G 2)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 29 - graffato con Particella
1030 - Subalterno 3 Ctg C/6 – AUTORIMESSA – Cl.8 – Consistenza 46 Mq. - Indirizzo Via Alonzo –
Piano S1 - n° civico -- - Rendita € 247,07;

VALORE IMMOBILE 16: € 52.000,00 (Euro Cinquanta Duemila/00)

CANTINA PIANO SEMINTERRATO– (C 2)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 36 - Ctg C/2 – MAGAZZINO–
Cl.6 – Consistenza 16 Mq. - Indirizzo Via Bicocchi – Piano S1 - n° civico 137 - Rendita € 79,33;

VALORE IMMOBILE 23: € 16.000,00 (Euro Sedecimila/00)

VALORE LOTTO 6: € 294.000,00 (EURO DUECENTO NOVANTAQUATTROMILA/00)

Conoscendo le rendite catastali degli immobili. In forza della normativa vigente, si determina il valore derivante dalla rendita catastale dei beni

VALORE CATASTALE IMMOBILE 6 : € 185.622,57

VALORE CATASTALE IMMOBILE 16 : € 31.130,82

VALORE CATASTALE IMMOBILE 23 : € 9.995,58

VALORE CATASTALE LOTTO 6: € 226.748,97

LOTTO 7

UFFICIO PIANO PRIMO – (U 3)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 17- Ctg A/10 – UFFICIO – Cl.6
– Consistenza 5,5 vani - Indirizzo Via Bicocchi – Piano 1 - n° civico -- - Rendita € 2.315,02;

VALORE IMMOBILE 7: € 167.000,00 (Euro Centosessanta Settemila/00)

GARAGE PIANO SEMINTERRATO – (G 3)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 30 - Ctg C/6 – AUTORIMESSA
– Cl.8 – Consistenza 23 Mq. - Indirizzo Via Alonzo – Piano S1 - n° civico -- - Rendita € 123.54;

VALORE IMMOBILE 17: € 28.000,00 (Euro Ventottomila/00)

CANTINA PIANO SEMINTERRATO – (C 3)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 37 - Ctg C/2 – MAGAZZINO–
Cl.6 – Consistenza 11 Mq. - Indirizzo Via Bicocchi – Piano S1 - n° civico 137 - Rendita € 54,54;

VALORE IMMOBILE 24: € 24.000,00 (Euro Ventiquattromila/00)

VALORE LOTTO 7: € 219.000,00 (EURO DUECENTO DICIANNOVEMILA/00)

Conoscendo le rendite catastali degli immobili. In forza della normativa vigente, si determina il valore derivante dalla rendita catastale dei beni

VALORE CATASTALE IMMOBILE 7 : € 145.846,26

VALORE CATASTALE IMMOBILE 17 : € 15.566,04

VALORE CATASTALE IMMOBILE 24 : € 6.872,04

VALORE CATASTALE LOTTO 7: € 168.284,34

LOTTO 8

UFFICIO PIANO PRIMO – (U 4)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 18- Ctg A/10 – UFFICIO – Cl.6
– Consistenza 4 vani - Indirizzo Via Bicocchi – Piano 1 - n° civico -- - Rendita € 1.683,65;

VALORE IMMOBILE 8: € 52.000,00 (Euro Cinquanta Duemila/00)

CANTINA PIANO SEMINTERRATO – (C 6)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 40 - Ctg C/2 – MAGAZZINO–
Cl.6 – Consistenza 12 Mq. - Indirizzo Via Bicocchi – Piano S1 - n° civico 137 - Rendita € 59,50;

VALORE IMMOBILE 27: € 13.000,00 (Euro Tredicimila/00)

VALORE LOTTO 8: € 65.000,00 (EURO SESSANTA CINQUEMILA/00)

Conoscendo le rendite catastali degli immobili. In forza della normativa vigente, si determina il valore derivante dalla rendita catastale dei beni

VALORE CATASTALE IMMOBILE 8 : € 106.069,95

VALORE CATASTALE IMMOBILE 27 : € 7.497,00

VALORE CATASTALE LOTTO 8: € 113.566,95

LOTTO 9

UFFICIO PIANO SECONDO – (U 5)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 19- Ctg A/10 – UFFICIO – Cl.6
– Consistenza 6 vani - Indirizzo Via Bicocchi – Piano 2 - n° civico -- - Rendita € 2.525,47;

VALORE IMMOBILE 9: € 182.000,00 (Euro Centottanta Duemila/00)

GARAGE PIANO SEMINTERRATO – (G 4)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 31 - Ctg C/6 – AUTORIMESSA
– Cl.8 – Consistenza 26 Mq. - Indirizzo Via Alonzo – Piano S1 - n° civico -- - Rendita € 139,65;

VALORE IMMOBILE 18: € 31.000,00 (Euro Trentuno Mila/00)

CANTINA PIANO SEMINTERRATO – (C 8)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 42 - Ctg C/2 – MAGAZZINO–
Cl.6 – Consistenza 13 Mq. - Indirizzo Via Bicocchi – Piano S1 - n° civico 137 - Rendita € 64,65;

VALORE IMMOBILE 29: € 13.000,00 (Euro Tredicimila/00)

VALORE LOTTO 9: € 226.000,00 (EURO DUECENTO VENTISEIMILA/00)

Conoscendo le rendite catastali degli immobili. In forza della normativa vigente, si determina il valore derivante dalla rendita catastale dei beni

VALORE CATASTALE IMMOBILE 9 : € 159.104,61

VALORE CATASTALE IMMOBILE 18 : € 17.595,90

VALORE CATASTALE IMMOBILE 42 : € 8.145,90

VALORE CATASTALE LOTTO 9: € 184.846,41

LOTTO 10

UFFICIO PIANO SECONDO – (U 6)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 20- Ctg A/10 – UFFICIO – Cl.6
– Consistenza 7 vani - Indirizzo Via Bicocchi – Piano 2 - n° civico -- - Rendita € 2.946,39;

VALORE IMMOBILE 10: € 226.000,00 (Euro Duecento Ventiseimila/00)

GARAGE PIANO SEMINTERRATO – (G 7)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 47 - Ctg C/6 – AUTORIMESSA
– Cl.8 – Consistenza 51 Mq. - Indirizzo Via Alonzo – Piano S1 - n° civico -- - Rendita € 187,99;

VALORE IMMOBILE 21: € 42.000,00 (Euro Quaranta Duemila/00)

CANTINA PIANO SEMINTERRATO – (C 7)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 41 - Ctg C/2 – MAGAZZINO–
Cl.6 – Consistenza 13 Mq. - Indirizzo Via Bicocchi – Piano S1 - n° civico 137 - Rendita € 64,65;

VALORE IMMOBILE 28: € 13.000,00 (Euro Tredicimila/00)

VALORE LOTTO 10: € 281.000,00 (EURO DUECENTO OTTANTUNO MILA/00)

Conoscendo le rendite catastali degli immobili. In forza della normativa vigente, si determina il valore derivante dalla rendita catastale dei beni

VALORE CATASTALE IMMOBILE 10 : € 185.622,57

VALORE CATASTALE IMMOBILE 21 : € 23.686,74

VALORE CATASTALE IMMOBILE 28 : € 8.145,90

VALORE CATASTALE LOTTO 10: € 217.455,21

LOTTO 11

UFFICIO PIANO SECONDO – (U 7)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 21- Ctg A/10 – UFFICIO – Cl.6
– Consistenza 5.5 vani - Indirizzo Via Bicocchi – Piano 1 - n° civico -- - Rendita € 2.315,02;

