



Massimo Costagliola
Ingegnere



Part.IVA 01363530534 - Cod.Fisc. CSTMSM64P07G088Q

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto n° 646

Studio Tecnico di Consulenza e Progettazione, Via Friuli 8, 58100 GROSSETO

Tel. e Fax 0564-23546, Cell. 320-4116599; E-mail: mcostagliola@email.it



TRIBUNALE DI GROSSETO



PROCEDURA ESECUTIVA
N. 110/2022



CONTRO



GIUDICE delle ESECUZIONI: Dott.ssa Cristina NICOLÒ

CUSTODE Giudiziario: IVG



CONSULENZA TECNICA *VALUTAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE*



C.T.U.: Dott. Ing. Massimo COSTAGLIOLA



PREMESSA, QUESITI E CRONOLOGIA.....	3
1. Primo Quesito.....	5
1.1 Verifica della documentazione.....	5
1.2 Verifica Ipocatastale	5
1.3 Ventennio.....	7
1.4 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni.....	8
2. Secondo Quesito	9
2.1. Descrizione degli immobili.....	9
2.1.1. Caratteristiche generali rilevate allo stato dei luoghi.....	9
3. Terzo Quesito.....	12
4. Quarto Quesito	12
5. Quinto Quesito	13
6. Sesto Quesito.....	15
7. Settimo Quesito.....	17
8. Ottavo Quesito	17
9. Nono Quesito.....	17
10. Decimo Quesito	17
11. Undicesimo Quesito	17
12. Dodicesimo Quesito	18
12.1 Criterio di stima adottato per la determinazione del prezzo	18
12.2 Stima del compendio immobiliare	18
12.3 Formazione Lotti	20
12.4 Valore intero compendio immobiliare.....	21
Formazione dei lotti di vendita.....	23

PREMESSA, QUESITI E CRONOLOGIA

Il sottoscritto Ing. Massimo COSTAGLIOLA, nato a Orbetello (GR) il giorno 07/09/1964, C.F.: CSTMSM64P07G088Q, Libero Professionista con studio tecnico di consulenza e progettazione sito in Grosseto, alla Via Friuli 8;

- iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n° 646;
- iscritto al Collegio degli Ingegneri della Toscana al n° 3881;
- iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Grosseto, nella sezione degli Ingegneri al n. 37;

nominato in qualità di C.T.U. in data 10/02/2023 dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Cristina NICOLO', con accettazione dell'incarico trasmesso in data 17/02/2023; si accinge a rispondere ai quesiti relativi all'incarico di cui sopra e precisamente:

1. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
2. **descriva**, **previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
3. **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
4. **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 dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;
7. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; **provveda**, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; **allegghi**, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8. **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli

eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

9. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla transizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
10. 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 anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Le attività peritali hanno avuto inizio successivamente all'incarico conferito e precisamente:

- 17/02/2023, con l'accettazione dell'incarico;
- 17/02/2023, con il reperimento degli atti di causa dal portale telematico;
- dal 04/04/2023 al 07/04/2023, con il reperimento della documentazione catastale;
- 06/04/2023, con l'accesso ai beni oggetto di procedura;
- 18/04/2023 con il reperimento del titolo di provenienza arrivato via mail ;
- 18/04/2023, con la richiesta di accesso agli atti al Comune di Pitigliano;
- 24/04/2023, con la richiesta di certificato cumulativo inoltrata al Comune di Pitigliano;
- 24/04/2023, con la ricezione del certificato cumulativo dal Comune di Pitigliano;
- 26/04/2023, con la richiesta inoltrata allo studio notarile di Roma di provvedere all'esecuzione delle volture di alcuni beni (n. 2 aree urbane) che successivamente all'acquisto risultavano ancora intestati catastalmente ai venditori;
- 28/04/2023, con prot. GR0036427 lo studio notarile provvedeva a volturare i predetti beni ;
- 07/07/2023, con la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica inoltrata al Comune di Pitigliano;
- 10/07/2023, con la notifica del protocollo 5007 relativa alla richiesta del CDU pervenuta dal Comune di Pitigliano;
- 24/07/2023, con la ricezione del CDU dal Comune di Pitigliano;
- 23/08/2023, con il deposito in cancelleria telematica della redazione descrittiva degli impianti e dell'A.P.E.;
- 23/08/2023, con il deposito in cancelleria telematica di una nota all'attenzione del G.E. in merito alla messa in sicurezza dell'impianto elettrico;
- 13/09/2023, con nuovo accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Pitigliano.
- 13/09/2023, con richiesta al Comune di Pitigliano in merito alla validità del titolo edilizio DIA ONEROSA prot. 3322 del giorno 11/04/2003.

