

TRIBUNALE ORDINARIO DI GROSSETO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO N. 69/2024 R.G.

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Giudice Dr.ssa Cristina Nicolò

PERIZIA DI STIMA

Dott. Ing. Emanuele Manusia – CTU

Dottore in Ingegneria Civile

indirizzo: via della Pace, 155 - 58100 Grosseto

email: emanuelemanusia@archingtoscana.com

tel: +39.0564.26152, +39.334.3919551;

Iscritto all'albo dei CTU – Consulenti Tecnici di Ufficio presso Tribunale di Grosseto dal Gennaio 2010

Iscritto Gestione Albi, elenchi CTU (art.16 novies DL 18/10/12 n.179 e L 17/12/12 n.221), n. iscrizione 125, del 6/3/2024.

Io sottoscritto, Emanuele Manusia, nato a La Spezia (Sp), il 25/5/1977, c.f. MNSMNL77E25E463E, residente a Porto Ercole in Via dei Molini 59, comune di Monte Argentario (gr), con studio in Via della Pace 155 a Grosseto, iscritto all'ordine degli ingg. della Provincia di Grosseto al n.612, riceveva mandato di Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare in epigrafe dal G.d.E. Dr.ssa Cristina Nicolo, prestando giuramento il 30/10/2024.

Identificazione rito:

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE (CARTABIA) Numero di Ruolo generale: 69/2024

Giudice: NICOLÒ CRISTINA

Parti: BANCA TERRE ETRUSCHE DI VALDICHIANA E DI MAREMMA CRED. COOP. SOC. COOP.

Debitore:

Il Giudice dell'esecuzione affidava all'esperto il seguente incarico:

- 1) **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) **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) **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 include ("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 unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

- 4) **predisporre** l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) **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) **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) **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) **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) **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, co ma 3 c.c.;

- 10) **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 even-

tuali 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) **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).

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 12/2/2025 presso l'archivio del comune di Pitigliano per la ricerca delle pratiche edilizie/urbanistiche per entrambi gli immobili; hanno poi proseguito il giorno 4/03/2025 con il primo accesso agli immobili avvenuto congiuntamente al CUSTODE nominato per la procedura, Avv. Matteo Buoncristiani; in data 28/03/2025 è stato effettuato un secondo sopralluogo presso il compendio immobiliare oggetto di stima per completare il rilievo viste le difformità riscontrate. Il giorno 28/3/2025 è stato effettuato un secondo accesso agli archivi del comune di Pitigliano per una ulteriore ricerca. Il giorno 16/4/2025 è stato eseguito un terzo incontro presso gli uffici comunali e un ultimo sopralluogo presso il ristorante. Il giorno 13/5/2025 è stato eseguito un ulteriore accesso agli atti presso l'ufficio delle Agenzie delle Entrate della Provincia di Grosseto per la visione del contratto di locazione sottoscritto con la società Pyrgos srl citato nell'atto di compravendita di provenienza.

QUESITO 1 - *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;*

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa: *certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari; elenco creditori iscritti; mappe catastali; Visure storiche; Notifica a mezzo pec ai creditori iscritti; Immobili identificati in modo corretto.*

QUESITO 2 - 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);

Nessuna carenza da segnalare.

QUESITO 3.1 – 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;

LOTTO 1 – RISTORANTE: Comune di PITIGLIANO (GR) - NCEU Foglio 32 Particella 1362 Sub. 2, natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, superficie 108 metri quadri mq;

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/03/2025

Data: 14/03/2025 Ora: 9.36.27 Segue
Visura n.: T69707 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PITIGLIANO (Codice:G716) Provincia di GROSSETO
Catasto Fabbricati	Foglio: 32 Particella: 1362 Sub.: 2

INTESTATO

1	dato a		(1) Proprietà 1/1
---	--------	--	-------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

Catasto modificato dal 09/11/2015													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		32	1366 1364 1362	5 6 2			C/1	7	108 m ²	Totale: 182 m ²	Euro 1.723,52	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo VIA ZUCCARELLI n. 42, VICOLO COSTITUZIONE n. SNC Piano S1-T - 1													
Notifica							Parità				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita validati											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G716 - Foglio 32 - Particella 1362
Codice Comune G716 - Foglio 32 - Particella 1364
Codice Comune G716 - Foglio 32 - Particella 1366

FIGURA 1. ESTRATTO VISURA STORICA (ALLEGATO 1.2 – VISURE STORICHE COMPLETE)