VALORE IMMOBILE 11: **€ 167.000,00** (Euro Cento Sessanta settemila/00)

CANTINA PIANO SEMINTERRATO – (C 9)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 43 - Ctg C/2 – MAGAZZINO– Cl.6
Consistenza 13 Mq. - Indirizzo Via Bicocchi – Piano S1 - n° civico 137 - Rendita € 59,50

VALORE IMMOBILE 30: **€ 12.000,00** (Euro Dodicimila/00)

VALORE LOTTO 11: € 179.000,00 (EURO CENTO SETTANTA NOVEMILA/00)

Conoscendo le rendite catastali degli immobili. In forza della normativa vigente, si determina il valore derivante dalla rendita catastale dei beni

VALORE CATASTALE IMMOBILE 11 : **€ 145.846,26**

VALORE CATASTALE IMMOBILE 30 : **€ 7.497,00**

VALORE CATASTALE LOTTO 11: € 153.343,26

LOTTO 12

UFFICIO PIANO SECONDO – (U 8)

Comune: FOLLONICA (GR) – **Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 22**- Ctg A/10 – UFFICIO – Cl.6
– Consistenza 5.5 vani - Indirizzo Via Bicocchi – Piano 1 - n° civico -- - Rendita € 2.315,02;

VALORE IMMOBILE 12: **€ 164.000,00** (Euro Cento Sessantaquattro mila00)

CANTINA PIANO SEMINTERRATO – (C 10)

Comune: FOLLONICA (GR) – **Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 44** - Ctg C/2 – MAGAZZINO–
Cl.6 – Consistenza 12 Mq. - Indirizzo Via Bicocchi – Piano S1 - n° civico 137 - Rendita € 59,50;

VALORE IMMOBILE 31: **€ 12.000,00** (Euro Dodicimila/00)

VALORE LOTTO 11: € 176.000,00 (EURO CENTO SETTANTASEI MILA/00)

Conoscendo le rendite catastali degli immobili. In forza della normativa vigente, si determina il valore derivante dalla rendita catastale dei beni

VALORE CATASTALE IMMOBILE 12 : **€ 145.846,26**

VALORE CATASTALE IMMOBILE 31 : **€ 7.497,00**

VALORE CATASTALE LOTTO 12: **€ 153.343,26**

LOTTO 13

UFFICIO PIANO SECONDO – (U 9)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 46- Ctg A/10 – UFFICIO – Cl.6
– Consistenza 11 vani - Indirizzo Via Bicocchi – Piano 1 - n° civico -- - Rendita € 4.630,04;

VALORE IMMOBILE 13-14: € 155.000,00 (Euro Cento Sessantaquattro mila00)

VALORE LOTTO 13: € 155.000,00 (EURO CENTO CINQUANTACINQUE MILA/00)

Conoscendo le rendite catastali degli immobili. In forza della normativa vigente, si determina il valore derivante dalla rendita catastale dei beni

VALORE CATASTALE IMMOBILE 13-14 : € 145.846,26

VALORE CATASTALE LOTTO 13: € 291.692,56

LOTTO 14

APPARTAMENTO PIANO TERZO – (A 2)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 26- Ctg A/2– ABITAZIONE CIVILE – Cl.4 – Consistenza 4 vani - Indirizzo Via Bicocchi – Piano 3 - n° civico 139 - Rendita € 568,10;

VALORE IMMOBILE A: € 151.000,00 (Euro Cento Cinquantunomila/00)

GARAGE PIANO SEMINTERRATO – (G 5)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 32 - Ctg C/6 – AUTORIMESSA – Cl.8 – Consistenza 27 Mq. - Indirizzo Via Alonzo – Piano S1 - n° civico -- - Rendita € 145,02;

VALORE IMMOBILE 19: € 33.000,00 (Euro Trenta Tremila/00)

CANTINA PIANO SEMINTERRATO – (C 5)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 39 - Ctg C/2 – MAGAZZINO– Cl.6 – Consistenza 10 Mq. - Indirizzo Via Bicocchi – Piano S1 - n° civico 137 - Rendita € 49,58;

VALORE IMMOBILE 26: € 9.000,00 (Euro Novemila/00)

VALORE LOTTO 14: € 193.000,00 (EURO CENTO NOVANTATRÉ MILA/00)

Conoscendo le rendite catastali degli immobili. In forza della normativa vigente, si determina il valore derivante dalla rendita catastale dei beni

VALORE CATASTALE IMMOBILE A : € 71.580,60

VALORE CATASTALE IMMOBILE 19 : € 18.272,52

VALORE CATASTALE IMMOBILE 26 : € 6.247,08

VALORE CATASTALE LOTTO 14: € 96.100,20

LOTTO 15

APPARTAMENTO PIANO TERZO – (A 3)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 27- Ctg A/2– ABITAZIONE CIVILE – Cl.4 – Consistenza 4 vani - Indirizzo Via Bicocchi – Piano 3 - n° civico 139 - Rendita € 568,10;

VALORE IMMOBILE B: € 144.000,00 (Euro Cento Quarantaquattromila/00)

GARAGE PIANO SEMINTERRATO – (G 6)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 33 - Ctg C/6 – AUTORIMESSA – Cl.8 – Consistenza 27 Mq. - Indirizzo Via Alonzo – Piano S1 - n° civico -- - Rendita € 145,02;

VALORE IMMOBILE 20: € 33.000,00 (Euro Trenta Tremila/00)

CANTINA PIANO SEMINTERRATO – (C 4)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 38 - Ctg C/2 – MAGAZZINO– Cl.6 – Consistenza 9 Mq. - Indirizzo Via Bicocchi – Piano S1 - n° civico 137 - Rendita € 44,62;

VALORE IMMOBILE 25: € 9.000,00 (Euro Novemila/00)

VALORE LOTTO 15: € 186.000,00 (EURO CENTO OTTANTASEMILA/00)

Conoscendo le rendite catastali degli immobili. In forza della normativa vigente, si determina il valore derivante dalla rendita catastale dei beni

VALORE CATASTALE IMMOBILE A : € 71.580,60

VALORE CATASTALE IMMOBILE 19 : € 18.272,52

VALORE CATASTALE IMMOBILE 26 : € 5.622,12

VALORE CATASTALE LOTTO 15: € 95.475,24

Grosseto, febbraio 2018



LOTTO 15

APPARTAMENTO PIANO TERZO – (A 3)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 27- Ctg A/2– ABITAZIONE CIVILE – Cl.4 – Consistenza 4 vani - Indirizzo Via Bicocchi – Piano 3 - n° civico 139 - Rendita € 568,10;

VALORE IMMOBILE B: € 144.000,00 (Euro Cento Quarantaquattromila/00)

GARAGE PIANO SEMINTERRATO – (G 6)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 33 - Ctg C/6 – AUTORIMESSA – Cl.8 – Consistenza 27 Mq. - Indirizzo Via Alonzo – Piano S1 - n° civico -- - Rendita € 145,02;

VALORE IMMOBILE 20: € 33.000,00 (Euro Trenta Tremila/00)

CANTINA PIANO SEMINTERRATO – (C 4)

Comune: FOLLONICA (GR) – Foglio 24, Particella 432 – Subalterno 38 - Ctg C/2 – MAGAZZINO– Cl.6 – Consistenza 9 Mq. - Indirizzo Via Bicocchi – Piano S1 - n° civico 137 - Rendita € 44,62;

VALORE IMMOBILE 25: € 9.000,00 (Euro Novemila/00)

VALORE LOTTO 15: € 186.000,00 (EURO CENTO OTTANTASEIMILA/00)

