

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

PROCEDIMENTO GIUDIZIARIO N. 143/2023 R.G.E.I.

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Creditore Procedente

Debitore Esecutato

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Grosseto

Dott.ssa Nicolò Cristina

RELAZIONE DI STIMA

MASSA MARITTIMA 02/07/2025

Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Daniele Bracciaferri Architetto

Via Moncini n°29 Massa Marittima (GR)

Telefono: 333-5962733

daniele.bracciaferri@archiworldpec.it

daniele_bracciaferri@hotmail.com

TRIBUNALE DI GROSSETO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.143/2023 R.G.E.I.

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

Codice Fiscale [REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

Codice Fiscale [REDACTED]

Ill.mo Giudice Dott.ssa Nicolò Cristina del Tribunale di Grosseto.

1. Premessa

La S.V. nominava me sottoscritto Dott. Arch. Daniele Bracciaferri con studio in Massa Marittima (GR) alla via Moncini n°29 ed iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Grosseto al n°564, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare per la Causa Civile n°143/2023 R.G.E.I. - [REDACTED]

[REDACTED], Contro [REDACTED] invitandomi a redigere l'attestato di prestazione energetica ed affidandomi i quesiti di seguito elencati.

Il sottoscritto conferma l'assenza di alcun eventuale conflitto di interessi che possa in qualsiasi modo pregiudicare la propria imparzialità nello svolgimento del proprio compito professionale.

Il presente Rapporto di Valutazione è redatto tenendo conto della circolare n.263 del 27/12/2006 della Banca d'Italia, Le Linee Guida dell'ABI, gli Standard di Valutazione Internazionale ed Europea (IVS, RICS, EVS USPAP), il Codice di Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa) e del D. Lgs 72/2016.

• 1° Quesito

Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (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);

fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;

accertare 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;

• 2° Quesito

segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);

• 3° Quesito

effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;

se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;

segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle

- **4° Quesito**

Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

- **5° Quesito**

Acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute 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;

Indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Indicare 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, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire 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, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

- **6° Quesito**

Predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico

amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

• 7° Quesito

Descrivere, 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 indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

• 8° Quesito

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

Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere 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: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

• 9° Quesito

Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

Segnalare, in caso di contratto di

locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

10° Quesito

Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

11° Quesito

Determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

Il giorno 23 Settembre 2024 alle ore 10:00, lo scrivente dava inizio alle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di stima, di proprietà [REDACTED] siti in Vicolo delle Riforme n°39 nel Comune di Pitigliano (GR)

Il CTU effettuava un sopralluogo presso i luoghi di causa documentando fotograficamente le parti ispezionate, ed effettuando un rilievo metrico completo.

In particolare, l'attività peritale si soffermava su:

- Tipologia costruttiva
- Materiali costituenti l'involucro degli immobili
- Stato di conservazione
- Finiture interne ed esterne
- Contesto urbanistico
- Impianti tecnologici
- Vedute ed affacci

Tutta la documentazione che si è resa necessaria alla redazione del presente Rapporto di Valutazione è stata reperita direttamente dal sottoscritto.

Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono poi proseguite in date successive.

* * * * *

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

* * * * *

• **1° Quesito**

Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (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);

fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;

accertare 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;

Consulente Tecnico di Ufficio

Arch. Daniele Bracciaferri

Dalle Certificazioni ottenute presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio, e dalle indagini effettuate presso gli uffici pubblici competenti, si accerta che gli immobili e oggetto della procedura esecutiva sono individuati da:

a) "CIVILE ABITAZIONE E CANTINA" sita nel Comune di Pitigliano (GR) in Vicolo Riforme n°39, piano Terra, 1 e Seminterrato 2, censito al Catasto Fabbricali al Foglio 32, Particella 1381, Subalterno 4, per la piena proprietà di [REDACTED], in regime di separazione dei beni.

Una volta identificata con Foglio 32 particella 1381 Sub 1

b) "MAGAZZINO" sito nel Comune di Pitigliano (GR) in Vicolo Riforme SNC, piano Terra, censito al Catasto Fabbricali al Foglio 32, Particella 1370, Subalterno 3, per la piena proprietà di [REDACTED], in regime di separazione dei beni.

la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) risulta conforme e corrispondente a quella contenuta nel pignoramento ed i dati indicati in pignoramento identificano l'immobile consentono la sua univoca identificazione.

1.A) ISCRIZIONI IPOTECARIE

1). ISCRIZIONE del 13/10/2015 - Registro Particolare 1673 Registro Generale 11336 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 2967/2015 del 14/09/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Immobile n. 1

Comune G716 - PITIGLIANO (GR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 32 Particella 1381 Subalterno 4 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 4 vani Indirizzo VICOLO RIFORME N. civico 39, piano T S1

Immobile n. 2

Comune G716 - PITIGLIANO (GR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 32 Particella 1370 Subalterno 3 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 14 metri quadri Indirizzo VICOLO RIFORME N. civico s.n.c., piano T

A favore

In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Consulente Tecnico di Ufficio

Arch. Daniele Bracciaferri

[REDACTED] Sede [REDACTED]

[REDACTED] Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]

[REDACTED] - Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

In qualità di CONTRO Denominazione [REDACTED]

[REDACTED] Domicilio ipotecario eletto - Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

2). ISCRIZIONE del 07/05/2013 - Registro Particolare 572 Registro Generale 5169 PU Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 16766/2012 del 27/11/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA Repertorio 30765/18085 del 20/11/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Richiedente [REDACTED]

Immobile n. 1

Comune G716 - PITIGLIANO (GR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 32 Particella 1381 Subalterno 1 Natura A5 - ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE Consistenza 3,5 vani Indirizzo VICOLO RIFORME N. civico 39, piano T