LOTTO 2 – ABITAZIONE: Comune di PITIGLIANO (GR) - NCEU Foglio 34 Particella 440, natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, consistenza 4,5 vani;

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/03/2025

Data: 14/03/2025 Ora: 9.38.12 Segue
Visura n.: T71245 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PITIGLIANO (Codice:G716) Provincia di GROSSETO
Catasto Fabbricati	Foglio: 34 Particella: 440

INTESTATO

1		(1) Proprietà 1/1
---	--	-------------------

Unità immobiliare dal 12/12/2018

Catasto immobiliare del 12/12/2018												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		34	440				A/4	4	4,5 vani	Totale: 90 m² Totale:escludere aree scoperte**: 80 m²	Euro 255,65	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/12/2018 Pratica n. GR0077311 in atti dal 12/12/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 17695.1/2018)
Indirizzo				VIA MADONNA DEL FIORE n. 414 Piano T								
Notifica							Parità				Mod.58	-
Annotazioni		classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G716 - Foglio 34 - Particella 440

FIGURA 2. ESTRATTO VISURA STORICA (ALLEGATO 2.2 - VISURA COMPLETA)

QUESITO 3.2 – 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;

LOTTO 1 – RISTORANTE: Comune di PITIGLIANO (GR) - NCEU Foglio 32 Particella 1362 Sub. 2, natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, superficie 108 metri quadri mq;

Al signor PICHINI DOMENICO, come sopra generalizzato, i diritti di 1/1 della Piena Proprietà sull'Unità Immobiliare n. 1, sono pervenuti in virtù di Atto di Cessione di Diritti Reali a Titolo Gratuito ai **rogiti del notaio Spicci Maria Cristina di Marino (RM) in data 25/07/2019 Repertorio numero 43.280 Raccolta numero 6.619, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 31/07/2019 al numero 7878 del Registro Particolare ed al numero 10807 del Registro Generale**, mediante il quale la signora (nata a , proprietaria dell'intero, in regime di separazione legale di beni, cede al signor F l'intera e Piena Proprietà, tra maggior consistenza, sulla seguente porzione immobiliare sita in Comune di Pitigliano (GR) e precisamente su un locale ad uso ristorante posto ai piani seminterrato, terreno e primo, della consistenza di mq. 108 e superficie catastale totale di me. 182, censito al vigente Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 32 particelle 1362 subalterno 2, 1364 subalterno 6 e 1366 subalterno 5 (tra loro graffate) (Unità Immobiliare n. 1), unitamente a maggior consistenza (atto **ALLEGATO 1.8 ROGITO 2019_7_25**). Più precisamente bene descritto nel suddetto rogito (art.1 - B): locale ad uso ristorante (erroneamente nella sentenza descritto come appartamento) posto ai piani seminterrato, terreno e primo, collegati da scala interna, sito in Via Zuccarelli n. 42, con accesso anche da Vicolo della Costituzione n. 5 e da Vicolo delle Riforme snc, della consistenza di metri quadrati 108 (centootto) e superficie catastale totale di metri quadrati 182 (centoottantadue), confinante con Via Zuccarelli, Vicolo della Costituzione, Vicolo delle Riforme, salvo altri.

L'immobile è giustamente individuato sia nell'atto di rogito di provenienza che nella planimetria catastale allegata a detto rogito e ancora attuale (**ALLEGATO 1.1 – Planimetria Catastale**). Nella planimetria catastale non sono rappresentate due cantine sotterranee scavate nel tufo, inoltre non è corretto l'orientamento della planimetria catastale del piano 1S e sono presenti altre imperfezioni. Nelle planimetrie allegata alle concessioni edilizie, compresa l'ultima ritrovata, non sono rappresentate tutte le cantine realizzate nelle cavità sotterranee ma è solamente accennata la presunta esistenza senza alcuna specifica (**ALLEGATO 1.3 – Pratiche Edilizie**). È facilmente desumibile che dette cavità sotterranee non siano state costruite in difformità ma siano esistenti già da prima della realizzazione del ristorante. Le planimetrie urbanistiche riguardano solo i luoghi di intervento e probabilmente non sono state rappresentate per questo motivo. Nel REGOLAMENTO EDILIZIO del Comune di Pitigliano approvato con delibera di consiglio comunale n.6 del 24 febbraio 2015 e più precisamente al punto <<A0. Relazione, A1. Sistema delle qualità. Il progetto dello spazio pubblico, **censimento delle cavità e relativa profondità**>> (**ALLEGATO 1.7 – CARTOGRAFIA DEI VINCOLI**) è visibile una marcatura di colore marrone scuro che rappresenta cavità sotterranee superiori a 20m. Dai colloqui intercorsi con la pubblica amministrazione NON È EMERSA una strada chiara per sanare dette cavità, per cui in questa relazione, prudentemente, verranno dichiarate non sanabili e quindi da chiudere con parete. Il tecnico incaricato dalla nuova proprietà dovrà riprendere i dialoghi con la pubblica amministrazione per individuare la strada giusta da intraprendere. In questo momento non è possibile a chi scrive dichiarare una possibile pratica edilizia di sanatoria e i costi per l'ottenimento della stessa. È comunque indispensabile un aggiornamento delle planimetrie catastali. **Le difformità catastali e urbanistiche/edilizie vengono meglio specificate nella risposta al quesito n.5.**