Conoscendo le rendite catastali degli immobili. In forza della normativa vigente, si determina il valore derivante dalla rendita catastale dei beni

VALORE CATASTALE IMMOBILE A : € 71.580,60

VALORE CATASTALE IMMOBILE 19 : € 18.272,52

VALORE CATASTALE IMMOBILE 26 : € 5.622,12

VALORE CATASTALE LOTTO 15: € 95.475,24

Grosseto, febbraio 2018



INDICE

<i>par.</i>	<i>titolo</i>	<i>pagina</i>
1	Oggetto del Documento	1
2	Dichiarazione	1
3	Incarico Peritale e Quesiti	1
4	Svolgimento dell'Incarico Peritale	4
5	Oggetto dell'Esecuzione Immobiliare	4
6	Risposte ai Quesiti	7
6.1	1° quesito	7
	6.1.1 Verifiche Documentali	7
	6.1.2 Ubicazione dell'Immobile	29
	6.1.3 Dati Catastali e Confini	29
6.2	2° quesito	32
6.3	3° quesito	37
6.4	4° quesito	37
6.5	5° quesito	37
6.6	6° quesito	44
6.7	7° quesito	46
6.8	8° quesito	47
6.9	9° quesito	47
6.10	10° quesito	47
6.11	11° quesito	47
6.12	12° quesito	47
	6.12.1 Correzioni	52

Allegati

- Allegato 1: Documentazione Catastale
- Allegato 2: Documentazione Urbanistica
- Allegato 3: Elaborati Tecnici – Stato di Rilievo
- Allegato 4: Elaborati Tecnici – Stato Sovrapposto
- Allegato 5: Divisione in Lotti
- Allegato 6: Documentazione Fotografica



TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

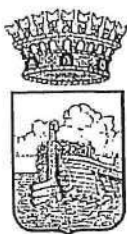
ALLEGATO 2

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA



PERMESSO DI COSTRUIRE

N.P/891/03 DEL 24.05.2005



FOLLONICA

COMUNE DI FOLLONICA

SETTORE 3 -USO E ASSETTO DEL TERRITORIO
U.O.C. N. 8 - PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO – S.I.T.
Largo Cavallotti n. 1 – 58022 Follonica (GR)



Protocollo n° 20301/03

Pratica Edilizia N.	D/891/03
Permesso di Costruire N.	P/891/03

PERMESSO DI COSTRUIRE

IL DIRIGENTE

Bicocchi angolo via Alonzo nn° 139-141-143 identificato come ex cinema Roma, e individuato al Catasto al F. 24 p.la 432, con la quale viene chiesto il permesso di costruire per interventi di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA TRAMITE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE FINALIZZATA ALLA CREAZIONE DI UN EDIFICIO MULTIFUNZIONALE CON DESTINAZIONI COMMERCIALI, DIREZIONALI E RESIDENZIALI, da eseguire sull'immobile di proprietà sopra identificato;

- Visto il progetto dei lavori ed i disegni allegati alla domanda stessa;
- Visti gli strumenti urbanistici vigenti;
- Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n°1150 e successive modificazioni e integrazioni;
- Visto il D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni;
- Vista la L.R.T. n° 1 del 3 gennaio 2005;
- Vista la relazione del piano di demolizione inviata con nota prot. n. 11845 dell'11.03.2005, a firma dell'Ing. Liciano Lotti, dalla quale si evince che l'intervento comporterà la quasi totale demolizione del fabbricato esistente;
- Dato atto che l'intervento rientra comunque nella ristrutturazione edilizia per quanto previsto all'art. 15, punto 5, in quanto la ricostruzione avverrà rispettando le caratteristiche spaziali e planovolumetriche del pre-esistente fabbricato;
- Vista la Legge 9 Gennaio 1989 n° 13, recante disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, il D.M. n° 236/89 e la L. 05/02/1992 n° 104 e relativa dichiarazione del progettista incaricato del Gennaio 2004;
- Vista la dichiarazione ai sensi della L. 447/1995, relativa alla valutazione di impatto acustico, depositata con nota prot. n. 11845 dell'11.03.2005 e la allegata relazione entrambe sottoscritte dal _____ uale legale rappresentante della Società _____ e dai tecnici abilitati dello Studio Professionale "Abaco Ambiente";
- Visto il parere Favorevole espresso dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Grosseto – Ufficio Prevenzione Incendi, del 26/03/2004, pervenuto a questo ufficio in data 01/04/2004 prot. n° 6939;
- Viste le norme generali per l'igiene del lavoro, emanate con D.P.R. 19 marzo 1956 n° 303;
- Viste le legislazioni nazionali e regionali vigenti in materia;
- Visto che con Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 11 marzo 2004 è stato adottato il Piano Strutturale ai sensi dell'art. 36 della L.R.T. 5/95;
- Visto che l'intervento proposto è ubicato nel Sub- Sistema Insediativo rappresentato alla Tav. 30/a del Piano Strutturale e disciplinato all'art. 46 delle Norme del Piano;
- Visto che l'intervento proposto non è in contrasto con le prescrizioni di tutela e salvaguardia definite nel Sub-Sistema di appartenenza del Piano Strutturale adottato con D.C.C. n. 16 del 11 marzo 2004;
- Visto che l'intervento proposto non è in contrasto con lo statuto dei luoghi e con le invarianti strutturali rappresentate alla Tav. 32 del Piano Strutturale;
- Visto che l'intervento proposto è contemplato fra gli interventi consentiti dall'art. 17, comma 2, lettera b delle norme del piano strutturale in quanto trattasi di ristrutturazione in aree già urbanizzate;
- Visti i Regolamenti comunali di edilizia, igiene e di polizia urbana;
- Vista la Legge 28 Gennaio 1977, n°10;
- Visto il parere FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI espresso dalla Commissione Edilizia Comunale del 25/01/2005;
- Visti gli elaborati presentati in data 04/04/2005 in conformità al parere espresso dalla C.E.C.;
- Visto il parere NIP n° 202/1335 rilasciato dall'Azienda U.S.L. n° 9 di Grosseto in data 12/03/2004;
- Vista la dichiarazione sostitutiva dell'atto di Notorietà del Sig. David Marchionni del 29/09/2003;



Acc

- Vista la proposta del provvedimento espresso dal responsabile del procedimento in data 23/05/2005;
- Visto l'art. 107 del D.Lgs 18 agosto 2000 n° 267;

DISPONE

Art.1 - Oggetto del Permesso di Costruire

.....), proprietaria dell'immobile sito in via Bicocchi angolo via Alonzo nn. 139-141-143 identificato come ex cinema Roma, e individuato al Catasto al F. 24 p.lla 432, si rilascia, alle condizioni appresso indicate e salvo diritti di terzi, il permesso di costruire per l'intervento di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA TRAMITE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE FINALIZZATA ALLA CREAZIONE DI UN EDIFICIO MULTIFUNZIONALE CON DESTINAZIONI COMMERCIALI, DIREZIONALI E RESIDENZIALI, da eseguire sull'immobile suddetto secondo il progetto costituito di n° 2 elaborati tecnici, n. 1 relazione geologico-geotecnica, e n. 14 elaborati grafici, che si allegano quale parte integrante del presente atto.