Che la perizia è stata depositata in data 16/09/2023, entro la tempistica prevista (18/09/2023, udienza fissata in data 18/10/2023).

1. Primo Quesito

verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

1.1 Verifica della Documentazione

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa ad eccezione del titolo di provenienza successivamente reperito

1.2 Verifica Ipotecatale.

PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA 1/1 DI PORZIONI DI FABBRICATO ED AREE URBANE

site in Comune di Pitigliano, Loc. Casone, Via Strada Statale 54 n. 258 e precisamente:

- 1) - Appartamento di abitazione con accesso da ingresso - veranda esclusivo al piano terra; veranda, altro ingresso, due vani di cui uno con balcone, ampio vano con zona cottura e w.c. al piano primo; piani tra loro comunicanti a mezzo di scala interna.

Detto immobile risulta attualmente censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Pitigliano;

- nel foglio 12, p.lla 92, sub. 15, Cat. A/2, Classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 117 mq, rendita €. 267,27.

Confini: l'immobile sopra descritto confina con proprietà su tre lati, salvo se altri.

- 2) - Locali ad uso magazzino e cantina posti in unico fabbricato in corpo separato sito al piano seminterrato con annessa corte esclusiva antistante.

Detto immobile risulta attualmente censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Pitigliano;

- nel foglio 12, p.lla 91, sub. 1, p.lla 350, sub. 4, Cat. C/2, Classe 3, consistenza 41 mq., superficie catastale 63 mq, rendita €. 50,82.

Confini: l'immobile sopra descritto confina con: corte comune ai sub.ni delle particelle 91, 92, 349, 350, (348 sub. 1), corte comune al sub 1 della p.lla 91, sub. 15 della p.lla 42 e sub. 4 della p.lla 350, (p.lla 91 sub. 4) e corte 348 sub. 3, salvo se altri.

Agli immobili sopra descritti è annessa e pertiene una corte comune ai medesimi esclusiva, rappresentata nel catasto fabbricati del Comune di Pitigliano nel foglio 12 con la p.lla 91 sub. 4 BCNC corte comune a 350/4 - 91/1 - 92/15.

3) - Area urbana di pertinenza esclusiva.

Detto immobile risulta attualmente censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Pitigliano;

- nel foglio 12, p.lla 348, sub. 2, Cat. F/1, consistenza 161 mq.

Confini: l'immobile sopra descritto confina con: area urbana foglio 348, sub. 5, corte comune 348/1 su più lati, stessa proprietà (p.lla 92, sub. 15) salvo se altri.

4) - Area urbana di pertinenza esclusiva.

Detto immobile risulta attualmente censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Pitigliano;

- nel foglio 12, p.lla 348, sub. 3, Cat. F/1, consistenza 474 mq.

Confini: l'immobile sopra descritto confina con: corte comune 348/1, strada statale 54, magazzino p.lla 350 sub. 4, salvo se altri.

Agli immobili sopra descritti sono annessi e pertengono i diritti di comproprietà che per leggi, dislocazione od uso sono condominiali, con particolare riferimento a quanto richiamato e menzionato nell'atto di compravendita del Notaio Enrica Ermini di Pitigliano in data 29/06/2005, rep./racc. 366/104, registrato in data 04/07/2005 al n. 671 serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 06/07/2005 ai nn. 11595/7217, nonché ai seguenti BCNC:

- corte comune a tutti i subalterni delle particelle 91-92-348-349-350 rappresentata nel catasto fabbricati del Comune di Pitigliano nel foglio 12 con la particella 91 sub. 2 (BCNC); e
- corte comune a tutti i subalterni delle particelle 91-92-348-349-350 rappresentata nel catasto fabbricati del Comune di Pitigliano nel foglio 12 con la particella 348 sub. 1 (BCNC).

1.3 Ventennio

I beni in oggetto, a tutto il giorno 15/09/2023, risultano appartenere per i diritti di piena proprietà

per acquisto fattone con atto di compravendita del Notaio Enrica Ermini di Pitigliano in data 29/06/2005, rep./racc. 366/104, registrato in data 04/07/2005 al n. 671 serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 06/07/2005 ai nn. 11595/7217, dai signori:

- per la quota di piena proprietà pari a 1/2;
- la quota di piena proprietà pari a 1/2.

