

TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO
SEZIONE ESECUZIONI E FALLIMENTI



ESECUZIONE IMMOBILIARE
N.146/2020 R.G.E.I

PROMOSSA DA

contro

Giudice dell'Esecuzione: III.ma Dott. ssa Cristina NICOLÒ'

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE PERITALE

Grosseto, 17 ottobre 2022



Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Arch. Maria Pia MARSILI



GROSSETO_Aurelia Antica ,46 _tel. 0564 29429 cell. 3357060643

c.f.:mrsmrp57d54e202h p. i.v.a.:01683700536

e-mail: mariapia.marsili@gmail.com _mariapia.marsili@archiworldpec.it

1 di 28

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO E QUESITI

La sottoscritta Dott. Arch. Maria Pia MARSILI, nata a Grosseto il 14 aprile 1957, c.f.:MRSMP57D54E202H, libero professionista iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto al n.111 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Grosseto, con Studio Professionale a Grosseto in Galleria Cosimini n.7, veniva nominata in data 29 aprile 2022 dall'I.II.mo Giudice Dott. ssa Cristina NICOLÒ, Delegato alle Esecuzioni dal Tribunale di Grosseto, Consulente Tecnico d'ufficio al fine di redigere Perizia Estimativa dei beni di proprietà della ditta esecutata.

In data 2 maggio 2022 la scrivente CTU inviava in via telematica la sottoscrizione del giuramento di rito e veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

1° QUESITO

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567. 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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 utraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

2° QUESITO

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

3° QUESITO

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziato, 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 rappresentato, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4° QUESITO

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

5° QUESITO

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

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

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

8° QUESITO *dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940 n.1078;*

9° QUESITO *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante di possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978 n°59, convertito in L.18 maggio 1978 n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

10° QUESITO ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutata **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11° QUESITO *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

12° QUESITO *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data*

di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).



Dispone inoltre che l'esperto:

restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

depositi, nel rispetto delle vigenti normative concernenti il deposito telematico degli atti processuali, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica), almeno TRENTA giorni prima dell'udienza fissata ex articolo 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

segnali tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

Nella stessa udienza, l'III.mo Giudice Esecutore Dott.ssa Cristina NICOLÒ, previo giuramento,

autorizza

Il CTU ad acquisire copia (anche su supporto digitale) degli atti della procedura e a richiedere e a farsi rilasciare (se possibile direttamente per via telematica) dagli Uffici Pubblici competenti, la documentazione catastale-urbanistica e ogni altro documento che si profili necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (anche tramite richiesta di accertamento di conformità urbanistica agli Uffici Pubblici preposti).

Il sopralluogo e accesso all'unità immobiliare è stato eseguito in data 26 maggio 2022 alle ore 15,00 dallo scrivente CTU congiuntamente al Custode avv.Yuri FORGIONE, professionista delegato alla vendita sensi dell'art. 591 bis C.P.C., nonché Custode ai sensi dell'art. 559 c.4 dell'immobile pignorato e all'ing. Daniele FELICI, tecnico nominato per la redazione della Relazione di cui al D.M.37/2008 e a quanto previsto dal D.L.192/2005 modificato dal D.L.311/2006 e dal D.P.R. 59/2009, nonchè dal D.M.266/2009 in G.U. n.158 del 10 luglio 2009 (**vedi allegato Verbale**).



PREMESSA - BENI OGGETTO DI STIMA

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, riportata nel VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 11 novembre 2020 (Repertorio n.1639) trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Grosseto –Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11 dicembre 2020 ai nn. 15123/11035

a favore

----- per il Diritto di PROPRIETA' quota di 1/1

contro

----- per il Diritto di PROPRIETA' quota di 1/1

costituisce porzione di un fabbricato destinato a civile abitazione ubicato nel centro storico di Pitigliano (GR) in via Vignoli angolo vicolo Belfiore e specificatamente:

- **appartamento ad uso civile abitazione** posto al piano terra-primo con accesso indipendente dal civico n.4 della via Vignoli, composto al piano terra da un ingresso, una cantina con un piccolo wc, un locale soggiorno-cucina e al piano primo da una camera con bagno; i due livelli sono collegati da una scala interna, parte in muratura e parte in legno e metallo.

L'appartamento è censito al Catasto fabbricati del comune di Pitigliano nel **foglio di mappa 32, particella 1168 sub.3 e particella 1169**, categoria catastale **A/4**, classe **1**, consistenza **3 vani**, superficie catastale totale 84mq, superficie catastale totale escluse le aree scoperte 84mq, rendita catastale di euro 105,36.

Il bene di cui sopra è intestato per la quota di **1/1 della piena proprietà**



Figura 1- Vista dall'alto dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento

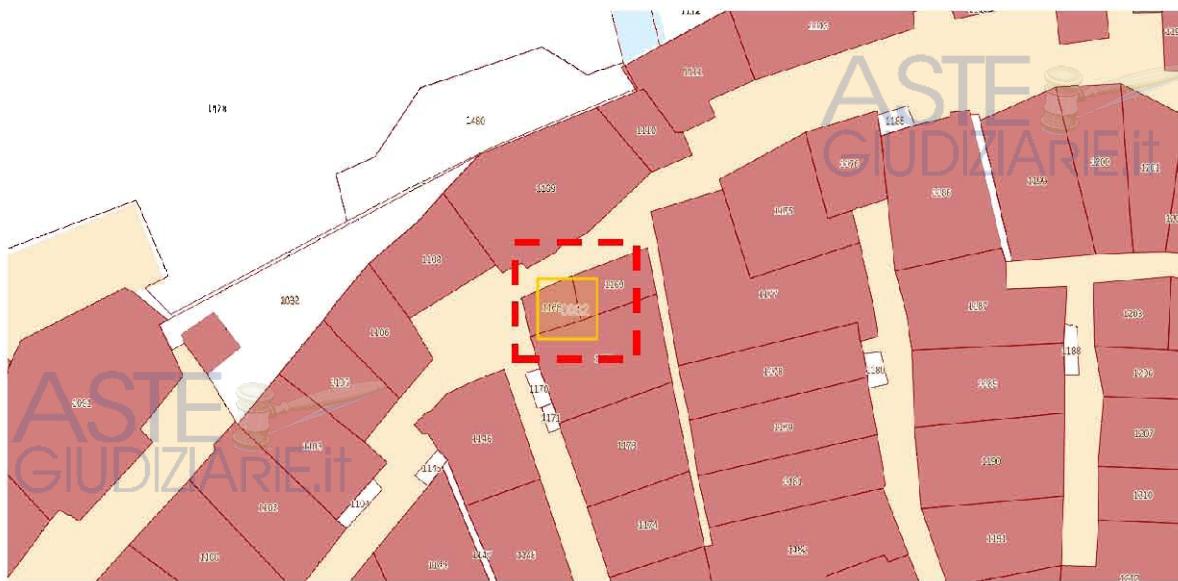


Figura 2– Estratto di mappa con individuazione delle particelle 1168 e 1169

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

RISPOSTA AL 1° QUESITO:

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567. 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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 utraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

La sottoscritta ha verificato che in data 9 febbraio 2021 è stato rilasciato Certificato sostitutivo notarile ai sensi dell'art. 567 2° comma c.p.c., relativa al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento a firma del notaio in Solopaca dott. Claudio CUSANO.

1.2 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

Effettuate le opportune indagini di aggiornamento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Grosseto – Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, a tutto il ventennio anteriore al **11 dicembre 2020**, data di trascrizione del pignoramento, riferita all'unità immobiliare oggetto di

esecuzione e consultato il Certificato Sostitutivo Notarile allegato, risulta iscritto e trascritto quanto segue.

- **NOTA di ISCRIZIONE n.100 del 19.11.2004** _Registro Particolare 4726, Registro Generale 19884 derivante da **IPOTECA LEGALE - ISCRIZIONE AI SENSI ART.77 D.P.R. 602/73 Pubblico Ufficiale G.E.C.SPA rep. n. 664/2004 del 16.11.2004**;
Capitale € 717,87, più tasso int. annuo, più tasso int. semestrale, più interessi, più spese, totale € 1435,74;
a favore



02000400041, Sede



PEVERAGNO (CN) per il Diritto di PROPRIETA' quota di 1/1

contro

per il Diritto di PROPRIETA' quota di 1/1

ANNOTAZIONI:

Annotazione presentata il 23.12.2004, Registro Particolare 3215 - Registro Generale 22113- CANCELLAZIONE TOTALE

- **NOTA di ISCRIZIONE n.36 del 20.05.2016** _Registro Particolare 999, Registro Generale 6792 derivante da **ATTO NOTARILE PUBBLICO_IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ai rogiti notaio in Cuneo (CN) dott. Paolo MARENKO rep. n. 26367/9750 del 19.05.2016;**
- 100 000,00 più tasso int. annuo
a favore



PROPRIETA' quota di 1/1

contro

per il Diritto di PROPRIETA' quota di 1/1 in qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA

- **NOTA di ISCRIZIONE n.14 del 16.09.2020** _ Registro Particolare 1367 - Registro Generale 10479 derivante da **ATTO GIUDIZIARIO IPOTECA GIUDIZIARIA derivante da DECRETO INGIUNTIVO repertorio n. 535 del 06.08.2020 emesso dal TRIBUNALE ORDINARIO CUNEO (CN)**

0;

a favore

UN

Diritto di PROPRIETA' quota di 1/1

contro

/

(EE), per il Diritto di PROPRIETA' quota di 1/1



- NOTA di TRASCRIZIONE n.11 del 11.12.2020 **_Registro Particolare 11035- Registro Generale 15123 derivante da ATTO GIUDIZIARIO di tipo ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** repertorio n. 1639 del 11.11.2020 Ufficiale Giudiziario del TRIBUNALE di Grosseto (GR) a favore

Diritto di PROPRIETA' quota di 1/1
contro

per il Diritto di PROPRIETA' quota di 1/1

Le visure di aggiornamento delle iscrizioni, trascrizioni e annotazioni alla data del 03.10.2022, indicate alla presente perizia, effettuate dalla sottoscritta mediante accesso dalla rete internet al servizio telematico del portale SISTER e ricerca nell'archivio informatico della Conservatoria dei registri Immobiliari di Grosseto, non hanno evidenziato nessuna nuova iscrizione, trascrizione o annotazione, per il periodo dal 09.02.2021 (data di riferimento della Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567 C.P.C. in atti) al 03.10.2022
(vedi Allegato n.1 – Ispezioni Ipotecarie)

1.3 TITOLARITÀ E PROVENIENZA

Il bene di cui trattasi risulta di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Il bene è pervenuto
seguito di **atto di compravendita**, ai rogiti
notaio in Pitigliano Sabrina CHIBBARO del 28.12.1996 rep.n. 375, trascritto presso l'agenzia delle
Entrate di Grosseto ai nn.100/111 del 03.01.1997,

RISPOSTA AL 2° QUESITO:

descrivendo, 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.CARATTERISTICHE GENERALI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

2.1 La località e la zona

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata in via Vignoli n. 4 nel centro storico del comune di Pitigliano (GR).

Pitigliano è un caratteristico borgo della Maremma nella provincia di Grosseto, situato su uno sperone tufaceo che per tre lati scende a strapiombo sulle verdi vallate circostanti.



Figura 3 – Vista d'insieme del aese di Pitigliano

Elevato sui profondi burroni dei fossi Meleta, Lente e Prochio, Pitigliano presenta un aspetto di eccezionale interesse per le antiche case costruite tutte in giro sul ciglio delle rupi a picco, che formano quasi una bastionata continua, varia e di grande effetto scenografico.

Il paese è ricchissimo di memorie storiche e di monumenti insigni e il centro storico conserva numerose tracce delle popolazioni che hanno abitato questo luogo fin dai tempi più antichi; prima gli etruschi, di cui rimangono numerose tracce nelle vicine necropoli e nelle vie cave, e poi i romani.

La storia della città di Pitigliano inizia con il dominio della famiglia Aldobrandeschi nella vicina Sovana, che come presidio nel territorio costruì il primo nucleo di quella che divenne in seguito la Fortezza; successivamente il paese è passato sotto la casata della famiglia degli Orsini, che mantennero la propria autonomia fino al 1604, quando la contea passò definitivamente al Granducato dei Medici.

Probabilmente intorno al XVI secolo avvenne l'insediamento nel paese della comunità ebraica sotto la protezione dei conti Orsini, con la realizzazione della Sinagoga.