Art. 2 – Corresponsione dei contributi

A) ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il contributo che il titolare del permesso deve corrispondere ai sensi degli artt. 119-120 della L.R.T. 1/2005; è determinato nella misura di:

Urbanizzazione Primaria: euro 126.415,45

Urbanizzazione Secondaria: euro 87.000,32

B) CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

La quota commisurata al costo di costruzione delle opere di cui agli artt. 119-121 della L.R.T. 1/2005, è determinata nella misura di euro 120.847,71

Art. 3- obblighi e responsabilità generali del titolare del permesso di costruire

Nell'attuazione dei lavori devono essere osservate le disposizioni, le leggi e di regolamenti locali in vigore, nonché le seguenti modalità esecutive:

I lavori siano eseguiti così come previsti e per le destinazioni d'uso indicate nel progetto approvato; che durante lo scavo delle fondazioni e comunque prima dell'inizio della costruzione dei muri in elevazione è fatto obbligo all'interessato di richiedere, con apposita domanda scritta, il tracciamento in luogo delle linee planimetriche ed altimetriche stradali, alle quali dovrà essere informata la nuova costruzione; dell'avvenuto sopralluogo è redatto apposito verbale. Conseguentemente nell'esecuzione dell'opera devono essere rispettate le linee planimetriche ed altimetriche, tracciate in luogo, consegnate dall'incaricato del Comune.

I lavori di installazione, trasformazione, ampliamenti o manutenzione degli impianti tecnologici devono essere affidati ad imprese abilitate ai sensi dell'art.2 della Legge 5 Marzo 1990, n°46, le quali, al termine dei lavori dovranno rilasciare le dichiarazioni di conformità degli impianti realizzati da presentare prima della domanda di rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità.

Il presente permesso di costruire deve rimanere depositato nel cantiere di lavoro sino ad avvenuta ultimazione dell'opera a disposizione degli Organi di Controllo.

Nel cantiere deve essere affissa in vista al pubblico una tabella chiaramente leggibile nella quale siano indicati:

- 1) il nome e cognome del titolare del permesso o la indicazione della pubblica amministrazione dalla quale dipende il lavoro;
- 2) il nome e cognome del progettista e del direttore dei lavori;
- 3) la Ditta (o le Ditte) esecutrice dei lavori;
- 4) la data e il numero del presente permesso di costruire.
- 5) destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite.

Ove si intenda dare esecuzione a strutture in C.A. indicate dell'art. 1 legge 5 novembre 1971, n° 1086, il costruttore è tenuto all'osservanza di tutte le norme contenute nella legge medesima ed in particolare a provvedere alla denuncia all'ufficio del Genio Civile di cui all'art. 4, prima dell'inizio dei lavori.

Al termine dei lavori le opere dovranno essere sottoposte al collaudo statico previsto dall'art.7 della succitata legge e detto collaudo dovrà essere validato dall'Ufficio del genio Civile per poter procedere alla richiesta dell'abitabilità o dell'agibilità della costruzione.

Qualora non siano state eseguite opere in C.A., deve essere presentata con la domanda di abitabilità una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori, o il costruttore attesti che nella esecuzione dell'opera non sono state attuate strutture in C.A.

Prima di avanzare domanda di abitabilità o agibilità, il titolare del permesso di costruire deve presentare (ove occorra) il Certificato di Collaudo del Comando dei vigili del fuoco.

- 09 gennaio 1991, n°10, per il contenimento del consumo energetico per usi termici il titolare del permesso dovrà depositare presso gli Uffici comunali il progetto esecutivo dell'isolamento con la documentazione allegata prima dell'inizio lavori e il progetto dell'impianto termico con la relazione tecnica dell'inizio dei lavori per l'installazione o la modifica dell'impianto stesso;
- 5 marzo 1990, n°46 recante norme sulla sicurezza degli impianti.

Art. 4 - Termini di inizio e di ultimazione dei lavori

Prima dell'inizio dei lavori o contestualmente allo stesso deve essere integrata progettazione inerente la L. 10/91 e L. 46/90 ove previste.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data del rilascio del permesso di costruire, quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori.

Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso di costruire. Decorsi tali termini il permesso di costruire decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso di costruire per le opere ancora da eseguire. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione. Il permesso di costruire decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

L'inizio dei lavori deve essere denunciato dal titolare del permesso di costruire a mezzo di apposito modulo. Dovrà del pari essere denunciata dal titolare la data dell'ultimazione dei lavori, e quelle di eventuali sospensioni per cause di forza maggiore che possono influire sul termine della esecuzione dei lavori. Contestualmente alla comunicazione di inizio e fine lavori, il committente dei lavori dovrà inoltrare al Comune il "documento unico di regolarità contributiva" (DURC) di cui all'art.86, comma 10 del DLgs.276/03; la mancata produzione del DURC costituisce causa ostativa all'inizio dei lavori e alla certificazione di abitabilità, agibilità.

Art. 5 - Caratteristiche del permesso di costruire

Il presente permesso di costruire è rilasciato a favore del richiedente senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali all'immobile esistente o realizzando.

Art. 6 - Prescrizioni speciali

- Per le opere ricadenti nell'ambito di applicazione del D.Lgs 14/08/1996 n° 494 (Attuazione della direttiva 92/57/CEE concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute nei cantieri temporanei e mobili), l'efficacia del presente permesso di costruire È SOSPESA in caso di inosservanza da parte del committente o del responsabile dei lavori degli obblighi loro derivanti dagli artt. 3,6,11 e 13 dello stesso decreto; il permesso di costruire riacquista efficacia dopo l'ottemperanza alle inosservanze.
- Per le opere da eseguirsi nell'ambito dell'applicazione della L. 447/1995, così come riportate nella relazione di Valutazione dell'Impatto Acustico depositata, queste dovranno essere modificate a seguito di eventuali condizioni di adeguamento espresse dall'A.R.P.A.T. per le proprie competenze.
- Dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni e condizioni dettate dai pareri citati nel presente atto.

(Per quanto non espressamente previsto si fa riferimento alle normative statali e regionali in materia di edilizia : D.P.R. n.380/01 e s.m.i. e L.R.T. n.1/05).

Follonica 24.0 5.2005



IL DIRIGENTE

Il sottoscritto dichiara di accettare il presente permesso di costruire e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni cui esso è subordinato:

23 GIU. 2005

IL TITOLARE DEL PERMESSO

AS



Ministero dell'Interno

DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO
DEL SOCCORSO PUBBLICO E
DELLA DIFESA CIVILE

COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO
- GROSSETO -

ALLEGATO ALLA PRATICA EDILIZIA

N° 476/08

IL TECNICO

Esaminato dall'.....

del..... con.....

IL PRESIDENTE

IL COMMISSARIO

IL SEGRETARIO
DELLA C.E.O.

13 MAR 2008

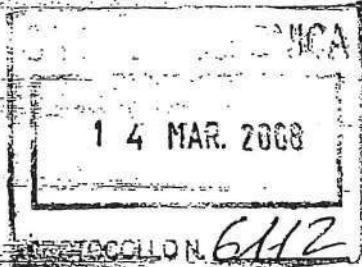
UFFICIO PREVENZIONE INCENDI

Tel. Uff.: 0564/444430

Fax Uff.: 0564/444411

Prot. N° 849 /2554/08 Allegati.....

Risp. al foglio n°..... del.....



A

SUAP DI FOLLONICA
VIA L. CAVALLOTTI, 1
58022 FOLLONICA

E.p.c. Al Sig. Sindaco del Comune di
FOLLONICA

OGGETTO: Prevenzione Incendi - Pratica n° 2554 -
Attività n. 83 del D.M. 16/02/1982 Locali di spettacolo con capienza superiore a
100 persone (fino a 500) sito in.....