, come sopra generalizzati:

- i diritti di piena proprietà pari a 1/2 ciascuno in parte per acquisto fattone con atto di compravendita del Notaio Bruno Detti di Pitigliano in data 19/06/2003, rep./racc. 49483/3435, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 20/06/2003 ai nn. 9795/6835,
e
; e
- in parte con atto di divisione del Notaio Enrica Ermini di Pitigliano in data 08/06/2005, rep. 333, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 20/06/2005 ai nn. 10510/6535,

, come sopra generalizzato,

- per acquisto fattone, con maggior consistenza, con atto di compravendita del Notaio Bruno Detti di Pitigliano in data 19/06/2003, rep./racc. 49483/3435, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 20/06/2003 ai nn. 9796/6836,

Al ventennio

1.4 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, i beni sopra descritti sono stati oggetto delle seguenti formalità:

ISCRIZIONI

Ipoteca Volontaria derivante da mutuo e iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto ai nn. 11576/2552 in data 06/07/2005, per derivante da concessione in garanzia di mutuo fondiario per a favore di e contro
interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore

;

TRASCRIZIONI

Verbale di Pignoramento immobili trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Grosseto ai nn. 15162/11463 in data 26/08/2022 a favore di

2. Secondo Quesito

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

2.1 Descrizione dell'immobile

Il sopralluogo presso i beni in oggetto è avvenuto alla presenza dell'Istituto Vendite Giudiziarie, nella persona del Dott. Diego Alessandri, in data 06/04/2003

2.1.1 Caratteristiche generali rilevate allo stato dei luoghi



42.650467 N ~ 11.770793 E

Appartamento piano primo

Appartamento di abitazione sito in Comune di Pitigliano, Loc. Casone, Via Strada Statale 74 con accesso dal civico 258, quale porzione di fabbricato bifamiliare.

Al bene, sito al piano primo del fabbricato, si accede a mezzo di scala interna esclusiva. Tale immobile, avente superficie interna abitabile pari a c.ca 85 mq., oltre veranda, è così costituito:

Disimpegno zona giorno avente dimensioni massime pari a c.ca (1,70x3,59)mq

Disimpegno zona notte avente dimensioni massime pari a c.ca (1,05x2,31)mq

Soggiorno con camino avente dimensioni massime pari a c.ca (4,25x5,79)mq con zona cottura avente dimensioni massime pari a c.ca (3,66x3,80) mq.;

Camera con w.c. avente dimensioni complessive massime pari a c.ca (4,39x3,95)mq. e balcone di c.ca 4,02 mq.

Camera avente dimensioni complessive massime pari a c.ca (3,84x3,95)mq.

W.C. avente dimensioni complessive massime pari a c.ca (2,34x2,81)mq.

L'altezza interna rilevata al netto dell'intradosso del solaio superiore di sottotetto è pari a 2,95 metri.

La superficie commerciale lorda, sulla base di quanto riscontrato in sede di sopralluogo e determinata sulla base della Norma UNI 10750 ammonta a c.ca 110 mq.

La struttura del fabbricato è in muratura in tufi, i solai sono in laterocemento, le finestre hanno telaio in legno e superficie trasparente in vetro singolo e sono dotate di controfinestre con telaio metallico e vetro singolo. Le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate.

L'appartamento, tenuto conto dell'epoca di costruzione del fabbricato, è stato rilevato in normali condizioni, necessiterebbe di rifacimento degli impianti e di opere di imbiancatura e parziale ripresa degli intonaci. E' presente al suo interno l'impianto di riscaldamento alimentato dalla caldaia, a G.P.L., erogante energia termica sugli elementi radianti tipo A.T..

In sede di sopralluogo non è stato possibile reperire il libretto di impianto termico.

L'impianto elettrico, da verifica strumentale, è stato rilevato non a norma anche a causa dell'assenza dell'impianto di terra.

A tale riguardo si faccia riferimento alla relazione descrittiva degli impianti redatta dallo scrivente.



Non è stato possibile accedere in sicurezza alla cantina e al magazzino siti nel fabbricato esterno a causa della folta vegetazione presente.

3. Terzo Quesito

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

In data 26/04/2023, come già riferito in Premessa, è stata inoltrata istanza allo studio notarile di Roma affinché si provvedesse all'esecuzione delle vulture di alcuni beni, nella fattispecie di due aree urbane censite nel catasto fabbricati del Comune di Pitigliano con il foglio 12, particella 348 subalterni 2 e 3.

Ciò perché le predette aree urbane risultavano ancora catastalmente intestate ai precedenti proprietari che con atto ERMINI del 29/06/2005, rep./racc. 366/104, le avevano vendute

Successivamente a tale richiesta, con protocollo GR0036427 del 28/04/2023, le due aree urbane venivano volturate alla legittima proprietaria.

Dal punto di vista del censimento degli immobili risulta corrispondenza con quanto indicato nel pignoramento.

4. Quarto Quesito

proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Sussistono difformità tra lo stato dei luoghi e quello catastale poiché:

- *non risultano rappresentate le superfici finestrate in alcuni vani;*
- *non risulta rappresentato il w.c. ricavato all'interno di un vano;*

Trattasi di difformità sostanziali che necessiterebbero di deposito di nuova planimetria catastale.