Immobile n. 2

Comune G716 - PITIGLIANO (GR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 32 Particella 1370 Subalterno 3 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 14 metri quadri Indirizzo VICOLO RIFORME N. civico s.n.c., piano T

A favore

In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] - Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

In qualità di CONTRO Denominazione [REDACTED]

[REDACTED] Domicilio ipotecario eletto - Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

3). ISCRIZIONE del 07/06/2007 - Registro Particolare 3011 Registro Generale 9974 Notaio ERMINI ERICA Codice Fiscale RMNNRC70B47H501R Sede Pitigliano (GR) Repertorio 1301/470 del 01/06/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da

Consulente Tecnico di Ufficio

Arch. Daniele Bracciaferri

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobile n. 1

Comune G716 - PITIGLIANO (GR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 32

Particella 1381 Subalterno 1 Natura A5 - ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE

Consistenza 3,5 vani Indirizzo VICOLO RIFORME N. civico 39, piano T

Immobile n. 2

Comune G716 - PITIGLIANO (GR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 32

Particella 1370 Subalterno 3 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

Consistenza 14 metri quadri Indirizzo VICOLO RIFORME N. civico s.n.c., piano T

A favore

In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

[REDACTED] Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

In qualità di CONTRO Denominazione [REDACTED]

[REDACTED] Domicilio ipotecario eletto - Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

1.B) TRASCRIZIONI DOMANDE GIUDIZIALI

1) . -TRASCRIZIONE del 12/12/2023 - Registro Particolare 14970 Registro Generale 19443 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 10513 del 16/11/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Richiedente GEOM. DEMILIANI PER AVV. LUIGI BEVILACQUA, indirizzo VIA MONTEBELLO N.23 - FIRENZE

Immobile n. 1

Comune G716 - PITIGLIANO (GR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 32

Particella 1381 Subalterno 4 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Consistenza 4 vani Indirizzo VICOLO RIFORME N. civico 39, piano T S1

Immobile n. 2

Comune G716 - PITIGLIANO (GR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 32

Particella 1370 Subalterno 3 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

Consulente Tecnico di Ufficio

Arch. Daniele Bracciaferri

Consistenza 14 metri quadri Indirizzo VICOLO RIFORME N. civico s.n.c., piano T

A favore

In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

[REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

In qualità di CONTRO Denominazione [REDACTED]

[REDACTED] Domicilio ipotecario eletto - Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

1.C) PROVENIENZE AL VENTENNIO

a) "CIVILE ABITAZIONE E CANTINA" sita nel Comune di Pitigliano (GR) in Vicolo Riforme n°39, piano Terra, 1 e Seminterrato 2, censito al Catasto Fabbricali al Foglio 32, Particella 1381, Subalterno 4, per la piena proprietà [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

Una volta identificata con Foglio 32 particella 1381 Sub 1

b) "MAGAZZINO" sito nel Comune di Pitigliano (GR) in Vicolo Riforme SNC, piano Terra, censito al Catasto Fabbricali al Foglio 32, Particella 1370, Subalterno 3, per la piena proprietà di [REDACTED], in regime di separazione dei beni.

- All'esecutata [REDACTED], gli immobili sono pervenuti in proprietà:

L'intera piena proprietà in regime di separazione dei beni degli originali immobili Grosseto Foglio 32 Particella 1381 Sub. 1 (oggi Sub 4) e Particella 1370 Sub. 3, è pervenuta per atto di compravendita del 01/06/2007, Numero di repertorio 1300/469 Notaio ERMINI ENRICA Sede PITIGLIANO (GR), trascritto il 07/06/2007 Registro Particolare 5776 Registro Generale 9973 da parte di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota 1/1 in regime di

BENE PERSONALE

- A [REDACTED] era pervenuto per compravendita ATTO TRA VIVI in data 05/07/2001. Per la quota di 1/2 da [REDACTED] e per 1/2 da [REDACTED] in regime di COMUNIONE LEGALE Numero di repertorio 28536

Notaio DETTI BRUNO Sede PITIGLIANO (GR), trascritto il 11/07/2007 Registro Particolare 6447 Registro Generale 9153

• **2° Quesito**

***Segnalare** tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);*

Verificata la certificazione ipocatastale allegata al fascicolo telematico in data 29/12/2023 e la documentazione in atti non sono state riscontrate carenze. Si allegano le visure ipocatastali effettuate dallo scrivente.

• **3° Quesito**

***Effettuare** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;*

se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

***Verificare** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;*

***Segnalare** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle

I dati catastali indicati nel pignoramento, di cui alla nota di trascrizione del 12/12/2023

- Registro Particolare 14970 Registro Generale 19443 Repertorio 10513 del 15/11/2023 così come riportato al paragrafo 1.B) della presente memoria, individuano correttamente l'immobile, e consentono l'univoca identificazione degli immobili che si specifica essere siti in PITIGLIANO (GR), in VICOLO DELLE RIFORME 39 e s.n.c., censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 32, Particella 1381, Foglio 32 Subalterno 4 e Particella 1370, Subalterno 3.

nelle registrazioni antecedenti il 22/02/2011 VARIAZIONE TOPONOMASTICA ALLINEAMENTO MAPPE RICHIESTA DAL COMUNE protocollo n. GR0038381 in atti dal 22/02/2011 (n.18854.1/2011) gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati di PITIGLIANO (GR) al Foglio 32, Particella 1381 Subalterno 4, Foglio 32, Particella 1370 Subalterno 3.

3.A) SITUAZIONE CATASTALE -COERENZE

dai rilievi metrici effettuati in sede di sopralluogo, gli immobili oggetto di stima **risultano essere corrispondenti dal punto di vista della consistenza ma non aggiornati per ciò che riguarda la planimetria** a quanto attualmente accatastato al Catasto Fabbricati del comune di Pitigliano.