LOTTO 2 - ABITAZIONE: Comune di PITIGLIANO (GR) - NCEU Foglio 34 Particella 440, natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, consistenza 4,5 vani;

Al signor I _____), come sopra generalizzato, i diritti di 1/1 della Piena Proprietà sull'Unità Immobiliare n. 2, sono pervenuti in virtù di Atto di Cessione di Diritti Reali a Titolo Gratuito ai rogiti del notaio Spicci Maria Cristina di Marino (RM) in data 25/07/2019 Repertorio numero 43.280 Raccolta numero 6.619, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 31/07/2019 al numero 7878 del Registro Particolare ed al numero 10807 del Registro Generale, mediante il quale la signora I _____ (nata a Roma (RM) il 19/07/1957) proprietaria dell'intero, in regime di separazione legale di beni, cede al signor _____ l'intera e Piena Proprietà, tra maggior consistenza, sulla seguente porzione immobiliare sita in Comune di Pitigliano (GR) e precisamente su un appartamento posto al piano terreno con annessa corte esclusiva, censito al vigente Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 34 particella 440 (Unità Immobiliare n. 2), unitamente a maggior consistenza. (atto **ALLEGATO 2.8 ROGITO 2019_7_25**) Più precisamente bene descritto nel suddetto rogito (art.1 - A): appartamento posto al piano terreno sito in Via della Madonna del Fiore n. 414, composto da 4,5 (quattro virgola cinque) vani catastali, con annessa corte esclusiva; confinante con detta Via, proprietà comunale, proprietà Pellegrini o aventi causa, salvo altri.

L'immobile è giustamente individuato sia nell'atto di rogito di provenienza che nella planimetria catastale allegata a detto rogito e ancora attuale (**ALLEGATO 2.1 – Planimetria Catastale**). La planimetria catastale risulta difforme nel posizionamento dell'immobile nell'area cortiliva esterna, infatti esso è spostato verso il confine est; inoltre è difforme nella rappresentazione del posizionamento della porta d'ingresso, nel taglio delle tramezzature interne pur conservandone la destinazione e il numero dei vani. L'altezza interna non è conforme e non è riportata la controsoffittatura nel disimpegno che si estende in piccola porzione nel bagno e nella camera matrimoniale. Urbanisticamente l'immobile è posizionato correttamente nell'area cortiliva. Ma permangono le stesse difformità presenti nella planimetria catastale. Sono perciò riscontrabili difformità nelle dimensioni e posizionamento delle finestrate. Inoltre, non è presente nelle planimetrie il locale tecnico sterno con relativa canna fumaria in acciaio (differente da quella che appare nei prospetti di cui alle concessioni edilizie), e gli scalini di fronte alla porta d'ingresso. L'altezza all'interno dei locali nella planimetria catastale è indicata con 2,90m mentre nella sezione urbanistica è indicata in 3,40m. Misurata circa 3,00 m. Nell'allegato 2.10, il sottoscritto CTU, ha rappresentato sommariamente lo stato di fatto dell'immobile in modo da poter dare graficamente chiarezza alle difformità rispetto a quanto rappresentato catastalmente e urbanisticamente. Le difformità catastali e urbanistiche/edilizie vengono meglio specificate nella risposta al quesito n.5.

QUESITO 3.3 – 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;

LOTTO 1 - RISTORANTE: Comune di PITIGLIANO (GR) - NCEU Foglio 32 Particella 1362 Sub. 2, natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, superficie 108 metri quadri mq;

Niente da segnalare ad accezione delle due cantine descritte nella risposta al quesito precedente e affrontate nel dettaglio nel quesito n.5.