Tuttavia, come anche si vedrà in risposta al quesito n. 6, per intervenire con nuovo deposito occorrerebbe preventivamente regolarizzare la situazione urbanistica.

5. Quinto Quesito

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'immobile in oggetto ricade nel subsistema "*Il Pianoro di San Quirico 4*", nel territorio urbano titolo III del Casone e nel tessuto urbano prevalentemente residenziale suscettibile di rinnovo B2 art. 39 R.U.

Articolo 39. Tessuto urbano prevalentemente residenziale suscettibile di rinnovo (B2)

1. Sugli edifici compresi nel tessuto urbano prevalentemente residenziale suscettibile di rinnovo (B2), ove non siano individuati come singoli immobili di interesse storico, sono ammissibili gli interventi di:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria, quale definita dagli artt. 135, comma 2, lett. b) e 136, comma 2, lett. a) l.r. 10 novembre 2014, n. 65;
- restauro e risanamento conservativo, quale definito dall'art. 135, comma 2, lett. c) l.r. 10 novembre 2014, n. 65;
- ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art. 135, comma 2, lett. d) l.r. 10 novembre 2014, n. 65;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'art. 134, comma 1, lett. h), nn. 1, 2, 3 l.r. 10 novembre 2014, n. 65;
- interventi di sostituzione edilizia di cui all'art. 134, comma 1, lett. l) l.r. 10 novembre 2014, n. 65, senza incremento della preesistente superficie;
- interventi una tantum di addizione volumetrica di cui all'art. 134, comma 1, lett. g) l.r. 10 novembre 2014, n. 65, nel limite massimo del 15 per cento della superficie utile lorda preesistente.

2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa o ricostruttiva o sostituzione edilizia possono essere cumulati, nell'ambito di un unico titolo abilitativo, con le addizioni volumetriche.

3. Ove gli interventi siano suscettibili di incidere sull'aspetto esteriore degli edifici, in sede di progettazione dovrà essere offerto un inquadramento riferito all'intero edificio interessato, ovvero, nel caso di elementi a schiera, all'intero insieme di elementi aggregati. Attraverso gli elaborati progettuali unitari deve essere verificata e garantita la conservazione della coerenza compositiva e formale complessiva dei fronti, della logica distributiva delle aperture, delle coperture, degli elementi architettonici, dei materiali.

4. Gli interventi di ristrutturazione ricostruttiva e di sostituzione edilizia devono rispettare le seguenti disposizioni:

- la quota dello spazio scoperto di pertinenza da mantenere permeabile non deve essere inferiore al 35 per cento;
- l'altezza dell'edificio non deve essere superiore alla media degli edifici presenti nei lotti confinanti;
- la distanza dai confini non deve essere inferiore a 5 metri salvo che sia realizzata l'edificazione in aderenza;
- la distanza minima dalle strade, fatte salve le vigenti disposizioni aventi forza di legge, non deve essere inferiore a 5 metri, oppure l'edificazione deve avvenire in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile e caratterizzi un tratto unitariamente identificabile di strada.

5. Negli spazi scoperti pertinentziali e autonomi sono ammissibili le trasformazioni fisiche di realizzazione:

- di impianti scoperti per la pratica sportiva e dei relativi manufatti accessori, quest'ultimi per una superficie lorda di pavimento non superiore a 20 metri quadrati;
- di sistemazioni a verde attrezzato;
- di elementi viari e di spazi pubblici pedonali;
- di superfici a parcheggio scoperte;
- di nuova edificazione, ove gli spazi scoperti autonomi si configurino quali lotti edificabili a norma del comma 6.

6. Per lotti edificabili, ricadenti nel tessuto urbano prevalentemente residenziale suscettibile di rinnovo (B2), si intendono gli spazi scoperti e i lotti ineditati che non hanno già contribuito, anche attraverso cessioni di cubature, a preesistenti edificazioni, che possono essere ricavati mediante frazionamento di lotti

Parzialmente edificati, per i quali non siano prescritte utilizzazioni che escludano l'edificazione, ove ricorrano tutte le seguenti condizioni:

- a) i lotti ineditati autonomi e i lotti parzialmente edificati ricadano interamente all'interno del tessuto urbano prevalentemente residenziale suscettibile di rinnovo (B2);
- b) i lotti ineditati, sia autonomi che ricavabili mediante frazionamento di lotti parzialmente edificati, abbiano superficie fondiaria non inferiore a 500 mq;
- c) i lotti edificati che residuino in conseguenza dei frazionamenti mantengano una distanza fra gli edifici esistenti e i confini del lotto pari ad almeno 5 metri;
- d) i lotti, sia autonomi che ricavabili mediante frazionamento di lotti parzialmente edificati, siano in aree già dotate delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in particolare:

- l'accesso carrabile interno al lotto deve essere collegabile con una strada esistente, appartenente alla rete viaria cittadina, ovvero alla rete viaria propria del complesso insediativo purché questa sia già collegata con quella cittadina;

- gli impianti e le reti tecnologiche al servizio del lotto devono essere collegabili, al confine del lotto medesimo, con le reti tecnologiche cittadine (idrica, fognaria, elettrica, di adduzione del gas, ove quest'ultima esistente), ovvero con quelle proprie del complesso insediativo purché queste siano già collegate con quelle cittadine.