IMMOBILE AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 32 PARTICELLA 1831 SUBALTERNO 4

L'immobile oggetto di stima, ha destinazione catastale come ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, censito al Catasto Fabbricati nel Comune di Pitigliano(GR), rappresentato nel Foglio 32, Particella 1381, Subalterno 4, Vicolo delle Riforme 39, Piano T-S1-S2, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 4 Vani, Superficie Catastale 117 m², escluse aree scoperte 117 m² e rendita 227,24 euro, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] per la piena proprietà in regime di separazione dei beni; dai rilievi metrici effettuati in sede di sopralluogo risulta essere corrispondente dal punto di vista della consistenza ma **non aggiornato per ciò che riguarda la planimetria.**

IMMOBILE AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 32 PARTICELLA 1370 SUBALTERNO 3

L'immobile oggetto di stima, ha destinazione catastale come MAGAZZINI E DEPOSITI, censito al Catasto Fabbricati nel Comune di Pitigliano(GR), rappresentato nel Foglio 32, Particella 1370, Subalterno 3, Vicolo delle Riforme 39, Piano Terra, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 14 mq, e rendita 12,29 euro, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] per la piena proprietà in regime di separazione dei beni

: dai rilievi metrici effettuati in sede di sopralluogo risulta essere corrispondente dal punto di vista della consistenza ed aggiornato per ciò che riguarda la planimetria.

3.B) CONGRUITA' CATASTALE

IMMOBILE AL CATASTO FABBRICATI DI GROSSETO AL FOGLIO 32 PARTICELLA 1381
SUBALTERNO 4 ED IMMOBILE AL CATASTO FABBRICATI DI GROSSETO AL FOGLIO 32
PARTICELLA 1370 SUBALTERNO 3 risultano essere corrispondenti dal punto di vista
della consistenza ma non per quanto riguarda la planimetria dell'abitazione che non
riporta il tramezzo al piano S1 con cui è stata ricavata la camera da letto.

4° Quesito

Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

4.B) TRASCRIZIONI DOMANDE GIUDIZIALI

1. ISCRIZIONE del 07/06/2007 - Registro Particolare 3011 Registro Generale 9974
Pubblico ufficiale ERMINI ENRICA Repertorio 1301/470 del 01/06/2007 IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

2. ISCRIZIONE del 07/05/2013 - Registro Particolare 572 Registro Generale 5169
Pubblico ufficiale TRIBUNALE FIRENZE Repertorio 16766/2012 del 27/11/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Pag. 1 - Segue

3. ISCRIZIONE del 13/10/2015 - Registro Particolare 1673 Registro Generale 11336
Pubblico ufficiale TRIBUNALE FIRENZE Repertorio 2967/2015 del 14/09/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

4. TRASCRIZIONE del 12/12/2023 - Registro Particolare 14970 Registro Generale 19443
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 10513 del 16/11/2023 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

1). ISCRIZIONE del 07/06/2007 - Registro Particolare 3011 Registro Generale 9974
Notaio ERMINI ERICA Codice Fiscale RMNNRC70B47H501R Sede Pitigliano (GR)

Consulente Tecnico di Ufficio

Arch. Daniele Bracciaferri

Repertorio 1301/470 del 01/06/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobile n. 1

Comune G716 - PITIGLIANO (GR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 32
Particella 1381 Subalterno 1 Natura A5 - ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE
Consistenza 3,5 vani Indirizzo VICOLO RIFORMA N. civico 39, piano T

Immobile n. 2

Comune G716 - PITIGLIANO (GR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 32
Particella 1370 Subalterno 3 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
Consistenza 14 metri quadri Indirizzo VICOLO RIFORMA N. civico s.n.c., piano T

A favore

In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

[REDACTED] Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]

- Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

In qualità di CONTRO Denominazione [REDACTED]

[REDACTED] Domicilio ipotecario eletto - Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

2). ISCRIZIONE del 07/05/2013 - Registro Particolare 572 Registro Generale 5169 PU
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 16766/2012 del 27/11/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA Repertorio 30765/18085 del
20/11/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Richiedente [REDACTED]

Immobile n. 1

Comune G716 - PITIGLIANO (GR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 32
Particella 1381 Subalterno 1 Natura A5 - ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE
Consistenza 3,5 vani Indirizzo VICOLO RIFORMA N. civico 39, piano T

Immobile n. 2

Comune G716 - PITIGLIANO (GR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 32
Particella 1370 Subalterno 3 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
Consistenza 14 metri quadri Indirizzo VICOLO RIFORMA N. civico s.n.c., piano T

A favore

In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

[REDACTED] Domicilio ipotecario eletto S [REDACTED]

[REDACTED] - Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

In qualità di CONTRO Denominazione [REDACTED]

[REDACTED] Domicilio ipotecario eletto - Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

3). ISCRIZIONE del 13/10/2015 - Registro Particolare 1673 Registro Generale 11336 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 2967/2015 del 14/09/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Immobile n. 1

Comune G716 - PITIGLIANO (GR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 32 Particella 1381 Subalterno 4 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Consistenza 4 vani Indirizzo VICOLO DELLE RIFORME N. civico 39, piano T S1

Immobile n. 2

Comune G716 - PITIGLIANO (GR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 32 Particella 1370 Subalterno 3 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

Consistenza 14 metri quadri Indirizzo VICOLO DELLE RIFORME N. civico s.n.c., piano T

A favore

In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

[REDACTED] - Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

In qualità di CONTRO Denominazione [REDACTED]

[REDACTED] Domicilio ipotecario eletto - Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

4). -TRASCRIZIONE del 12/12/2023 - Registro Particolare 14970 Registro Generale 19443 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 10513 del 16/11/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Consulente Tecnico di Ufficio