Porzione di fabbricato sita in Comune di Pitigliano (GR), alla Via Zuccarelli civico numero 42 - Vicolo Costituzione senza numero civico, posta ai piani Seminterrato, Terra e Primo e censita al Catasto Fabbricati di Pitigliano (GR)

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici catastale	Rendita
32	1366	5	C/1	7 [^]	mq. 108	Totale: 182 mq.	Euro 1.723,52
	1364	6					
	1362	2					

Storia catastale: la porzione di fabbricato in seguito a FUSIONE del 25/03/2008 Pratica n. GR0053457 (n.2564.1/2008) derivava dalla particella 1362 subalterno 1, particella 1364 subalterno 5 e particella 1366 subalterno 4 (tra loro graffati) e dalla particella 1364 subalterno 1.

La particella 1364 subalterno 1 risultava così identificata dall'Impianto Meccanografico del 30/06/1987.

La particella 1362 subalterno 1, particella 1364 subalterno 5 e particella 1366 subalterno 4 (tra loro graffate) in seguito a FUSIONE del 28/05/2007 Pratica n. GR0105795 (n.3015.1/2007) derivavano dalle particelle 1362 e 1364 subalterno 4 (tra loro graffate), particella 1364 subalterno 3 e particella 1366 subalterno 1 (tra loro graffate) e dalla particella 1366 subalterno 2.

La particella 1366 subalterno 2 risultava così identificata dall'Impianto Meccanografico del 30/06/1987.

La particella 1362 e particella 1364 subalterno 4 (tra loro graffate) risultavano così identificate dall'Impianto Meccanografico del 30/06/1987.

La particella 1364 subalterno 3 e particella 1366 subalterno 1 (tra loro graffate) risultavano così identificate dall'Impianto Meccanografico del 30/06/1987.

LOTTO 2 – ABITAZIONE: Comune di PITIGLIANO (GR) - NCEU Foglio 34 Particella 440, natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, consistenza 4,5 vani;

Porzione di fabbricato sita in Comune di Pitigliano (GR), alla Via Madonna del Fiore civico numero 414, posta al piano Terreno e censita al Catasto Fabbricati di Pitigliano (GR)

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici catastale	Rendita
34	440		A/4	4 [^]	4,5 vani	Totale: 90 mq.	Euro 255,65

Storia catastale: risultava così identificata dall'Impianto Meccanografico del 30/06/1987.

QUESITO 3.4 – 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 unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

LOTTO 1 - RISTORANTE: Comune di PITIGLIANO (GR) - NCEU Foglio 32 Particella 1362 Sub. 2, natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, superficie 108 metri quadri mq;

Il CTU non ha aggiornato le planimetrie catastali poiché è necessario un titolo edilizio abilitativo.

LOTTO 2 – ABITAZIONE: Comune di PITIGLIANO (GR) - NCEU Foglio 34 Particella 440, natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, consistenza 4,5 vani;

Il CTU non ha aggiornato le planimetrie catastali poiché è necessario un titolo edilizio abilitativo.

QUESITO 4 – Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

GRAVAMI E PREGIUDIZIEVOLI a tutto il 20/03/2025:

ISCRIZIONI CONTRO:

- Ipoteca Volontaria ai rogiti del notaio Panuccio Ugo di Orbetello in data 17/05/2005 Repertorio numero 66.873, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 27/05/2005 al numero 1980 del Registro Particolare ed al numero 9019 del Registro Generale, derivante da concessione a garanzia di Mutuo Fondiario per Euro 110.000,00, garantito da Ipoteca totale di Euro 176.000,00, estinguibile in anni 15, a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PITIGLIANO SOC.COOP. A R.L. con sede in Pitigliano (GR) – Codice Fiscale 00108800533, contro _____, come sopra generalizzata e gravante sui diritti di 1/1 della Piena Proprietà, sull'immobile sito in Comune di Pitigliano (GR), censito al vigente Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 34 particella 440 (Unità Immobiliare n. 2).