7. Nei lotti edificabili ricadenti nel tessuto urbano prevalentemente residenziale suscettibile di rinnovo (B2), così come definiti al comma 6, è ammissibile la nuova edificazione, anche di più edifici, nel rispetto dei seguenti parametri e condizioni:

- la superficie lorda massima realizzabile per singolo lotto è pari a 250 mq;

- il rapporto fondiario di copertura non deve essere superiore al 35 per cento;

- la quota dello spazio scoperto di pertinenza da mantenere permeabile non deve essere inferiore al 35 per cento;

- l'altezza dell'edificio non deve essere superiore alla media degli edifici presenti nei lotti confinanti;

- la distanza dai confini non deve essere inferiore a 5 metri salvo che sia realizzata l'edificazione in aderenza;

- la distanza tra gli edifici non deve essere inferiore a 10 metri salvo che sia realizzata l'edificazione in aderenza;

- la distanza minima dalle strade, fatte salve le vigenti disposizioni aventi forza di legge, non deve essere inferiore a 5 metri, oppure l'edificazione deve avvenire in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile e caratterizzi un tratto unitariamente identificabile di strada;

- la nuova edificazione è condizionata al rispetto delle superfici minime previste dalle norme nazionali e regionali in materia di dotazione minima di spazi di sosta;

- su richiesta degli uffici, la nuova edificazione può essere condizionata alla cessione di alcune porzioni del lotto per gli eventuali necessari miglioramenti di accessibilità urbana (carreggiata viaria, marciapiede, parcheggio).

8. Nel tessuto urbano prevalentemente residenziale suscettibile di rinnovo (B2), sono compatibili tutte le destinazioni d'uso ad esclusione della funzione industriale.

6. Sesto Quesito

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

Da indagini effettuate e titoli edilizi reperiti presso l'Ufficio Urbanistica - Edilizia Privata del Comune di Pitigliano è emerso che il fabbricato in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente:

- in data 10/09/1969, il Comune di Pitigliano ha rilasciato il Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili per *"Ampliamento e sistemazione di una casa di civile abitazione"*, P.E. n. 75;
- in data 19/04/1971, il Comune di Pitigliano ha rilasciato l'*"Abitabilità"*;
- in data 15/12/1994, il Comune di Pitigliano ha rilasciato l'Autorizzazione n. 37, protocollo 6909 per *"Fusione di due abitazioni senza opere edili"*;
- in data 30/12/1994, il Comune di Pitigliano ha rilasciato l'Autorizzazione n. 40, protocollo 8304 per *"Rifacimento tetto"* dell'annesso esterno (magazzino - cantina);
- per opere realizzate in assenza di titolo abilitativo in data 24/05/2018, prot.3429, P.E. 9/95, il Comune di Pitigliano ha rilasciato il Condono Edilizio 67/2018 per *"modifica di una portafinestra in finestra"*;
- per opere realizzate in assenza di titolo abilitativo in data 24/05/2018, prot.3430, P.E. 10/95, il Comune di Pitigliano ha rilasciato il Condono Edilizio 68/2018 per *"chiusura vano scala condominiale"*;
- in data 11/04/2003, prot. 3322 è stata depositata in Comune di Pitigliano la D.I.A. ONEROSA per *"Ristrutturazione con variazione della destinazione d'uso"*. Si precisa che nella relazione tecnica allegata alla DIA è indicato, tra gli interventi in oggetto, anche *"Frazionamento della unità immobiliare attuale in due nuove unità ad uso abitativo, poste rispettivamente al piano terra ed al piano primo. La circostante corte rimane comune ad esse."*

A seguito di riscontri tra lo stato dei luoghi e quello urbanistico si rilevano le principali discrepanze sia interne che esterne e precisamente:

- in un vano è stato ricavato un w.c.;
- presenza del camino a legna nel soggiorno;
- si rilevano alcune discrepanze geometriche interne ed esterne.