Arch. Daniele Bracciaferri

Richiedente GEOM. DEMILIANI PER AVV. LUIGI BEVILACQUA, indirizzo VIA MONTEBELLO N.23 - FIRENZE

Immobile n. 1

Comune G716 - PITIGLIANO (GR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 32

Particella 1381 Subalterno 4 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Consistenza 4 vani Indirizzo VICOLO DELLE RIFORME N. civico 39, piano T S1

Immobile n. 2

Comune G716 - PITIGLIANO (GR) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 32

Particella 1370 Subalterno 3 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

Consistenza 14 metri quadri Indirizzo VICOLO DELLE RIFORME N. civico s.n.c., piano T

A favore

In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

In qualità di CONTRO Denominazione [REDACTED]

[REDACTED] Domicilio ipotecario eletto - Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

5° Quesito

***Acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute 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;*

***Indicare** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

***Indicare** 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, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire 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, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;*

Per quanto riguarda la NORMATIVA URBANISTICA, gli immobili sono soggetti alle seguenti disposizioni:

- In base al **Regolamento Urbanistico** vigente, come piano prescrittivo, approvato con delibera di consiglio comunale n.6 del 24 febbraio 2015 e successiva variante approvata con delibera C.C. n° 5 del 28/03/2022, gli immobili censiti al Catasto Fabbricati di Pitigliano (GR) identificati catastalmente come **Civile Abitazione**, Vicolo delle Riforme°25, Piano Tera, Seminterrato 1 e Seminterrato 2, al Foglio 32, Particella 1381, Subalterno 4 e Magazzino sito in Pitigliano (GR), Vicolo delle Riforme SNC, Piano Terra Censito al Foglio 32, Particella 1370, Subalterno 3 fanno parte di:

- **SUBSISTEMA "Gli speroni e i rilievi del Tufo"**
- **TERRITORIO URBANO DI PITIGLIANO (Titolo III)**
- **GEOTIPO DI INTERESSE TERRITORIALE (Art. 53)**
- **TESSUTO URBANO STORICO "A" (Art. 37 E 46 del Regolamento Urbanistico)**
- **TIPOLOGIE EDILIZIE URBANE DI BASE ANTECEDENTI AL 1825 "B1" Unità edilizia monocellulare (Art. 18 Appendice B2)**

Riguardanti gli immobili oggetto di stima, nell'**accesso agli atti del 28/11/2024** non sono state rinvenute presso gli archivi e uffici competenti del Comune di Grosseto (GR) pratiche edilizie. Dopo ulteriori contatti telefonici dello scrivente con gli uffici tecnici comunali non si è riusciti ad individuare in archivio nessuna pratica edilizia per gli immobili oggetto della presente relazione. Si allega la risposta negativa del comune alla ricerca delle pratiche.

•Per gli impianti non sono state rinvenute le Certificazioni di Conformità

• **VIOLAZIONI ALLA NORMATIVA URBANISTICO-EDILIZIA:**

ABITAZIONE censita al Catasto Fabbricati al Foglio 32, Particella 1381, Subalterno 4

- L'immobile **presenta difformità** con planimetria catastale.
- Non risultano presenti presso gli uffici del Comune di Pitigliano planimetrie delle pratiche edilizie
- La realizzazione della camera al piano seminterrato non rispetta i rapporti aeroilluminanti di 1/8 della superficie e richiede eventuale deroga ASL e relativa pratica edilizia.
- Per il ripristino dello stato conforme è necessario spostare la camera da letto al piano

terra nel locale attualmente adibito a salone e demolire i tramezzi realizzati al piano terreno stimati in 8,4 mq per un totale di 700€ compreso lo smaltimento difficoltoso per la posizione

• Si considera quindi NON CONFORME l'abitazione oggetto della presente stima ma facilmente ripristinabile con la demolizione dei tramezzi il cui valore viene decurtato dal prezzo stimato

• **6° Quesito**

Predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

La Certificazione energetica dell'immobile a civile abitazione è stata redatta dello scrivente e caricata sul portale della Regione SIERT (Sistema Informativo efficienza Energetica Regione Toscana). Si allega alla presente perizia l'Attestato di Prestazione Energetica e la ricevuta del suo invio al SIERT.

• **7° Quesito**

Descrivere, 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 indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

7.A) LA LOCALITA' - LA ZONA

L'immobile in oggetto si trova nel centro abitato del Comune di Pitigliano (GR). La zona è identificata come TESSUTO URBANO STORICO (A), più precisamente al limitare SUD dell'edificato sullo sperone di tufo ed affacciante sullo strapiombo. L'edificio è classificato come Tipologia edilizia urbana antecedente il 1825 (B1) Le trasformazioni fisiche e funzionali ammesse sono definite per classe tipologica e sono disciplinate dal Titolo III dell'Appendice B2 delle norme attuative del regolamento urbanistico.

L'immobile si trova al piano terra e due piani seminterrati sottostanti di un fabbricato di due piani fuori terra e due seminterrati situato all'angolo di Vicolo delle Riforme, sul perimetro della cinta muraria di Pitigliano.

Il fabbricato in cui si trova l'immobile oggetto di stima è stato realizzato in epoca remota non precisata antecedente al 1800 e non si conosce l'identità dei costruttori.

7.B) DESCRIZIONE SOMMARIA ED UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

•L'immobile oggetto di stima è attualmente identificato catastalmente come:

a) Civile Abitazione, posta al piano Terra due piani seminterrati sottostanti a cui si accede dalla pubblica via su Vicolo delle Riforme civico 39.

b) Magazzino, posta al piano Terra, ed alla quale si accede dalla pubblica via di Vicolo delle Riforme senza numero civico a pochi passi dall'abitazione al n°39 sul medesimo piazzale.