Con il passaggio della contea al Granducato di Toscana di Cosimo II dei Medici, per la comunità ebraica la situazione mutò radicalmente ed iniziarono gli anni difficili con la chiusura nel ghetto, la discriminazione e l'emarginazione, che perdurarono fino al 1765; proprio per questo Pitigliano ancora oggi è conosciuto col nome di "Piccola Gerusalemme".

E' distante circa 76km dal capoluogo di provincia ed è raggiungibile da Grosseto percorrendo in direzione sud la SS1/E 80 Aurelia, uscendo sulla strada provinciale San Donato e percorrendo poi la Strada Regionale 74 maremmana, attraversando il paese di Manciano; è ben servito dal servizio pubblico extraurbano Autolinee Toscane (ex Tiemme SPA) della stessa provincia.



La zona dove è ubicato l'immobile è posta nella parte più antica del paese, in un caratteristico e tranquillo vicoli ed inserita in un antico fabbricato; la zona è raggiungibile solo pedonalmente e non sono presenti attività rumorose.

2.2 Descrizione generale del fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto del pignoramento

L'unità immobiliare oggetto di stima è porzione di un fabbricato di una tipica unità edilizia del centro storico di Pitigliano antecedente al 1825, caratterizzata da un modulo che si sviluppa in profondità, priva di spazi pertinenziali esterni e con accesso dalla pubblica via.

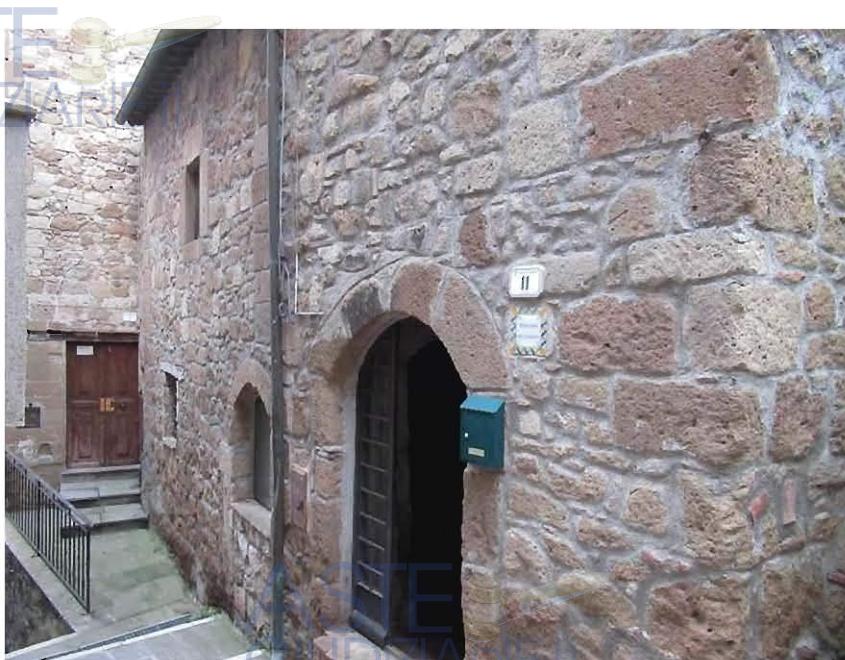


Figura n.4 – Vista ingresso unità immobiliare dal civico n.11 della via Vignoli



Figura n.5 – Vista d'insieme del fabbricato dalla via Vignoli



Figura n. 6 – Vista d'insieme del fabbricato dalla via Vignoli e dal Vicolo

I prospetti presentano aperture di geometria irregolare, generalmente asimmetriche e in facciata sono assenti aggetti di qualsiasi tipo.

La struttura del fabbricato è in muratura portante in pietra di spessore circa 50cm, solai in legno con tabelle in laterizio e copertura del tipo monofalda con manto in tegole di laterizio; i canali di gronda e i discendenti pluviali sono in rame.

Le murature esterne sono lasciate in pietra facciavista come il resto dei fabbricati adiacenti, le finestre e porte finestre sono del tipo centinato e le soglie sono realizzate in cotto.

Gli infissi esterni sono in alluminio di colore marrone, provvisti di vetro camera ed privi di sistemi oscuranti.; il parapetto che protegge la porta finestra della camera e il cancello posto di fronte alla porta finestra di ingresso sono realizzati in ferro battuto a semplice disegno lineare.

Stato di manutenzione del fabbricato

Esteriormente il fabbricato si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

2.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

CONSISTENZA – DATI E INDICI METRICI DELL'IMMOBILE –

2.3 Descrizione delle singole unità immobiliari

Nel presente paragrafo si riporta la descrizioni dell'unità immobiliare evidenziando tutti i dati relativi necessari alla valutazione economica. Si riportano nello specifico:

- dati catastali;
- planimetria catastale
- planimetrie dello stato attuale degli immobili;
- documentazione fotografica dell'unità immobiliare.

Da questi elementi sono stati ricavati i dati necessari alla valutazione economica secondo quanto descritto nei paragrafi successivi.

DATI CATASTALI

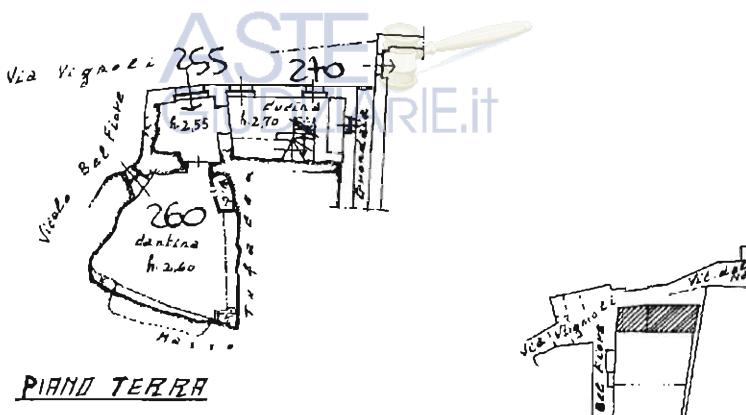
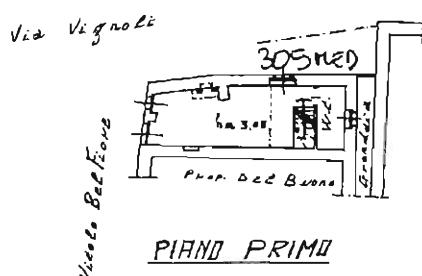


Figure 7– Estratto planimetria catastale

L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento ad uso civile abitazione distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Pitigliano al **foglio di mappa 32, particella 1168 sub.3, graffata con la particella 1169 dello stesso foglio di mappa 32, categoria catastale A/4**, classe 1, consistenza 3 vani, via Vignoli Piano T-1-1, superficie catastale totale 84mq, escluse le aree scoperte 84mq e rendita catastale di euro 105,36

Variazione del 22.03.1996 in atti dal 02.05.1996 per fusione, modifiche interne, ristrutturazione e cambio di destinazione da magazzino a abitazione

Confini: via Vignoli, vicolo Belfiore, prop.
s.a.