A

Esaminato ai soli fini antincendi il progetto relativo all'attività in oggetto indicata, si esprime parere FAVOREVOLE alla sua realizzazione, a condizione che ciò avvenga in conformità agli elaborati tecnici presentati, dei quali si restituisce copia debitamente firmata, ed in ottemperanza alle sotto elencate prescrizioni:

- 1) osservare, anche per quanto non rilevabile o rappresentato nella documentazione presentata, le norme ed i criteri di prevenzione incendi attualmente in vigore, anche se non specificatamente richiamate;
- 2) apporre cartellonistica di sicurezza, in conformità al sensi del D.Lgs 493/96, riportando indicazioni in ordine all'ubicazione dei presidi antincendi, alle vie di esodo, agli obblighi, divieti ed informazioni all'utenza;
- 3) provvedere all'organizzazione ed alla gestione della sicurezza antincendio come previsto dal D.Lgs. 626/94 e successive modificazioni ed integrazioni, secondo le indicazioni riportate nell'allegato VIII del D.M. 10/03/1998.

A lavori ultimati codesta Ditta dovrà presentare istanza per il rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi in conformità al disposto del DPR 37/98.

In tale sede dovranno essere prodotte tutte le certificazioni di cui all'allegato II del Decreto 04/05/98 e potranno essere impartite ulteriori prescrizioni.

Il Responsabile dell'Istruttoria Tecnica
(D.V.D. ING. DI VITA Domenico)

IL COMANDANTE PROVINCIALE
(Dott. Ing. Francesco NOTARO)

58100 GROSSETO - Via Paolo Carnicelli n°2. Tel. Centralino 0564/44.44.44.
Fax Uffici Amministrativi 0564/444424. Fax Sala Operativa 0564/455900.

E mail: comando.grosseto@vigilfuoco.it

Sportello Pubblico : martedì, giovedì e venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.30

LoZu

INIZIO LAVORI

Protocollo Interno

**Al Dirigente
Settore Edilizia Privata
COMUNE DI FOLLONICA**

COMUNE DI FOLLONICA
SETTORE ASSETTO E USO DEL
TERRITORIO

Prot. N° 1856
del 30-6-05

Oggetto: COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI

La presente comunicazione, debitamente compilata in tutte le sue parti, dovrà essere depositata prima dell'effettivo inizio dei lavori o comunque entro il termine di giorni dieci dalla data dell'effettivo inizio.

Nota: In caso di mancata presentazione o di presentazione tardiva della comunicazione di inizio lavori, il termine di tre anni per l'esecuzione delle opere decorrerà, dalla data di rilascio della concessione o dal ventesimo giorno dalla data di presentazione della denuncia di inizio attività.

PERMESSO DI COSTRUIRE

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

N° P/891/03 del 24/05/05

N° del

in qualità di titolare del Permesso di costruire / Denuncia di Inizio Attività, **consapevole che, ai sensi dell'art. 77 comma 3 e art. 84 comma 4 della L.R.T. n. 1/05, il termine per l'inizio dei lavori, pena la decadenza, non può essere superiore ad un anno dalla data di rilascio del Permesso di costruire oppure ad un anno dalla data di presentazione della denuncia di inizio attività**

DICHIARA

- Che il giorno 30/06/05 inizieranno i lavori di cui al Permesso di costruire / Denuncia di inizio attività sopra citata
- Che il giorno sono iniziati i lavori di cui al Permesso di costruire / Denuncia di inizio attività sopra citata

PERMESSO DI **C**OSTRUIRE IN **V**ARIANTE

N.476/08 DEL 19.12.2008

CONSISTENZA **F**INALE DEL **23.12.2008**



PERMESSO DI COSTRUIRE N. 476/08

IL DIRIGENTE

00009330531) con la quale viene chiesto la **VARIANTE** edilizia essenziale **AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 891/03 PER LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA TRAMITE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE FINALIZZATA ALLA CREAZIONE DI UN EDIFICIO MULTIFUNZIONALE CON DESTINAZIONI COMMERCIALI, DIREZIONALI E RESIDENZIALI**, sull'immobile sito in via Bicocchi angolo via Alonzo nn° 139-141-143 identificato come ex cinema Roma, e individuato al Catasto al F. 24 p.lla 432;

- Visto il progetto dei lavori ed i disegni allegati alla domanda stessa;
- Visti gli elaborati sostituiti in data 13/08/2008 n. prot 17474;
- Visti gli strumenti urbanistici vigenti;
- Visto il Regolamento Edilizio Comunale;
- Visto il D.P.R. 06.06.2001 n° 380 e successive modifiche ed integrazioni;
- Vista la L.R.T. 3 gennaio 2005, n° 1;
- Visto l'atto d'obbligo rep. n. 56129 del 10/02/2005 registrato a Massa Marittima il 11/02/2005 e trascritto a Grosseto il 18/02/2005;
- Visto il successivo atto d'obbligo rep. n. 61518 del 14/11/2008 registrato a Grosseto il 18/11/2008;
- Visto il Permesso di Costruire n. 891/03 rilasciato in data 24/05/2005;
- Visto l'allegato grafico depositato per la dimostrazione del rispetto della Legge 9 Gennaio 1989 n° 13, recante disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, e del D.M. n° 236/89 e relativa dichiarazione del progettista incaricato del 08/08/2008;
- Visto il parere Favorevole espresso dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Grosseto - Ufficio Prevenzione Incendi, del 13/03/2008 prot. n° 849/2554/08;
- Viste le norme generali per l'igiene del lavoro, emanate con D.P.R. 19 marzo 1956 n° 303;
- Viste le legislazioni nazionali e regionali vigenti in materia;
- Visto che con Delibera di Consiglio Comunale n. 67 del 22 luglio 2005 è stato approvato il Piano Strutturale ai sensi dell'art. 36 della L.R.T. 5/95;
- Visto che l'intervento proposto è ubicato nel Sub- Sistema Insediativo rappresentato alla Tav. 30/a del Piano Strutturale e disciplinato all'art. 46 delle Norme del Piano;
- Visto che l'intervento proposto non è in contrasto con le prescrizioni di tutela e salvaguardia definite nel Sub-Sistema di appartenenza del Piano Strutturale approvato con D.C.C. n. 67 del 22 luglio 2005;
- Visto che l'intervento proposto non è in contrasto con lo statuto dei luoghi e con le invarianti strutturali rappresentate alla Tav. 32 del Piano Strutturale;
- Visto il parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia Comunale in data 20/11/2008;
- Vista la dichiarazione del tecnico incaricato del 13/08/2008 circa il rispetto delle norme igienico-sanitarie;
- Vista la relazione tecnica con allegato elaborato grafico circa l'applicazione delle misure preventive e protettive per la copertura interessata dal progetto, di cui alla sezione II del D.P.G.R. 62/R del 23.11.05, che si allega quale parte integrante e sostanziale dle presente atto;
- Vista la proposta del provvedimento espressa dal responsabile del procedimento in data 04.12.2008;

- Visto l'art. 107 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n°267;

DISPONE

Art. 1 - Oggetto del permesso di costruire

Il rappresentante della
si rilascia alle
condizioni appresso indicate, fatti salvi i diritti di terzi, la **VARIANTE edilizia essenziale AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 891/03 PER RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA TRAMITE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE FINALIZZATA ALLA CREAZIONE DI UN EDIFICIO MULTIFUNZIONALE CON DESTINAZIONI COMMERCIALI, DIREZIONALI E RESIDENZIALI**, sull'immobile sito in via Bicocchi angolo via Alonzo n° 139-141-143 identificato come ex cinema Roma, e individuato al Catasto al F. 24 p.la 432, secondo il progetto costituito da **n° 3 elaborati tecnici e n° 13 elaborati grafici** che si allegano quale parte integrante del presente atto.