•Il fabbricato in cui si trova l'immobile in oggetto, presenta una forma irregolare simile ad un, trapezio con angoli prossima ai 90° sulle facciate.

•Il fabbricato si trova su l'angolo che forma Vicolo delle Riforme e delimita il lato EST dello slargo con affaccio panoramico.

•La porzione di edificio è in aderenza sul lato NORD-OVEST con l'edificio individuato dalla particella 1380 che ha accesso anche essa Vicolo delle Riforme.

•L'edificio che ospita l'abitazione è costituito da due unità immobiliari. Oltre a quella oggetto di stima è presente un'abitazione al piano primo con accesso indipendente da Vicolo Riforme.

•Al piano terreno sono posti cucina soggiorno salone ed un bagno

•Al piano seminterrato -1 è posta una camera da letto ed una taverna con cantina

•Al piano seminterrato -2 si trova una cantina ricavata nel tufo una volta adibita all'allevamento dei volatili.

•Il piano terra è destinato in parte ad uso commerciale in parte abitativo, fatta esclusione per gli spazi condominiali di ingresso e vano scale condominiali.

•Ai Piani seminterrati si accede trami scale interne

La struttura è realizzata in muratura portante in pietra con solai in legno e laterizio, mentre i tramezzi sono in laterizio intonacato e verniciato.

7.C) CONSISTENZA -DATI ED INDICI METRICI DELL'IMMOBILEIMMOBILE AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 32 PARTICELLA 1381 SUBALTERNO 4Abitazione e Cantina

L'immobile oggetto di stima è una civile abitazione, posta al primo terra e due piani seminterrati del fabbricato.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

• Superficie esterna lorda ABITAZIONE (calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali e metà delle pareti confinanti con parti comuni od altre proprietà):	156,44 mq
• Superficie utile calpestabile ABITAZIONE (calcolata al netto delle murature):	123, 82 mq
• Soggiorno- Cucina-Pranzo	33,92 mq
• Soggiorno	12,84 mq
• Bagno	3,92 mq
• Disimpegno	3,99 mq
• Camera	12,42 mq
• Disimpegno -1	3,04 mq
• Taverna	29,90 mq
• Cantina	12,35 mq
• Disimpegno -2	1,95 mq
• Cantina -2	9,49 mq
• Altezza all'intradosso del solaio ABITAZIONE T (da pavimento a soffitto):	2,50 m
• Altezza all'intradosso del solaio ABITAZIONE S1 (da pavimento a soffitto):	2,95 m
• Altezza all'intradosso del solaio ABITAZIONE S2 (da pavimento a soffitto):	2,45 m
• Vani Abitazione:	4
• Balcone Salone	3,86 mq
• Balcone Cucina	3,89 mq

L'incidenza di ogni altra pertinenza comune ed esclusiva verrà computata nel valore dell'immobile.

IMMOBILE AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 32 PARTICELLA 1370 SUBALTERNO 3Magazzino

L'immobile oggetto di stima è un magazzino, posto al piano terra nella piazzetta antistante l'abitazione.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

• Superficie esterna lorda Magazzino (calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali e metà delle pareti confinanti con parti comuni od altre proprietà):	19,11 mq
• Superficie utile calpestabile MAGAZZINO (calcolata al netto delle murature):	14,18 mq
• Altezza all'intradosso del solaio AUTORIMESSA (da pavimento a soffitto):	da 2,70m a 2,40m

7.D) PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI

Non risultano presenti presso gli uffici del catastato gli elaborati planimetrici delle due particelle, ne risulta costituito alcun condominio.

7.E) CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima si trova al piano Primo di un fabbricato sito in Vicolo delle Riforme al n° 39, nella zona del cento storico sopra le mura di Pitigliano.

Il fabbricato realizzato in epoca remota è costituito da una struttura con pareti portanti esterne in pietra e malta di calce e solai in legno e laterizio, tramezzi in laterizio non portante ed una copertura a capanna in legno e laterizio. Il piano -2 e la cantina al -1 sono scavati direttamente nel tufo.

Dalla porta di ingresso su Vicolo delle Riforme si accede direttamente al Soggiorno-Cucina situato al piano terra. Lasciandosi alle spalle la porta di ingresso, a sinistra si trova una porta per una stanza adibita a sala e successivamente l'apertura del disimpegno che conduce al bagno e d alle scale per il piano inferiore. Scese le scale per il primo seminterrato ci troviamo di fronte un piccolo disimpegno dotato di lavabo e la camera da letto, mentre sulla destra è situata la Taverna e la cantina di forma irregolare scavata nel tufo. Dalla taverna una rampa di cale porta al secondo seminterrato direttamente scavato nel tufo dalla forma irregolare e come intuibile dalle numerose nicchie nella pietra una volta adibito a piccionaia con portafinestra collocata a metà dello strapiombo roccioso.

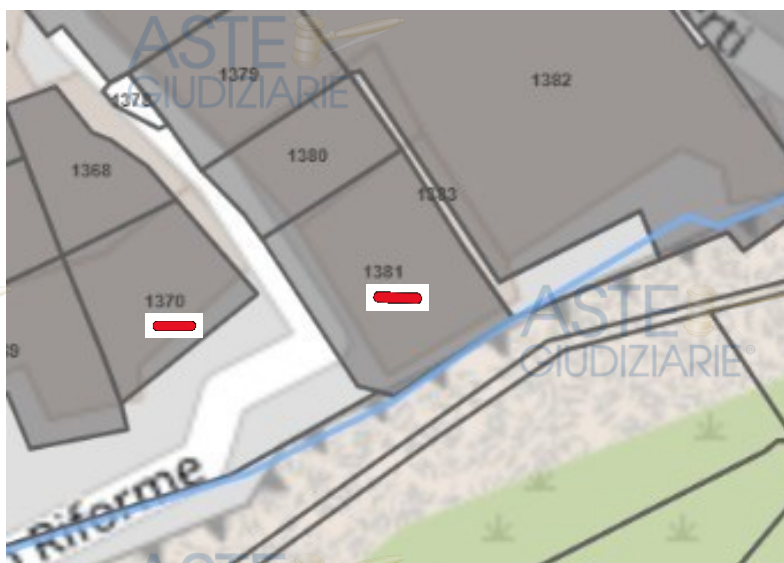
- Stato di Conservazione

Lo stato di manutenzione generale del fabbricato è ottimo e non sono presenti particolari segni derivanti dall'utilizzo o di deterioramento delle strutture che possano denotare carenze costruttive gravi.