Intestati:
per il Diritto di PROPRIETA' quota di 1/1

(vedi Allegato n. 2 - Visura Catastala storica)
(vedi Allegato n. 3 - Planimetria catastale e estratto di mappa)

L' appartamento si sviluppa su due livelli fuori terra, piano terra e primo.

Il piano terra si compone di un ingresso della superficie di circa 7,00mq, che accoglie di fronte una cantina scavata nel tufo della superficie di circa 26,00mq corredata da un piccolo w.c. attualmente usata come soggiorno, e sul lato sinistro un locale cucina della superficie di circa 13,50mq.

Tramite una scala interna, realizzata parte in muratura e parte in legno e metallo, si accede al piano primo dove è ubicata la zona notte dell'appartamento, costituita da un'ampia camera con camino della superficie di circa 17,40mq e un bagno della superficie di circa 3,10mq.

Sopra la scala di accesso al piano primo è presente un soppalco in tavolato di legno non praticabile

Il tutto, per la parte ad uso civile abitazione, pari ad una **superficie utile netta o calpestabile**, di circa

piano terra

19,64mq

piano primo di

19,08mq

una **superficie utile lorda (S.U.)** misurata al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie di circa

piano terra

21,77mq

piano primo

21,10mq

una **superficie linda**

32 08ma

piano primo

30 48mg

La superficie lorda totale, per la parte a civile abitazione risulta di circa **62,56mq**.

I locali presentano un'altezza interna variabile:

al piano terra il locale ingresso ha un altezza di 2.55m, il locale cantina di 2,60m e il locale cucina di 2.70modi 2.70m.

il piano prima ha un altezza media di 3,05m, con la parte soppalcata sopra la scala di altezza 2,60m.

Pertinenze esclusive: nessuna



Figura 8 – Vista ingresso piano terra



Figura 9 – Vista porzione cantina piano terra



Figura 10 – Vista porzione cantina piano terra



Figura 11 – Vista locale wc piano terra



Figura 12 – Vista cucina piano terra



Figura 13 – Vista scala collegamento p.terra/primo



Figura 14 – Vista arrivo piano primo



Figura 15 – Vista camera piano primo

Fra le caratteristiche di rifinitura interne, complessivamente di livello buono nella corrente accezione del termine, si ricordano:

- pavimento in vecchie mezzane di cotto in tutto l'appartamento, senza la presenza di battiscopa;
- pavimento del bagno al piano terra a al piano primo in piastrelle di ceramica colore sabbia del tipo marmorizzato e rivestimento con lo stesso materiale e colore fino ad un'altezza di circa 2,00m; nel bagno al piano terra non è presente alcun rivestimento;



Figura 16 – Vista camera piano primo



Figura 17 – Vista camera piano primo

- zona cottura realizzata in muratura, con rivestimento in piastrelle di cotto formato 10x10 e decoro finale;
- pareti interne intonacate in malta bastarda, tinteggiate in calce;
- soffitto del piano terra e primo del tipo alla Fiorentina, con travi in legno a vista e mezzane di cotto antico;
- porte interne in noce, complete di maniglie, perni e cerniere tipo ottone colore giallo; portone di ingresso in vetro e alluminio protetto da una inferriata in ferro battuto;



Figura 18 – Vista zona cucina



Figura 19 – Vista scala collegamento p.terra e primo

Nei bagni sono presenti sanitari di normale capitolato e gli impianti appaiono di non troppo lontana ristrutturazione ed adeguamento.

Nell'appartamento non è presente un impianto di riscaldamento o condizionamento; l'acqua calda sanitaria è prodotta da due bollitori elettrici.

Per la descrizione degli impianti si rimanda alla relazione redatta dall'ing. Daniele FELICI

Stato di manutenzione

L'abitazione all'interno si presenta in normale stato di manutenzione e di conservazione; l'impianto strutturale non mostra problemi significativi e le finiture possono definirsi di medio capitolato, in linea con le caratteristiche del tipo di edificio, compatibili con i fabbricati del vecchio centro storico di Pitigliano e con il periodo di ristrutturazione.

Non si rilevano tracce di muffe, umidità o altre forme di degrado significative.

(vedi Allegati n. 4 _ Documentazione fotografica)

Appezzamenti generali

L'impianto distributivo dell'unità immobiliare, piuttosto semplice, appare conforme alle caratteristiche costruttive di una vecchia e piccola abitazione del centro storico di Pitigliano; alla fine degli anni 90 l'immobile è stato oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria con cambio di destinazione di alcuni locali al piano terra e piano primo da magazzino a civile abitazione.



Le caratteristiche estrinseche dell'immobile, con particolare riguardo alla sua ubicazione e alla sua collocazione nel centro storico di Pitigliano, luogo ideale per le vacanze e per momenti di relax, e le sue caratteristiche intrinseche quali la dimensione dell'alloggio, la distribuzione dei vani, nonché il suo stato di conservazione, possono influire in maniera positiva nel mercato locale, che però risente della profonda crisi che ha investito il mercato immobiliare di tutta la provincia di Grosseto e soprattutto delle zone interne.

Per le sue caratteristiche, l'immobile si rivolge ad un mercato piuttosto specifico, indirizzato all'acquisto di una casa per le vacanze, adatto anche ad una rivisitazione a destinazione turistica per affitti brevi come B&B.

CALCOLO SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la consistenza della vendita di un bene immobiliare e della sua successiva valutazione, la cosiddetta **superficie lorda commerciale/virtuale**, costituita dalla superficie linda dei vani principali incrementata dalla superficie di quegli ambienti e/o accessori che, pur non costituendo superficie urbanistica, concorrono alla formazione della superficie commerciale vendibile.