NOTE

In merito alla DIA ONEROSA prot. 3322 del 11/04/2003 si precisa quanto segue:

- gli elaborati allegati al predetto titolo, così come anche l'istanza (ad eccezione del riferimento data e protocollo), non risultano essere vidimati con timbro del Comune;
- non sono state reperite nel fascicolo le ricevute dei pagamenti degli oneri che in forza dell'art. 19 LR 52/99, in vigore all'epoca sia per il cambio di destinazione d'uso sia per il frazionamento, erano dovuti;
- non è stata reperita la relazione tecnica di progettazione ai sensi del DPCM 05/12/1997.

Con comunicazione pec di cui al prot. 6728 del 14/09/2023, è stata inoltrata richiesta parere in merito alla validità del predetto titolo edilizio.

Verifica di conformità

In forza di quanto sopra menzionato, fatto salvo errori od omissioni e viste le principali difformità rilevate, si precisa che l'appartamento oggetto di procedura immobiliare risulterebbe non conforme.

Dal punto di vista catastale vale quanto già menzionato al *par. 4*.

Qualora la DIA ONEROSA fosse ritenuta valida dal Comune di Pitigliano, per regolarizzare l'immobile in oggetto, è sufficiente il deposito della Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi art. 109 L.R.T. 65/2014 o S.C.I.A. in Sanatoria.

Il costo comprensivo di spese tecniche, a carico del titolare dei beni per l'ottenimento della sanatoria potrebbe essere complessivamente quantificato in c.ca €. 3.000,00, oltre le tasse, diritti di segreteria e bolli.

Qualora la DIA ONEROSA risultasse non valida, si renderebbe necessario procedere preventivamente al frazionamento della unità abitativa, di cui allo stato legittimo, in due unità abitative indipendenti.

In tal caso il costo comprensivo di spese tecniche, risulterebbe di difficile quantificazione poiché per la realizzazione del frazionamento si dovrebbe provvedere anche ad intervenire, ai sensi della legge in materia di requisiti acustici passivi e con adeguata progettazione, per isolare acusticamente il solaio intermedio di separazione tra piani terra e primo.

NOTE

Al fine di trasferimento di proprietà, il bene in oggetto non risulta, comunque, conforme né catastalmente, né urbanisticamente.

7. Settimo Quesito

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

Lotto Unico

8. Ottavo Quesito

dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Gli immobili in oggetto sono stati pignorati per la quota di proprietà pari a 1/1 e non sono comodamente divisibili in natura.

9. Nono Quesito

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

Immobili attualmente occupati dalla proprietà.

10. Decimo Quesito

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

Nulla

11. Undicesimo Quesito

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

Si precisa che i beni in oggetto non sembrerebbero essere soggetti a particolari vincoli. Vedasi a tale riguardo il CDU che si unisce in copia alla presente.

12. Dodicesimo Quesito

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

12.1 Criterio di stima adottato per la determinazione del prezzo

Per la quantificazione della stima dei beni in oggetto, si evince, che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore del bene, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta ipotizzata in riferimento al periodo attuale.

Il criterio di stima adottato in questo caso è quello **sintetico comparativo**, che tiene conto che la valutazione degli immobili è supportata da parametri certi, forniti dallo strumento urbanistico vigente.

Individuato un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, sentiti gli operatori di mercato, realizzata la relativa scala di prezzi, si inserirà il compendio immobiliare da stimare in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con lo stesso.

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

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione degli immobili, lo stato di conservazione, la loro accessibilità o meno, la loro destinazione d'uso, le caratteristiche costruttive dei fabbricati ed il loro stato di conservazione, la regolarità o irregolarità urbanistica e catastale, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta.

12.2 Stima del compendio immobiliare

Il metodo comparativo suddetto si applica quindi ad immobili aventi stessa ubicazione, analoga distribuzione e caratteristiche dei singoli locali, stessa superficie rispetto quelli oggetto della presente valutazione e stessa destinazione d'uso.

Prima di procedere alla determinazione del valore venale di vendita, è necessario fare riferimento a quanto menzionato nei precedenti paragrafi e tenere conto, in via preliminare, del contributo (per incremento o decremento) dei relativi vari fattori che possono incidere economicamente sulla determinazione del valore commerciale degli immobili e precisamente:

- che i beni in oggetto sono siti nel Comune di Pitigliano in Loc. Casone, località distante qualche chilometro dal centro abitato;
- che lo stato dei luoghi, non è conforme con quello urbanistico e con quello catastale. A tale riguardo si faccia riferimento ai *par. 4 e 6*;
- che l'appartamento di abitazione è stato riscontrato in normali condizioni considerando l'epoca di costruzione del fabbricato anche se gli impianti sono da rifare e localmente il bene necessita di essere rivisto;