7.F) CONFINI CATASTALI

ABITAZIONE censita al Catasto Fabbricati al Foglio 32, Particella 1381, Subalterno 4

- a NORD-EST confina con una stretta propaggine della particella 1833 che va a creare un'intercapedine d'aria con l'abitazione della particella 1382
- a SUD-OVEST confina con la pubblica via di Vicolo delle Riforme e la piazzetta con affaccio panoramico
- a SUD-EST affaccia direttamente sulla valle e la sottostante particella 1409 perché l'immobile è costruito a filo del muraglione in tufo che cinge la parte storica del paese
- a NORD-OVEST confina con la civile abitazione alla particella 1380



AUTORIMESSA censita al Catasto Fabbricati al Foglio , Particella 1370, Subalterno 3

- a NORD-EST confina con la pubblica via di Vicolo delle Riforme e la piazzetta con affaccio panoramico
- a SUD-OVEST confina con il magazzino alla particella 1369.
- a SUD-EST confina con la pubblica via di Vicolo riforme e la piazzetta con affaccio panoramico.
- a NORD-OVEST confina con la civile abitazione alla particella 1368.

• 8° Quesito

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

Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere 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: procedere, 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 oggetto di stima, identificati catastalmente come Civile Abitazione, sita in Pitigliano (GR), Vicolo Riforme n°39, Piano Terra, S1 e S2, Censita al Catasto Fabbricati nel Comune di Pitigliano al Foglio 32, Particella 1381, Subalterno 4 e Magazzino sito in Pitigliano (GR), Vicolo Riforme S.N.C., Piano Terra, Censito al Catasto Fabbricati nel Comune di Pitigliano al Foglio 32, Particella 1370, Subalterno 3, in forza dell'atto esecutivo di cui alla nota di trascrizione del 12/12/2023 - Registro Particolare 14970 Registro Generale 19443 del 16/11/2023, così come riportato al punto I.B) della presente memoria, **sono pignorati per la piena proprietà.**

In considerazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili oggetto di stima, nonché delle caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici, considerate le norme e prescrizioni previste dagli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo del territorio vigenti, in merito all'opportunità della vendita in uno o più lotti, il sottoscritto C.T.U. ritiene **ipotizzabile ma non consigliata la divisione dei beni oggetto di esecuzione** e che sia giustificata ed opportuna la vendita in LOTTO UNICO, così costituito:

- Civile Abitazione, sita in Pitigliano (GR), Vicolo delle Riforme n°39, Piano Terre, S1 ed S2, Censita al Catasto Fabbricati nel Comune di Pitigliano al Foglio 32, Particella 1381, Subalterno 4, e Magazzino sito in Grosseto (GR) Vicolo delle Riforme S.N.C., Piano Tera, Censito al Catasto Fabbricati nel Comune di Pitigliano al Foglio 32, Particella 1370, Subalterno 3.

* * * * *

LOTTO UNICO di vendita costituito da n° 1 CIVILE ABITAZIONE CONE, sita in Pitigliano (GR), Vicolo delle Riforme n°39, Piano Terra, -1 e -2, Censita al Catasto Fabbricati nel Comune di Pitigliano al Foglio 32, Particella 1381, Subalterno 4, e n.1 Magazzino, sito in Pitigliano (GR), Via Vicolo delle Riforme s.n.c., Piano Terra, Censito al Catasto Fabbricati nel Comune di Pitigliano al Foglio 32, Particella 1370, Subalterno 3

• **9° Quesito**

Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

I beni oggetto della presente, identificati come:

IMMOBILE AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 32 PARTICELLA 1381 SUBALTERNO 4
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, censito al Catasto Fabbricati nel Comune di Pitigliano (GR), rappresentato nel Foglio 32, Particella 1381, Subalterno 4, Vicolo delle Riforme 39, Piano terra, Seminterrato 1 e Seminterrato 2.

IMMOBILE AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 32 PARTICELLA 1370 SUBALTERNO 3
L'immobile oggetto di stima ha destinazione catastale come C2 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, censito al Catasto Fabbricati nel Comune di Pitigliano (GR), rappresentato nel Foglio 32, Particella 1370, Subalterno 3, Vicolo delle Riforme, Piano Terra.

- Sono risultati liberi alla data del sopralluogo
- Non risultano contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva
- Non risultano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale

10° Quesito

Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

Al momento del sopralluogo e della stesura della presente, si accerta la seguente situazione:

- **non gravano** vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.
- **non gravano** Vincolo ed oneri di natura condominiale.
- **grava** Vincolo Paesaggistico-Ambientale ai sensi del D.L.vo n.42/2004. art. 136.
- **grava** Vincolo Paesaggistico-Ambientale ai sensi del D.L.vo n.42/2004 art. 142 lettera c
I fiumi i torrenti ed i corsi d'acqua
- **non grava** Vincolo idrogeologico L.R.T. n.39/2000 e ss.mm.ii.