Nel caso l'immobile non presenta terrazze o pertinenze esclusive da computare nel calcolo della superficie linda virtuale e pertanto la superficie commerciale linda dell'unità immobiliare risulta la seguente:

DESTINAZIONE	SUL	COEFF. DEST.	SUP. VIRTUALE
Appartamento			
Piano terra	mq 32,00	1,00 mq	32,00
Piano primo	mq 30,00	1,00 mq	30,00
Cantina			
Piano terra	mq 37,00	0,60 mq	22,20
		Superticie totale mq	84,20

RISPOSTA AL 3° QUESITO:

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziato, 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 rappresentato, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati indicati nell'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, come già indicato in risposta al 1° QUESITO, punto 1.2, individuano correttamente le unità immobiliari oggetto del pignoramento.



RISPOSTA AL 4° QUESITO:

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

4.1 SITUAZIONE CATASTALE CORENZE

L'unità immobiliare risulta opportunamente censita all'Agenzia del Territorio di Grosseto - Catasto Edilizio Urbano Comune di Pitigliano con l'attribuzione di categoria, classe, consistenza e rendita catastale, come si evince dalla visura catastale allegata.

(**vedi Allegato n.2 _Visura catastale storica**)

Per quanto accertato in sede di sopralluogo si evince che i dati catastali sono correttamente riportati, con la sola eccezione che riguarda l'indirizzo dell'immobile: nella toponomastica di Pitigliano risulta via Vignoli n. 11, mentre nella visura catastale non è riportato il numero civico della via.

Comparando la planimetria catastale dell'unità immobiliare con la planimetria/pianta dello stato attuale redatta dalla scrivente (**vedi Allegati nn.5 e 6**) si rileva che la planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto riscontrato per:

- mancata rappresentazione della parete realizzata nella parte terminale della cantina scavata nella parete di tufo, per regolarizzare il perimetro del locale e creare un piccolo ripostiglio

Da quanto sopra esposto e alla luce delle vigenti normative (Circ.02/2010 dell'AdE), si ritiene necessario regolarizzare la planimetria catastale presentando *Variazione catastale per ampiamento e diversa distribuzione interna*.

Trattandosi di modifiche che non incidono sulla sagoma del fabbricato in mappa, non è necessario un aggiornamento con tipo mappale.

La pratica consiste nella presentazione al catasto Fabbricati della seguente documentazione:

Predisposizione planimetria unità immobiliare e compilazione docfa	€ 350,00
Tasse catastali	€ 50,00
totale € 400,00	

Prima di aggiornare la planimetria catastale, si dovrà procedere alla regolarizzazione urbanistica-edilizia dell'immobile.

RISPOSTA AL 5° QUESITO:

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA NELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE

Nel Piano Strutturale coordinato denominato "La città del Tufo" approvato con D.C.C. n.32 del 24.09.2009, l'area oggetto dell'intervento ricade **nell'UTOE Pitigliano, Sub sistema 1 : gli speroni e i rilievi del tufo**

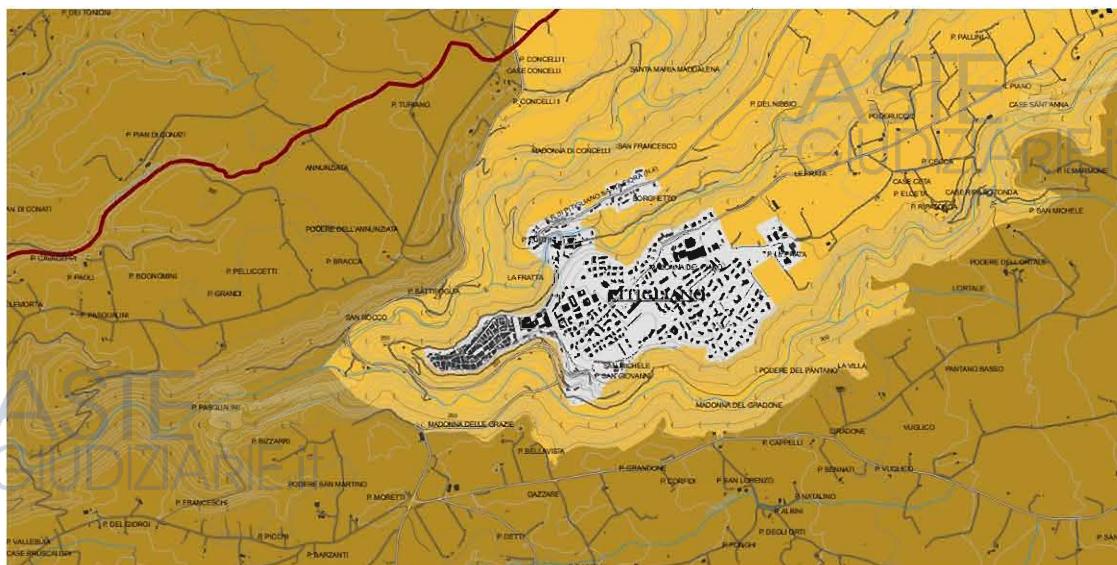


Figura 20- Estratto tavola P.S - Tavola ST 2 Individuazione dei sub-ambiti di paesaggio

Nel **Regolamento urbanistico vigente** approvato con D.C.C. n.6 del 24.02.2015 l'area è individuata nel Territorio urbano Pitigliano Capoluogo – Sistema insediativo -Tessuto urbano Storico (A) Terra., normato dagli art.37 delle N.T.A. del R.U.