Art. 2 - Corresponsione dei contributi

A) ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Il contributo da corrispondere i sensi degli artt. 119-120 della L.R.T. 3 gennaio 2005 n°1, **NON E' DOVUTO** in quanto la variante non comporta modifiche alla volumetria di cui al permesso di costruire n.891/03.

B) CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

La quota commisurata al costo di costruzione delle opere di cui agli artt. 119-121 della L.R.T. 3 gennaio 2005 n°1, **NON E' DOVUTO** in quanto la variante non comporta costi maggiori rispetto all'intervento di cui al permesso di costruire n.891/03.

Art. 3 - Obblighi e responsabilità generali del titolare del permesso di costruire

Nell'attuazione dei lavori devono essere osservate le disposizioni, le leggi e di regolamenti locali in vigore, nonché le seguenti modalità esecutive:

I lavori siano eseguiti così come previsti e per le destinazioni d'uso indicate nel progetto approvato.

Durante lo scavo delle fondazioni e comunque prima dell'inizio della costruzione dei muri in elevazione è fatto obbligo all'interessato di richiedere, con apposita domanda scritta, il tracciamento in luogo delle linee planimetriche ed altimetriche stradali, alle quali dovrà essere informata la nuova costruzione; dell'avvenuto sopralluogo è redatto apposito verbale. Conseguentemente nell'esecuzione dell'opera devono essere rispettate le linee planimetriche ed altimetriche, tracciate in luogo, consegnate dall'incaricato del Comune.

I lavori di installazione, trasformazione, ampliamenti o manutenzione degli impianti tecnologici devono essere affidati ad imprese abilitate ai sensi dell'art. 2 della Legge 5 Marzo 1990, n°46, le quali, al termine dei lavori dovranno rilasciare le dichiarazioni di conformità degli impianti realizzati da presentare prima della domanda di rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità.

Il presente atto di permesso di costruire deve rimanere depositato nel cantiere di lavoro sino ad avvenuta ultimazione dell'opera a disposizione degli Organi di Controllo.

E' fatto obbligo all'interessato di richiedere, con apposita domanda scritta, il tracciamento in luogo delle linee planimetriche ed altimetriche stradali, alle quali dovrà essere informata la nuova costruzione; dell'avvenuto sopralluogo è redatto apposito verbale;

Nel cantiere deve essere affissa in vista al pubblico una tabella chiaramente leggibile nella quale siano indicati:

- 1) il nome e cognome del titolare del permesso o la indicazione della pubblica amministrazione dalla quale dipende il lavoro;
- 2) il nome e cognome del progettista e del direttore dei lavori;
- 3) la Ditta (o le Ditte) esecutrice dei lavori;
- 4) la data e il numero del presente permesso;
- 5) destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite.

Il progetto delle opere strutturali (C.A., C.A.p., acciaio, murature) dovrà essere redatto in conformità alle norme tecniche antisismiche ai sensi del D.M. 14.09.05 o in alternativa ai sensi della normativa sismica previgente (D.M. 16.01.1986) come reso possibile dall'art. 14 undecies della L. 168 del 17.08.2005.

Ove si intenda dare esecuzione a strutture in C.A., C.A.p., acciaio e murature, il committente (o il costruttore) è tenuto a provvedere alla denuncia all'U.R.T.T. Provinciale di Grosseto ai sensi della L.R.T. 06.12.82 n. 88 "Disciplina dei controlli sulle costruzioni in zone soggette a rischio sismico", prima dell'inizio dei lavori.

Al termine dei lavori le opere dovranno essere sottoposte al collaudo statico previsto dall'art. 7 della L. n. 1086 del 05.11.1971 e dell'art. 7 della L.R.T. 06.12.1982 n. 88.

Prima di avanzare domanda di abitabilità o agibilità, il titolare del permesso deve presentare (ove occorra) il Certificato di Collaudo del Comando dei vigili del fuoco.

Il Titolare del permesso deve inoltre osservare le norme delle seguenti leggi:

- Norme tecniche antisismiche ai sensi del D.M. 14/09/2005 05 o in alternativa ai sensi della normativa sismica previgente (D.M. 16.01.1986) come reso possibile dall'art. 14 undecies della L. 168 del 17.08.2005.
- 09 gennaio 1991 n°10 e successive modifiche e integrazioni, per il contenimento del consumo energetico per usi termici il titolare del permesso dovrà depositare presso gli Uffici comunali il progetto esecutivo dell'isolamento con la documentazione allegata prima dell'inizio lavori e il progetto dell'impianto termico con la relazione tecnica dell'inizio dei lavori per l'installazione o la modifica dell'impianto stesso;
- 5 marzo 1990, n°46 recante norme sulla sicurezza degli impianti.

Art. 4 - Termini di inizio e di ultimazione dei lavori

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data del rilascio del permesso; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso di costruire, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza dei permessi in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data d'inizio.

L'inizio dei lavori deve essere denunciato dal titolare del permesso a mezzo di apposito modulo.

L'inizio dei lavori è subordinato:

- alla denuncia presso l'U.R.T.T. Provinciale ed al deposito del progetto in conformità alle Norme Tecniche Antisismiche ai sensi del D.M. 14.09.05, entrato in vigore il 23.10.05 o in alternativa ai sensi della normativa sismica previgente (D.M. 16.01.1986) come reso possibile dall'art. 14 undecies della L. 168 del 17.08.2005.
- all'integrazione della progettazione inerente la L. 10/81 e L. 46/90
- al deposito dell'elaborato tecnico descrittivo di cui al DGR n° 100 del 10/02/2003.

Dovrà del pari essere denunciata dal titolare del permesso la data dell'ultimazione dei lavori a mezzo di apposito modulo.

Contestualmente alla comunicazione di inizio e fine lavori, il committente dei lavori dovrà inoltrare al Comune il "documento unico di regolarità contributiva" (DURC) di cui all'art. 86, comma 10 del D. Lgs. 276/03; la mancata produzione del DURC costituisce causa ostantiva all'inizio dei lavori e alla certificazione di abitabilità, agibilità.

Art. 5 - Caratteristiche del permesso di costruire

Il presente permesso di costruire è rilasciato a favore del richiedente senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali all'immobile esistente o realizzando.

Art. 6 - Prescrizioni speciali

- Per le opere ricadenti nell'ambito di applicazione del D. Lgs. 14.08.96 n° 494 (Attuazione della direttiva 92/57/CEE concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute nei cantieri temporanei e mobili), l'efficacia del presente permesso di costruire è sospesa in caso di inosservanza da parte del committente o del responsabile dei lavori degli obblighi loro derivanti dagli articoli 3,6,11 e 13 dello stesso decreto; il permesso di costruire riacquista efficacia dopo l'ottemperanza alle inosservanze;

- Qualsiasi intervento di modifica al progetto che interferisca con i sottoservizi e infrastrutture di proprietà comunale (impianti di illuminazione pubblica, alberature, pubblica fognatura, arredo urbano, segnaletica stradale, ecc.) e' soggetta al parere preventivo dell'ufficio comunale competente (ufficio ll.pp.), fermo restando che restano a carico dell'esecutore gli "oneri" economici e amministrativi (certificato di conformita' impianti ai sensi della l. 46/90, ecc..) degli eventuali interventi di modifica di tali infrastrutture che si rendessero necessari.
- Nella realizzazione dell'intervento (nel caso riguardi coperture sia di edifici di nuova costruzione che di edifici esistenti) dovranno essere applicate le misure preventive e protettive per la porzione di copertura interessata dal progetto, di cui alla sezione II del D.P.G.R. 62/R del 23.11.05.
- sono richiamate integralmente le disposizioni di cui alla L.R.T. 39/05 "Disposizioni in materia di energia" ed in particolare quanto indicato dalla D.G.R. 322 del 28.02.2005 modificata ed integrata dalla D.G.R. 218 del 03.04.2006 "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana".
- Dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni e condizioni dettate dai pareri citati nel presente atto.