- Ipoteca Volontaria ai rogiti del notaio Raiti Paolo di Pitigliano in data 19/02/2014 Repertorio numero 292 Raccolta numero 191, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 21/02/2014 al numero 217 del Registro Particolare ed al numero 2012 del Registro Generale, derivante da concessione a garanzia di Mutuo Fondiario per Euro 240.000,00, garantito da Ipoteca totale di Euro 384.000,00, estinguibile in anni 15, a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PITIGLIANO SOC.COOP. A R.L. con sede in Pitigliano (GR) – Codice Fiscale 00108800533, contro _____, come sopra generalizzata;

- Ipoteca conc.Amministrativa/Riscossione emessa dall'Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma in data 15/10/2021 Repertorio numero 1.355 Raccolta numero 5.121, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 15/10/2021 al numero 2367 del Registro Particolare ed al numero 16788 del Registro Generale, derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo per Euro 142.902,90, garantita da Ipoteca totale di Euro 285.805,80, a favore dell'AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma (RM) – Codice Fiscale 13756881002, contro _____, come sopra generalizzato.

- Ipoteca conc.Amministrativa/Riscossione emessa dall'Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma in data 31/05/2023 Repertorio numero 1.602 Raccolta numero 5.123, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 01/06/2023 al numero 961 del Registro Particolare ed al numero 9021 del Registro Generale, derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo per Euro 54.955,01, garantita da Ipoteca totale di Euro 109.910,02, a favore dell'AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma (RM) – Codice Fiscale 13756881002, contro _____ come sopra generalizzato.

Si precisa che, si riporta ai soli fini di notizia, la seguente Ipoteca Volontaria, in quanto risulta essere Ultraventennale, ma ad oggi 20/03/2025 presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto, non risulta essere né cancellata né rinnovata:

- Ipoteca volontaria ai rogiti del notaio Bernardini Enzo di Manciano del 19/08/2003 Repertorio numero 47.718, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 29/08/2003 al numero 2584 del Registro Particolare ed al numero 13669 del Registro Generale, derivante a concessione a garanzia di Mutuo Fondiario per Euro 100.000,00, garantita da Ipoteca totale di Euro 160.000,00, a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PITIGLIANO – SOCIETA' COOPERATIVA A R.L. con sede in Pitigliano (GR) – Codice Fiscale 00108800533, contro la signora _____ come sopra generalizzata e gravante sui diritti di 1/1 della Piena Proprietà, sull'immobile sito in Comune di Pitigliano (GR), censito al vigente Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 32 particelle 1362 subalterno 2, 1364 subalterno 6 e 1366 subalterno 5 (tra loro graffate) (Unità Immobiliare n. 1).

TRASCRIZIONI CONTRO:

- Locazione Ultrannovennale - Scrittura Privata Autenticata dal notaio Bernardini Enzo di Manciano in data 23/03/2007 Repertorio numero 53.025, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 19/04/2007 al numero 4027 del Registro Particolare ed al numero 6859 del Registro Generale, a favore della PYRGOS S.R.L. con sede in Sorano (GR) – Codice Fiscale 01008990531, contro _____, come sopra generalizzata e gravante sui diritti di 1/1 della Piena Proprietà, sugli immobili siti in Comune di Pitigliano (GR), censiti al vigente Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 32 particella 1364 subalterno 3 ed al Foglio 32 particella 1362 (Unità Immobiliare n. 1).

Osservazioni: in allegato 1.11 viene riportato il contratto di locazione di cui sopra. In data 13/5/2025 il sottoscritto CTU ha ritenuto di eseguire un accesso agli atti presso la DP Agenzia delle entrate di Grosseto per verificare lo stato di tale contratto. Da una ricerca presso gli archivi dell'agenzia non risultano a livello ipotecario servizi di pubblicità immobiliare atti di cessazione/rinnovo/modifica dello stesso. Inoltre dalle clausole ivi descritte è ragionevole pensare che detto contratto sia decaduto, considerando anche il fatto che il sig. Pichini Domenico, titolare di una ditta individuale a proprio nome, svolge l'attività di ristorazione all'interno del locale e non è riconducibile, per quanto il sottoscritto CTU ha potuto verificare, alla società Pyrgos. Inoltre, il sig. Pichini Domenico, ha confermato che non ci sono contratti di locazione in essere tra l'esercizio e il fondo. Detto questo, per quanto questo CTU ha potuto verificare, non ci sono titoli che legano l'attività al fondo.