- che non è stato possibile rilevare l'annesso ad uso magazzino – cantina in quanto non accessibile in sicurezza a causa della folta vegetazione esterna antistante;
- che i beni sono corredati da due aree urbane rispettivamente di 161 e 474 mq..Nella determinazione della loro stima si tiene conto anche del BCNC di cui alla p.lla 91 sub.4 ;
- che l'annesso è corredato di corte esclusiva antistante;
- che indagini presso agenzie immobiliari del luogo, che sono state contattate, hanno contribuito con indicazioni di massima alla formazione della stima con la precisazione che a parità di tipologia e consistenza degli immobili da valutare, il valore commerciale per metro quadro può arrivare a differire del 50% rispetto a un immobile in vendita nel centro abitato di Pitigliano che quindi potrebbe avere un valore economico circa doppio rispetto a un bene, della stessa tipologia e consistenza, in vendita in Loc. Casone;
- che i valori indicati dalle agenzie trovano sostanziale riscontro nella consultazione dei valori OMI;
- che normalmente tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente il trasferimento del bene, si può stimare una differenza in meno di circa un 10 - 15 %;
- che lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale per una vendita giudiziale e che la sua determinazione tiene conto dei beni, rilevati allo stato dei luoghi, risultanti conformi dal punto di vista urbanistico e catastale;
- che infine il prezzo base degli immobili aventi analoghe caratteristiche a quelle oggetto di stima e situati più o meno nella stessa zona, anche sulla base di quanto appena menzionato e delle relative irregolarità, è quantificabile in:
- 650,00 €/mq. commerciale lordo per l'appartamento;
- 250,00 €/mq. per l'annesso esterno con pertinente corte esclusiva;
- 30.000,00 €/ettaro per le aree urbane

NOTA

Nella formazione del lotto di vendita si è tenuto conto anche dello stato urbanistico-catastale dei beni fatto salvo eventuale parere di non validità della DIA ONEROSA prot. 3322 del 11/04/2003 in risposta alla richiesta già inoltrata al Comune di Pitigliano.

La descrizione dei beni di tale lotto, di seguito riportata, tiene conto dello stato legittimo urbanistico-catastale che scaturirebbe a seguito del deposito della sanatoria di cui al par. 6.

NOTA

In caso di parere negativo del Comune di Pitigliano, in merito alla validità della DIA ONEROSA prot. 3322 del 11/04/2003, si renderà necessario provvedere al deposito di idonea pratica di frazionamento come già precisato al par. 6 con gli ulteriori costi, di difficile quantificazione senza una preventiva adeguata progettazione, relativi al frazionamento urbanistico degli immobili.

12.3

LOTTO UNICO

PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA 1/1 DI PORZIONI DI FABBRICATO ED AREE URBANE

site in Comune di Pitigliano, Loc. Casone, Via Strada Statale 54 n. 258 e precisamente:

- 1) - Appartamento di abitazione con accesso da ingresso - veranda esclusivo al piano terra; veranda, altro ingresso, due vani di cui uno con balcone e w.c., ampio vano con zona cottura e w.c. al piano primo; piani tra loro comunicanti a mezzo di scala interna.

Detto immobile risulta attualmente censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Pitigliano;

- nel foglio 12, p.lla 92, sub. 15, Cat. A/2, Classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 117 mq, rendita €. 267,27.

Confini: l'immobile sopra descritto confina con proprietà su tre lati, salvo se altri.

Prezzo base per metro quadro commerciale lordo = €. 650,00
(diconsi Euro Seicentocinquanta/00)

Metri quadri commerciali lordi $110 * € 650,00 = € 71.500,00$
(diconsi Euro Settantunomilacinquecento/00)

Per acquisto prima casa:

$Rendita catastale (€ 267,27 \times Coeff. 115,5) = € 30.869,69$

Per acquisto seconda casa:

$Rendita catastale (€ 267,27 \times Coeff. 126) = € 33.676,02$

- 2) - Locali ad uso magazzino e cantina posti in unico fabbricato in corpo separato sito al piano seminterrato con annessa corte esclusiva antistante.

Detto immobile risulta attualmente censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Pitigliano;

- nel foglio 12, p.lla 91, sub. 1, p.lla 350, sub. 4, Cat. C/2, Classe 3, consistenza 41 mq., superficie catastale 63 mq, rendita €. 50,82.

Confini: l'immobile sopra descritto confina con: corte comune ai sub.ni delle particelle 91, 92, 349, 350, (348 sub. 1), corte comune al sub 1 della p.lla 91, sub. 15 della p.lla 42 e sub. 4 della p.lla 350, (p.lla 91 sub. 4) e corte 348 sub. 3, salvo se altri.

Prezzo base per metro quadro = €. 250,00
(diconsi Euro Duecentocinquanta/00)

Metri quadri commerciali lordi $40 * € 250,00 = € 10.000,00$
(diconsi Euro Diecimila/00)

3) - Area urbana di pertinenza esclusiva.