(Per quanto non espressamente previsto si fa riferimento alle normative statali e regionali in materia di edilizia : D.P.R. n. 380/01 e succ. mod. e L.R.T. n. 1/05).

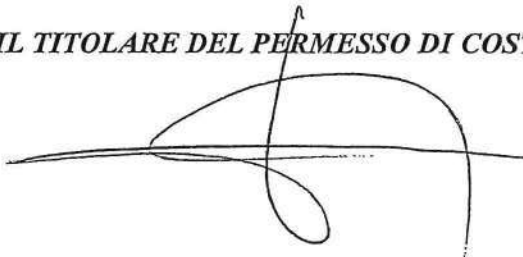
Follonica 09 DIC. 2008


IL DIRIGENTE
(Arch. Domenico Melone)

Il sottoscritto dichiara di accettare il presente Permesso di costruire e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni cui esso è subordinata.

IL TITOLARE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

11 DIC. 2008



COMUNE DI FOLLONICA

COMUNE DI FOLLONICA

ALLEGATO AL

PERMESSO DI COSTRUIRE

N° 476/08

DEL 04/11/2008

INDIRIZIONE

Oggetto

VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE n°P/891/03 del 25/05/05
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA FABBRICATO
ex CINEMA ROMA - via Bicocchi ang. via Alonzo

ALLEGATO ALLA PRATICA EDILIZIA

N° 476/08

IL TECNICO

Esaminato dalla C.E.C. nella seduta
del 20/11/08 con voto favorevole
con prescrizione

IL SEGRETARIO

Proprieta'

Tavola

STATO DI VARIANTE

Scala:

1:100

4 bis

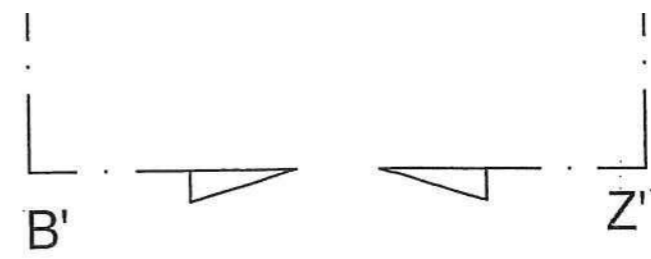
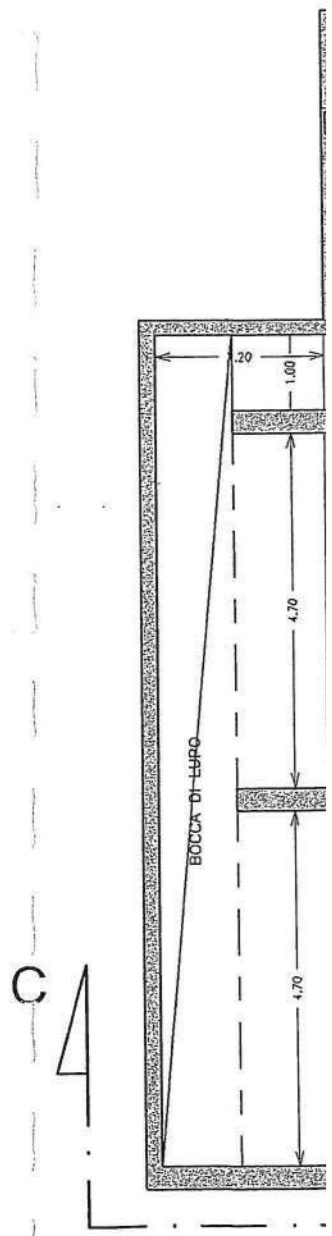
PIANTE: - PIANO INTERRATO
- PIANO TERRA
- PIANO PRIMO
- PIANO SECONDO

Revisione del:

ES - 03/11/08

I tecnici

Collaboratori



Handwritten signature or initials.

B

Z

A

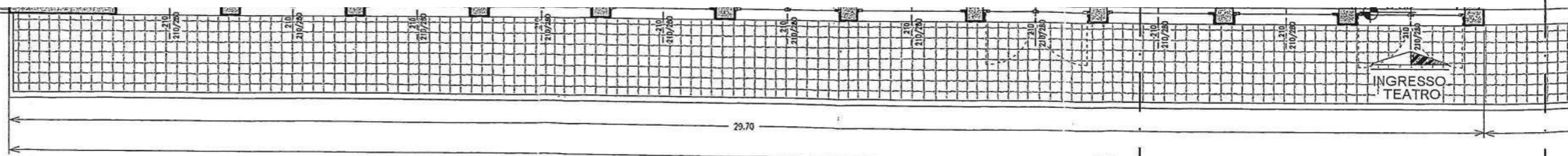
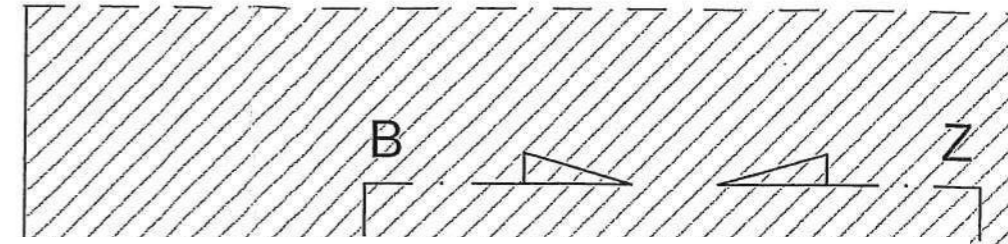
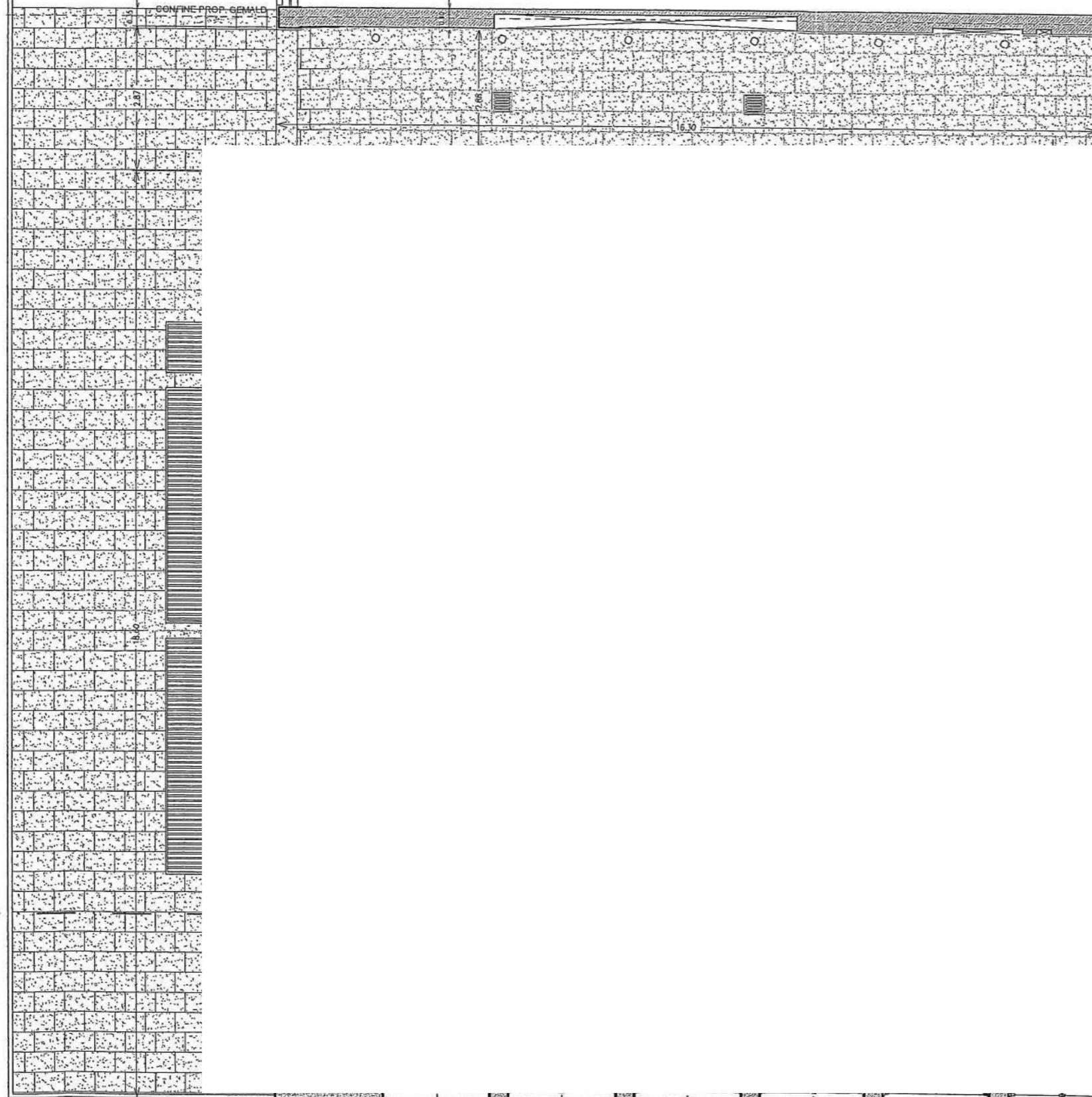
VIA BICOCCHI