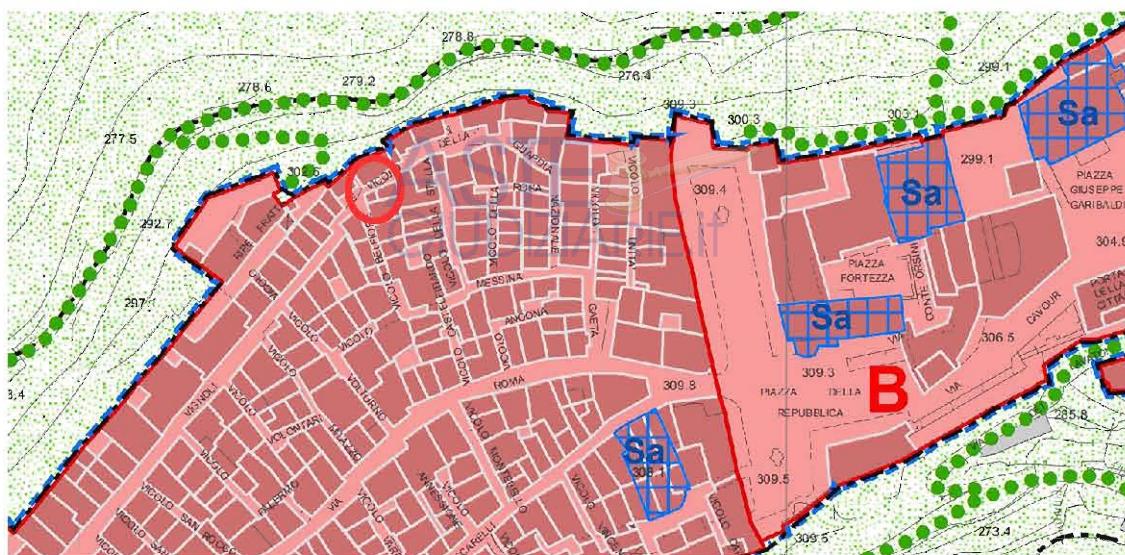


Figura 21- Estratto tavola C2.01 del RU

Nella tavola C2.01 Assetto del Territorio Urbano-Pitigliano Capoluogo del RU vigente, l'immobile rientra nel Sistema insediativo -Tessuto urbano Storico (A) Terra.

Le Norme Generali del RU (novembre 2018) all'art.37 del Titolo III Territorio Urbano, comma 1) per il Tessuto Urbano Storico (A) prevedono:

"Dei tessuti storici, così come rappresentati nelle tavole C2. Assetto del territorio urbano è prescritta la conservazione delle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario, nonché delle caratteristiche strutturali, tipologiche e formali sia dei manufatti

edili che degli spazi scoperti che mantengono i segni delle regole che hanno presieduto alla loro conformazione.”

L'area in oggetto nel PIT della regione Toscana con valenza di piano paesaggistico ricade nell'ambito **20 Bassa Maremma e ripiani tufacei**, in zona tutelata ai sensi della parte III del D.lgs 22/01/2004, n. 42 “Codice Beni Culturali e del paesaggio con **DM del 01/7/1967** – G.U.183 del 1967 **art.136- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (ex legge 1497/39), tipologia lett. c) e d)**

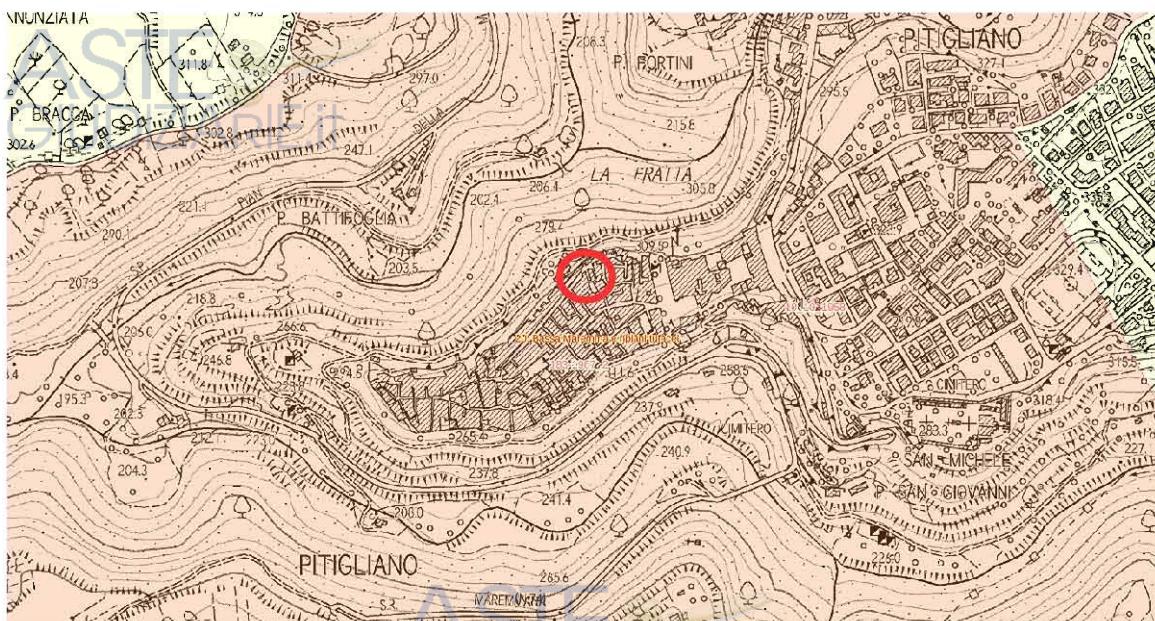


Figura 22- Estratto tavola PIT

RISPOSTA AL 6° QUESITO:

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

6.1 REGOLARITA' EDILIZIA

Da un accesso agli atti effettuato dalla sottoscritta presso i competenti uffici comunali di Pitigliano in data 21.07.2022 non è stata riscontrata la pratica originaria del fabbricato.

La consistenza legittima dell'unità immobiliare risulta dagli elaborati grafici allegati alla Concessione in Sanatoria n.63/2018 del 03.05.2018 prot.n. 2881, rilasciata dal Comune di Pitigliano a seguito della richiesta presentata in data 02.03.1995 prot. gen. N. 1883

er “cambio di destinazione d'so di porzione di immobile da magazzino a civile abitazione, fusione di tre unità immobiliari e lievi modifiche esterne”.



Nel corso del sopralluogo la sottoscritta ha rilevato delle leggere difformità interne rispetto allo stato autorizzato con l'ultimo titolo edilizio rilasciato e sopra riportato, consistenti in:

- lievi differenze nelle misure interne che "non eccedano il 2% delle misure progettuali"; ai sensi dell'art. 198 della L.R. 65/2014 tali differenze rientrano nelle tolleranze di costruzioni e pertanto non si ha parziale difformità con gli strumenti urbanistici vigenti".
- realizzazione di una parete nella parte terminale della cantina scavata a mano nella parete di tufo, per regolarizzare il perimetro del locale e creare un piccolo ripostiglio

La difformità riscontrata, trattandosi di un opera interna che non ha alterato i prospetti, non riguarda opere strutturali e non ha comportato mutamenti urbanisticamente rilevanti della destinazione d'uso, è sanabile presentando presso i competenti uffici del comune di Pitigliano una Pratica Edilizia per "Attività di edilizia libera" (CILA per lavori già eseguiti) come previsto dall'art. 136 della Legge Regione Toscana n. 65/2014.