Detto immobile risulta attualmente censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Pitigliano;

- nel foglio 12, p.lla 348, sub. 2, Cat. F/1, consistenza 161 mq.

Confini: l'immobile sopra descritto confina con: area urbana foglio 348, sub. 5, corte comune 348/1 su più lati, stessa proprietà (p.lla 92, sub. 15) salvo se altri.

Prezzo base per ettaro = €. 30.000,00
(diconsi Euro Trentantamila/00)

Metri quadri 161 * € 30.000,00/Ettaro = € 483,00
(diconsi Euro quattrocentottantatre/00)

4) - Area urbana di pertinenza esclusiva.

Detto immobile risulta attualmente censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Pitigliano;

- nel foglio 12, p.lla 348, sub. 3, Cat. F/1, consistenza 474 mq.

Confini: l'immobile sopra descritto confina con: corte comune 348/1, strada statale 54, magazzino p.lla 350 sub. 4, salvo se altri.

Prezzo base per ettaro = €. 30.000,00
(diconsi Euro Trentantamila/00)

Metri quadri 474 * € 30.000,00/Ettaro = € 1.422,00
(diconsi Euro millequattrocentoventidue/00)

12.4 Valore intero compendio immobiliare

VALORE DEL LOTTO UNICO PER LA PIENA PROPRIETA' PARI A 1/1
€. 83.405,00

(diconsi Euro Ottantatremilaquattrocentocinque/00)

Allegati:

- Visure, planimetrie catastali e mappa
- Titoli edilizi reperiti
- DIA ONEROSA prot. 3322 del 11/04/2023
- Richiesta inoltrata al Comune di Pitigliano, prot. 6728 del 14/09/2023, inerente la validità della DIA ONEROSA prot. 3322 del 11/04/2003
- Titolo di provenienza
- Certificato cumulativo
- Certificato Destinazione Urbanistica
- Visure ipotecarie e catastali
- Rappresentazione fotografica

Grosseto 16/09/2023

Con Osservanza
Il C.T.U.

Dott. Ing. Massimo COSTAGLIOLA

FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

LOTTO UNICO

PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA 1/1 DI PORZIONI DI FABBRICATO ED AREE URBANE

site in Comune di Pitigliano, Loc. Casone, Via Strada Statale 54 n. 258 e precisamente:

- 1) - Appartamento di abitazione con accesso da ingresso - veranda esclusivo al piano terra; veranda, altro ingresso, due vani di cui uno con balcone e w.c., ampio vano con zona cottura e w.c. al piano primo; piani tra loro comunicanti a mezzo di scala interna.

Detto immobile risulta attualmente censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Pitigliano;

- nel foglio 12, p.lla 92, sub. 15, Cat. A/2, Classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 117 mq, rendita €. 267,27.

Confini: l'immobile sopra descritto confina con proprietà su tre lati, salvo se altri.

- 2) - Locali ad uso magazzino e cantina posti in unico fabbricato in corpo separato sito al piano seminterrato con annessa corte esclusiva antistante.

Detto immobile risulta attualmente censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Pitigliano;

- nel foglio 12, p.lla 91, sub. 1, p.lla 350, sub. 4, Cat. C/2, Classe 3, consistenza 41 mq., superficie catastale 63 mq, rendita €. 50,82.

Confini: l'immobile sopra descritto confina con: corte comune ai sub.ni delle particelle 91, 92, 349, 350, (348 sub. 1), corte comune al sub 1 della p.lla 91, sub. 15 della p.lla 42 e sub. 4 della p.lla 350, (p.lla 91 sub. 4) e corte 348 sub. 3, salvo se altri.

- 3) - Area urbana di pertinenza esclusiva.

Detto immobile risulta attualmente censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Pitigliano;

- nel foglio 12, p.lla 348, sub. 2, Cat. F/1, consistenza 161 mq.

Confini: l'immobile sopra descritto confina con: area urbana foglio 348, sub. 5, corte comune 348/1 su più lati, stessa proprietà (p.lla 92, sub. 15) salvo se altri.

- 4) - Area urbana di pertinenza esclusiva.

Detto immobile risulta attualmente censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Pitigliano;

- nel foglio 12, p.lla 348, sub. 3, Cat. F/1, consistenza 474 mq.

Confini: l'immobile sopra descritto confina con: corte comune 348/1, strada statale 54, magazzino p.lla 350 sub. 4, salvo se altri.

VALORE DEL LOTTO UNICO PER LA PIENA PROPRIETA' PARI A 1/1
€ 83.405,00
(diconsi Euro Ottantatre milaquattrocentocinque/00)

Grosseto 16/09/2023

Con Osservanza
Il C.T.U.

Dott. Ing. Massimo COSTAGLIOLA