11° Quesito

Determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

11.A) IL CRITERIO DI VALUTAZIONE CHE VERRÀ ADOTTATO

Il presente Rapporto di Valutazione è redatto secondo le linee guida del Manuale Best Practice ed in conformità agli IWS, EVS e al Codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa, finalizzati alla ricerca del valore di mercato, rappresentato come il valore di scambio, ossia dell'importo al quale un

immobile verrebbe venduto se fosse posto in vendita sul libero mercato alla data della valutazione in circostanze che rispondono a definiti criteri (Regolamento 575/2013/UE).

Prima di procedere alla disamina dei metodi e tecniche adottati, sono state eseguite analisi dettagliate del libero mercato locale in cui gli immobili in oggetto sono collocati e dei relativi elementi osservabili, oltre all'individuazione del segmento di mercato specifico ed alle evidenze.

La zona nella quale si trova l'immobile oggetto di stima, è caratterizzata dalla presenza di lotti edificati con la tipologia prevalente delle case in linea.

Tra i tre metodi di valutazione immobiliare individuali dagli Standard Europei, e cioè il Metodo del Confronto di Mercato, il Metodo Finanziario e Metodo dei Costi, si evince che l'approccio più idoneo da utilizzare è quello del Confronto di Mercato utilizzando sia il procedimento del Market Comparison Approach che del Sistema di Stima, mettendo a confronto valori di vendita di beni analoghi a quello in esame, facenti parte lo stesso segmento di mercato, adeguando i valori unitari per tenere conto delle differenze e correggendo i risultati secondo le caratteristiche.

I procedimenti saranno entrambi analitici di analisi diretta dei dati reperiti.

Infine, si terrà conto delle informazioni assunte presso la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Grosseto e Tecnoborsa.

Vista la formazione dei Lotti, atta alla maggior appetibilità del bene sul mercato, saranno presi in considerazione beni simili, con caratteristiche simili di distribuzione, provenienza urbanistica, impianti ed accessori, pertanto ricadenti nello stesso segmento di mercato.

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

11.B) VALUTAZIONE DELL'OGGETTO DI PIGNORAMENTO

IMMOBILE AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 32 PARTICELLA 1381 SUBALTERNO 4

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, censito al Catasto Fabbricati nel Comune di Pitigliano (GR), rappresentato nel Foglio 32, Particella 1381, Subalterno 4, Vicolo delle Riforme 39, Piano Terra.

IMMOBILE AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 32 PARTICELLA 1370 SUBALTERNO 3

L'immobile oggetto di stima ha destinazione catastale come MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, censito al Catasto Fabbricati nel Comune di Grosseto (GR), rappresenta 70, Subalterno 3, Vicolo delle Riforme s.n.c., Piano Terra.

È stata effettuata una attenta ricerca di mercato che ha consentito di individuare beni simili al bene oggetto di valutazione, ricadenti pertanto nello stesso segmento di mercato; nella fase analitica è stato tenuto conto delle differenze sia dimensionali che caratteriali ai fini del calcolo della Superficie.

COMPOSIZIONE IMMOBILE

Composizione immobile: Appartamento al piano Terra e due piani sottostanti seminterrati con magazzino al piano terra, è composto da 4 di piani di cui 2 fuori terra, ha un coefficiente di centralità pari a: 100

Identificato al catasto:

DATI CATASTALI									
Comune					Cod Catasto		Prov	Catasto	
PITIGLIANO					D656		GR	FABBRICATI	
Indirizzo					Civ	Edificio	Scala	Piano	Interno
Vicolo delle Riforme					39				
Partita	Sezione	Foglio	Numero	Sub.	Zona	Lotto	Categoria	Classe	Superficie
		32	1381	4			A/4	4	
Altezza	Edificato	Ristrutturato	N° Piani	Piani Fuori	Piani Int.	Centralità	Rendita	Valore	
	2011		3	2	1	100	227.24	28'632.24	

, ha un coefficiente di centralità pari a: 100

Identificato al catasto:

DATI CATASTALI									
Comune					Cod Catasto		Prov	Catasto	
PITIGLIANO					D656		GR	FABBRICATI	
Indirizzo					Civ	Edificio	Scala	Piano	Interno
Vicolo delle Riforme					SNC				
Partita	Sezione	Foglio	Numero	Sub.	Zona	Lotto	Categoria	Classe	Superficie
		32	1370	3			C/2	1	137
Altezza	Edificato	Ristrutturato	N° Piani	Piani Fuori	Piani Int.	Centralità	Rendita	Valore	
			4	2	2	80	12.29	1'548.54	

SUPERFICI

CONSISTENZA SUPERFICI			
Destinazione	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente
ABITAZIONE	114.00	1.00	114.00
GARAGE	14.00	0.85	11.90
TOTALI	128.00		125.90

CRITERI DI STIMA**STIMA PER COMPARAZIONE**

Il procedimento in esame si basa su una considerazione semplicissima: se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo.

Il valore che si deve determinare è infatti un prezzo futuro

DESCRIZIONE DEL METODO DELLE STIME DI CONFRONTO

Questo metodo si forma attraverso una indagine comparativa dei prezzi derivati da vendite di beni analoghi o simili a quello oggetto di esame; i fattori determinanti a tale valutazione sono gli elementi cosiddetti intrinseci e estrinseci che nel nostro caso risultano essere i seguenti:

- grandezza dell'immobile;
- divisione interna;
- stato d'uso delle opere di finitura;
- impianti tecnologici;
- ubicazione commerciale.