Tale tipologia di pratica prevede attualmente la sanzione pecuniaria di 1.000,00, oltre ai diritti comunali di segreteria in vigore al momento del deposito; a tali costi vanno ad aggiungersi le spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica edilizia.

Riepilogando si ha:

Sanzione Amministrativa	€ 1000,00,
Diritti comunali di segreteria	€ 80,00
Spese tecniche	<u>€ 1000,00</u>
totale	€ 2080,00

6.2 CONDONI EDILIZI-SANATORIE EDILIZIE

Per quanto riguarda il Condono edilizio di cui alla L.47/1985, Condono edilizio di cui alla Legge 724/1994, D.L. 269/2003 (conv. L.326/2003 e mod. L.191/2004) e ai sensi della Legge Regionale n.23/2004, come riportato al paragrafo 5.1, agli Atti del Comune di Pitigliano risulta presentata in data 02.03.1995 prot. n. 1883 Domanda di condono, per la quale in data 03.05.2018 prot. n.2881 è stata rilasciata la relativa Concessione in Sanatoria n.63/2018.

(Vedi allegato n.7 – Pratica condono)

6.3 DICHIARAZIONE DI ABITABILITÀ

Dagli atti dell'archivio dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Pitigliano non è stata rinvenuta l'Attestazione di conformità e Certificazione di Agibilità/Abitabilità.

RISPOSTA AL 7° QUESITO:

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



7.1 POSSIBILITA' DI VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI

Il bene oggetto di pignoramento è rappresentato da un'unità immobiliare con destinazione civile abitazione ubicata nel comune di Pitigliano con ingresso indipendente dalla via Vignoli n.11 e propria identificazione catastale.

La sottoscritta ritiene giustificata ed opportuna per le sue caratteristiche la vendita del bene in **UNICO LOTTO**, così costituito:

LOTTO DI VENDITA

Piena proprietà (1000/1000) di un'unità immobiliare ubicata nel comune di Pitigliano in via Vignoli: appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terra-primo con ingresso indipendente dal civico n.11 della via Vignoli, composto al piano terra da un ingresso, una cantina con un piccolo wc, un locale soggiorno-cucina e al piano primo da una camera e un bagno; i due livelli sono collegati tra loro da una scala interna parte in muratura e parte in legno e metallo.

Il tutto risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pitigliano:

foglio di mappa 32, particella 1168, subalterno 3 graffata con la particella 1169 dello stesso foglio di mappa 32, categoria catastale A/4, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 84mq, totale escluse le aree scoperte 84mq, rendita catastale 105,36

(Variazione del 22.03.1996- Fusione, Modifiche interne, Ristrutturazione e Cambio di Desinazione da magazzino a abitazione n. 11437.1/1996)

Confini: via Vignoli,vicolo Belfiore, prop. s.s.a.

Intestati:

per il Diritto di PROPRIETA' quota di 1/1

RISPOSTA AL 8° QUESITO:

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

8.1 L' unità immobiliare oggetto del pignoramento, in forza dell'Atto Esecutivo di cui alla nota di Trascrizione n.11 del 11.12.2020 _Registro Particolare 11035- Registro Generale 15123, è pignorata per l'intero della piena proprietà (1000/1000).

Come già specificato in risposta al 2° e 7° Quesito, non si ritiene ipotizzabile e realizzabile, nonché conveniente, la divisione del bene oggetto di esecuzione.

RISPOSTA AL 9° QUESITO:

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

9.1 DISPONIBILITA' DEL BENE

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare oggetto del pignoramento risultava **libera**, come riportato nel Verbale di immissione del possesso redatto dall'avv. avv. Yuri FORGIONE professionista delegato alla vendita nonché Custode Giudiziario.

Non risultano contratti di affitto che interessino il bene in oggetto.

RISPOSTA AL 10° QUESITO:

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

10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

Come indicato nella risposta al quesito 9) l'appartamento ad uso civile abitazione oggetto di stima non risulta occupato da coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Non esistono provvedimenti in tal senso.

RISPOSTA AL 11° QUESITO:

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

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

11.2 Al momento del sopralluogo e della stesura della presente relazione, secondo quanto riferito alla sottoscritta, NON GRAVANO sull'immobile oggetto di stima *vincoli oneri di natura condominiale*

11.3 Al momento del sopralluogo e della stesura della presente relazione, NON GRAVANO sull'immobile oggetto di stima *diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici*. con le specifiche necessarie di cui alla risposta al 1° e 5° Quesito.

RISPOSTA AL 12° QUESITO :

determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni

sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge avente data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Nel caso in cui si tratta, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente relazione, cioè ottobre 2022, si potrebbe verificare.

12.2 METODO DI STIMA

Dopo aver individuato il criterio, si è scelto tra due possibili metodi di stima – sintetico ed analitico, quello sintetico detto anche empirico, metodo basato sulla comparazione di beni simili oggetto di recenti compravendite avvenute nella zona.

Definizione del Valore Unitario di Stima

Nel processo di verifica si sono individuati un certo numero di dati storici e cioè di prezzi tratti da fonti diverse, quali appunto:

valori effettivamente riscontrati o richiesti nel mercato corrente in operazioni di compravendita di beni analoghi a quello di stima;

valori riportati da fonti ufficiali (Valori OMI), che chiaramente si riferiscono a beni con caratteristiche analoghe a quelle proprie dell'immobile da valutare.

Valutazioni e motivazioni

Sono state individuate nel corso della perizia tutte le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore di mercato, ovvero:

l'ubicazione, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive e tipologiche del fabbricato nel quale è inserita l'unità immobiliare, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche interne ed esterne, la destinazione d'uso prevista dall'attuale strumento urbanistico, il vincolo di destinazione, lo stato locativo, i servizi ed infine la situazione del mercato corrente e della domanda e dell'offerta.