Handwritten signature or initials

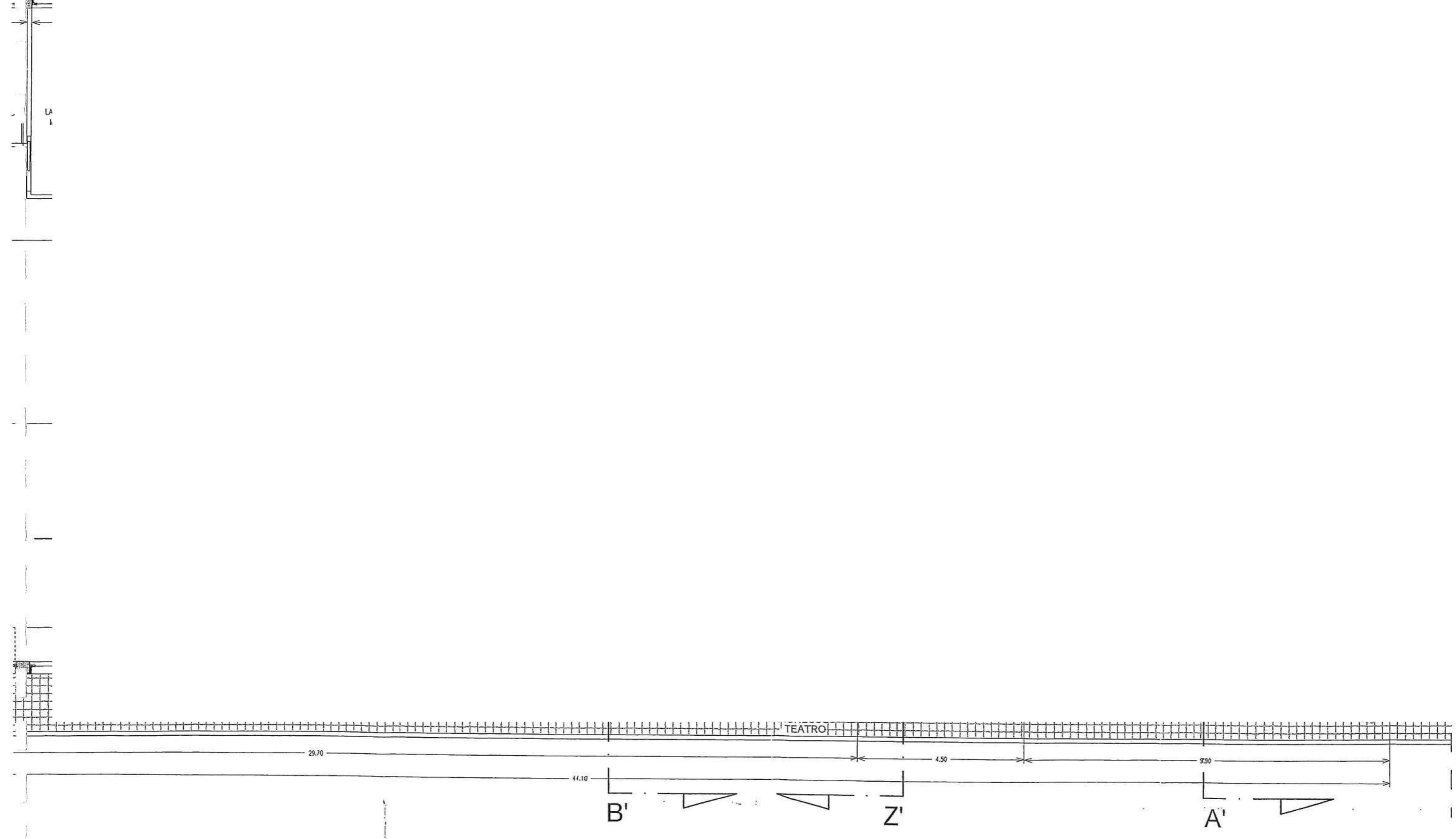
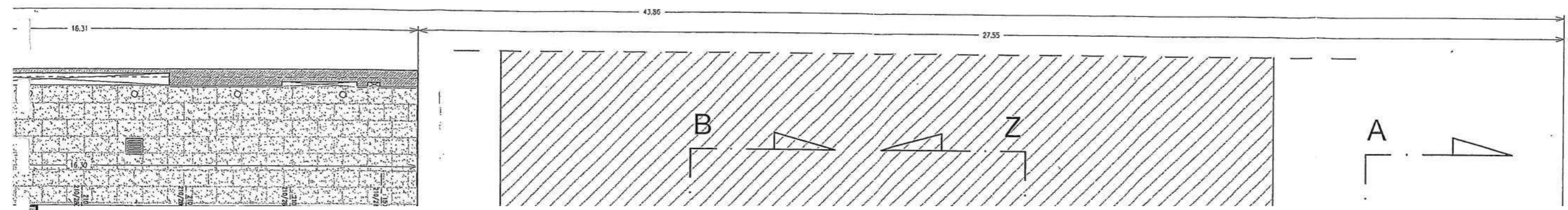
VIA BICOCCHI

C/



B'

Z'



Handwritten signature or initials.