STIME DI CONFRONTO

STIME DI RIFERIMENTO		
Descrizione	€	Valore
Edificio nella solita località a pochi metri da quello oggetto di stima, con solito affaccio panoramico venduto pochi mesi fa	€	1'112.00
I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio: a. non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa. b. sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo. Non sono in generale utilizzabili le quotazioni dei diversi semestri al fine della ricostruzione di serie storiche dei valori relative a singoli territori o singole tipologie immobiliare. Ciò in quanto la banca dati delle quotazioni è stata sottoposta, a partire dal 2000, sia ad un processo di profonda modificazione architettuale, sia ad una intensa rivisitazione dei confini delle zone omogenee Omi, che rende per molte situazioni incomparabili i valori nel tempo (salto di serie storica). La consultazione è assolutamente gratuita, tuttavia, in caso di pubblicazione dei dati si chiede cortesemente di citare quale fonte "Agenzia del territorio OMI" Superficie dell'immobile m²:99.00 Stato conservativo del bene :OTTIMO Valore OMI minimo (m²) :1'000.00 Valore OMI massimo (m²) :1'500.00 Tipologia Edilizia OMI :A/4 - ABITAZIONI ECONOMICHE K1 (Taglio Superficie) :0.50 K2 (Livello di Piano) :0.20 $K = (k1 + 3 * k2) / 4 :0.275$ Valore Unitario €/m² :1'137.50	€	1'408.00

Coefficiente Correttivo :0.9524 Valore normale unitario €/m²:1'408.00 Valore normale dell'immobile €/139'392.00		
I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio: a. non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa. b. sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo. Non sono in generale utilizzabili le quotazioni dei diversi semestri al fine della ricostruzione di serie storiche dei valori relative a singoli territori o singole tipologie immobiliare. Ciò in quanto la banca dati delle quotazioni è stata sottoposta, a partire dal 2000, sia ad un processo di profonda modificazione architettuale, sia ad una intensa rivisitazione dei confini delle zone omogenee Omi, che rende per molte situazioni incomparabili i valori nel tempo (salto di serie storica). La consultazione è assolutamente gratuita, tuttavia, in caso di pubblicazione dei dati si chiede cortesemente di citare quale fonte "Agenzia del territorio OMI" Superficie dell'immobile m²:100.00 Stato conservativo del bene :OTTIMO Valore OMI minimo (m²) :1'000.00 Valore OMI massimo (m²) :1'500.00 Tipologia Edilizia OMI :A/4 - ABITAZIONI ECONOMICHE K1 (Taglio Superficie) :0.50 K2 (Livello di Piano) :0.20 $K = (k1 + 3 * k2) / 4 :0.275$ Valore Unitario €/m² :1'137.50 Coefficiente Correttivo :0.9524 Valore normale unitario €/m²:1'083.00 Valore normale dell'immobile €/108'300.00	€	1'083.00
Immoile nella solita località di 100mq medissime finiture e stato di manutenzione al piano primo ma dotato di terrazza	€	1'190.00
Valore Medio	€	1'198.25

COEFFICIENTI CORRETTIVI DI STIMA

Descrizione	Qualità	Importanza	Coefficiente	Valore
LUMINOSITÀ PREVALENTE - SUFFICIENTEMENTE LUMINOSA	BUONO	100	1.00	1
MANUTENZIONE E QUALITÀ DELL'EDIFICIO - CIVILE ABITAZIONE	BUONO	100	1.00	1
RISCALDAMENTO - AUTONOMO	OTTIMO	100	1.10	1.1
ZONA CARATTERISTICHE - PANORAMICA	OTTIMO	100	1.10	1.1
			Totale	1.21

STIMA IMMOBILERIEPILOGO CALCOLI

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata :	m ²	125.90
Prezzo Medio di riferimento :	(€ / m ²)	1'198.25
Coefficiente Correttivo Finale :		1.21
$[1'198.25 * 1.21] =$ Prezzo Stima :	(€ / m ²)	1'449.88
$[125.90 * 1'449.88] =$ Valore Stima :	€	182'539.89
Totale Oneri :	€	700.00
$[0.00 + 700.00] =$ Totale Decrementi :	€	700.00
$[700.00 / 125.90] =$ Incidenza Decrementi :	(€ / m ²)	5.56

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITORIEPILOGO CALCOLI

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata :	m ²	125.90
Reddito Annuale :	€	6'600.00
Saggio di capitalizzazione :	%	4.40
Fattore di deprezzamento :	%	0.55
Totale Saggio di capitalizzazione :	%	3.85
$[6'600.00 / (3.85/100)] =$ Valore Stima :	€	171'428.57
Totale Oneri :	€	700.00
$[0.00 + 700.00] =$ Totale Decrementi :	€	700.00
$[700.00 / 125.90] =$ Incidenza Decrementi :	(€ / m ²)	5.56

TOTALI GENERALI**RIEPILOGO STIME PER COMPARAZIONE DIRETTA****ABITAZIONE E MAGAZZINO**

Vicolo delle Riforme n°39 e SNC - 58017 - PITIGLIANO (GR)

Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Immobile	Valore Immobile
€	m ² 125,9	€/m ² 1'444.32	€ 181'839.89

RIEPILOGO STIME PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI**ABITAZIONE E MAGAZZINO**

Vicolo delle Riforme n°39 e SNC - 58017 - PITIGLIANO (GR)

Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Immobile	Valore Immobile
€	m ² 125,9	€/m ² 1'356.06	€ 170'728.57

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

LOTTO UNICO

Prezzo Base LOTTO UNICO (piena proprietà)

175.100 €, (Centosettantacinque mila/00 euro) escluso IVA, Imposte ed Oneri

(piena proprietà)

Consulente Tecnico di Ufficio

Arch. Daniele Bracciaferri

La presente relazione è composta da n.33 pagine e vi si allegano:

- Documentazione Catastale
- Relazione Fotografica
- Rilievo Stato Attuale
- Accesso alle pratiche edilizie
- Visure ipotecarie
- Visure catastali

Tanto dovevasi in adempimento dell'incarico conferitomi.

Massa Marittima, 02 Luglio 2025

Il C.T.U.

Arch. Daniele Bracciaferri