In particolare si evidenzia che trattasi di:

- un immobile posto nel centro storico di Pitigliano, all'interno di un vicolo caratterizzato da organismi edilizi con aggregazione seriale a fronte continuo lungo la pubblica via, senza presenza di spazi verdi, servizi e negozi di vicinato.
- un immobile raggiungibile solo a piedi, in quanto tutta la zona circostante è ZTL con ingresso controllato dal varco di via Roma;

- un immobile che presenta un grado di finitura interna ed esterna buono e in linea con le caratteristiche correnti per il tipo di edificio, compatibili con l'edilizia presente nel centro storico;
- un nel quale non è presente un impianto di riscaldamento o di climatizzazione.

La sottoscritta sottolinea quanto già riportato nella risposta al 6° Quesito circa la necessità di sanare la difformità interne riscontrata, provvedendo successivamente a regolarizzare la planimetria catastale, come meglio descritto nella risposta al 4° Quesito, precisando che ai fini della valutazione dell'unità immobiliare si è fatto riferimento allo stato attuale rilevato.

1. Indagine diretta

Le risultanze delle indagini effettuate tramite colloqui con agenzie immobiliari riferite alla zona in cui ricade l'unità immobiliare in esame hanno consentito alla sottoscritta di comprendere il dato congiunturale del mercato immobiliare locale.

Nonostante le attuali condizioni in cui si trova ad oggi il settore edilizio, il paese di Pitigliano mostra rispetto a settembre 2021 un leggero aumento dei prezzi (+1,29%); la leggera crescita dei prezzi identificata non è del tutto evidente ed è poco omogenea nel periodo.

Per vendite di immobili aventi caratteristiche similari a quello oggetto della presente stima viene attribuito un valore unitario medio per superficie lorda vendibile pari a

1200,00€/mq

2. La Banca Dati Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio con riferimento al secondo semestre 2022, nella Fascia/zona Centrale/ PITIGLIANO-CENTRO STORICO per abitazioni civili con destinazione Residenziale in stato conservativo normale, offre la seguente valutazione:

Agenzia Entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2
Provincia: GROSSETO
Comune: PITIGLIANO
Fascia/zona: Centrale/PITIGLIANO - CENTRO STORICO
Codice zona: B1
Microzona: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	970	1400	L	3,1	4,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	530	800	L	2,3	3,2	L
Autorimesse	Normale	420	600	L	1,3	1,7	L



(Vedi Allegato n.8 - Valori OMI)

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la sottoscritta ritiene corretto considerare il **valore medio** pari a



Sulla scorta di quanto sin qui esposto, la media tra i valori sopra riportati offre un valore unitario medio di

1192,50€/mq

Tenuto conto che:

- il mercato immobiliare è in un momento di evidente crisi causata dalla stagnazione economica e dalle poche transazioni immobiliari;
- l'immobile oggetto di esecuzione, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra descritte non riscontra un bacino di mercato molto ampio, risulta più adatto per investimento finalizzato ad affitti brevi tipo B&B, che ad un uso come civile abitazione permanente;
- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 10-15 % per tener conto dei costi di ammodernamento necessari;
- che lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale; ai fini della presente valutazione si ritiene che per il compendio immobiliare in oggetto possa essere stimato con il seguente valore unitario riferito alla Superficie Commerciale pari ad

1192,50€/mq * 0,85 = **1013,62€/mq** di superficie linda commerciale.

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Premesso quanto sopra e conoscendo la superficie commerciale complessiva dell'immobile riportata al Capitolo 2.3 della presente relazione, si stima il più probabile valore del bene in oggetto:

DESCRIZIONE	SUP. VIRTUALE	€/MQ	VALORE
Immobile ad uso civile abitazione F 32 Part.1168 sub 3 - Part. 1169	84,00	€ 1.013,62	€ 85.144,08
VALORE COMMERCIALE € 85.144,08			

Viste la difformità interna riscontrata, tenuto conto del costo necessario per regolarizzare lo stato attuale dell'unità immobiliare con la presentazione della pratica edilizia CILA per lavori già eseguiti (o CILA tardiva) come previsto dall'art. 136 della Legge Regione Toscana n. 65/2014, che si arrotonda a **€ 2080,00** e la successiva regolarizzazione catastale pari a **€ 400,00** si ha:

Valore commerciale complessivo	€ 85.144,08	a detrarre
costi regolaizzazione edilizia	€ 2.080,00	
costi regolaizzazione catastale	€ 400,00	
Valore della piena proprietà	€ 83.064,08	

Valore che si arrotonda a

€ 83.000,00 (euroottantatremila/00)

12.3 FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA (Vedi Allegato n.11)

LOTTO DI VENDITA

Trattasi della vendita della piena proprietà (1000/1000) di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione ubicata nel centro storico di Pitigliano (GR) in via Vignoli n.11 e specificatamente:

- **appartamento ad uso civile abitazione** posto al piano terra-primo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pitigliano (GR) nel **foglio di mappa 32, particella 1168, subalterno 3 graffata con la particella 1169 dello stesso foglio di mappa 32, categoria catastale A/4**, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 84mq, totale escluse le aree scoperte 84mq, rendita catastale 105,36

L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli fuori terra con ingresso indipendente dal civico n.11 della via Vignoli ed è composta al piano terra da un ingresso, una cantina con un piccolo wc, un locale soggiorno-cucina, al piano primo da una camera e un bagno; i due livelli sono collegati tra loro da una scala interna realizzata parte in muratura e parte in legno e metallo.

Intestazione catastale attuale

per il Diritto di PROPRIETA' quota di 1/1

Confini:

L'appartamento confina con la via Vignoli, vicolo Belfiore, prop. s.s.a.
Ulteriori dettagli sono riportati nell'elaborato peritale della CTU.

VALORE DEL LOTTO

PREZZO BASE:

€ 83.000,00

(euroottantatremila/00)

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

La presente relazione, che si compone di n.ro 28 pagine dattiloscritte e n.ro 9 Allegati.

Grosseto, 17 ottobre 2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Arch. Maria Pia MARSILI.

ELENCO ALLEGATI:

- Copia verbale di immissione in possesso
- Allegato 1 - Ispezioni ipotecarie aggiornate
- Allegato 2 - Visura catastale storica
- Allegato 3 - Planimetria catastale, estratto di mappa,
- Allegato 4 - Documentazione fotografica stato attuale
- Allegato 5 - Stato autorizzato,
- Allegato 6 - Stato rilevato
- Allegato 7 - Concessione edilizia a condono n.36/2018
- Allegato 8 - Valori OMI
- Allegato 9 - Formazione lotto di vendita