- Verbale di Pignoramento Immobili emesso dall'UNEP di Grosseto in data 13/05/2024 Repertorio numero 1.170, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 10/06/2024 al numero 7032 del Registro Particolare ed al numero 8843 del Registro Generale, a favore delle TERRE ETRUSCHE DI VALDICHIANA E DI MAREMMA – CREDITO COOPERATIVO – Società Cooperativa con sede in Chiusi (SI) – Codice Fiscale 01602230532, contro _____, come sopra generalizzato.

QUESITO 5 – 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.;

LOTTO 1 – RISTORANTE: Comune di PITIGLIANO (GR) - NCEU Foglio 32 Particella 1362 Sub. 2, natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, superficie 108 metri quadri mq;

DESTINAZIONE D'USO: ristorante; Il fabbricato ricade art.37 "Tessuto urbano storico (A)", B. Norme Generali, Regolamento Urbanistico (ott2016), (si veda **ALLEGATO 1.9 stralcio regolamento urbanistico e cartografia**), nel quale al punto 1 è prescritta la conservazione delle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'impianto fondiario, nonché delle caratteristiche strutturali, tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi che degli spazi scoperti che mantengono i segni e le regole che hanno presieduto alla loro conformazione. Per completezza l'art.37 viene riportato integralmente in allegato così come la tavola grafica di riferimento.

L'immobile ricade inoltre nei vincoli del centro storico di Pitigliano e più precisamente (si veda ALLEGATO 1.7): IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D.LVO 42/2004, art.136); IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (AGGIORNAMENTO DCR 82/2022, ETICHETTA 183-1967-2); AREE TUTELATE PER LEGGE (D.LVO 42/2004, art.142) (celeste) lettera c) – I fiumi, torrenti, i corsi d'acqua, aree tutelate;

Non è stato possibile accertare vincoli legati al condominio, né accertare la costituzione dello stesso.

PRATICHE EDILIZIE (ALLEGATO 1.3 Pratiche edilizie):

- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n.4 presentata il 22/1/1998 dalla sig.ra Finco Valeria per lavori interni;
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n.11 presentata il 18/2/1998 dalla sig.ra Finco Valeria per lavori risanamento parete esterna;
- COMUNICAZIONE OPERE INTERNE presentata il 28/1/2003 dalla sig.ra Finco Valeria;
- COMUNICAZIONE OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA presentata il 21/3/2003 dalla sig.ra Finco Valeria;
- DIA – denuncia inizio attività, presentata il 8/5/2003 prot.4173 dalla sig.ra Finco Valeria per cambio destinazione d'uso e ampliamento ristorante;
- COMUNICAZIONE OPERE INTERNE presentata il 26/6/2003 n.5821 dalla sig.ra Finco Valeria;
- COMUNICAZIONE OPERE INTERNE presentata il 12/2/2004 n.1208 dalla sig.ra Finco Valeria;
- DIA – denuncia inizio attività, presentata il 14/6/2004 prot.5481 dalla sig.ra Finco Valeria riferita alla DIA precedente, per opere di manutenzione straordinaria e cambio destinazione d'uso, integrazione impianti esistenti; all'interno della pratica è presente una COMUNICAZIONE del 13/5/2005 per un consolidamento per la posa di n.4 catene per consolidare alcune lesioni scoperte al momento dei lavori e non visibili prima dell'inizio.
- SCIA – segnalazione certificata di inizio attività, presentata il 15/11/2012 prot.8677 dalla sig.ra Finco Valeria per installazione di pedane su suolo pubblico a servizio dell'attività di ristorazione per la somministrazione in spazi esterni. Una su via Zuccarelli e una lungo Vicolo della Costituzione.

STATO DI FATTO RISPETTO ALLO STATO LEGITTIMO E ALLA RAPPRESENTAZIONE CATASTALE:

CATASTO: Nella planimetria catastale ultima depositata del 2008 (**ALLEGATO 1.1 – Planimetria Catastale**) non sono rappresentate due cantine sotterranee scavate nel tufo, inoltre non è corretto l'orientamento della planimetria catastale del piano 1S e sono presenti altre imperfezioni. Più precisamente procedendo per piani: al piano 1 – il ripostiglio dietro la zona lavaggio è stato chiuso e non è più accessibile, le incavature nei muri sono leggermente diverse, l'ultima finestra nello spogliatoio è stata ridotta per la posa di un condizionatore, vi è un salto di quota con scalino tra disimpegno e spogliatoio, la porta della dispensa non è esattamente nella posizione raffigurata; al piano T – le incavature nella cucina sono maggiorate rispetto a quelle rappresentate; al piano 1S – l'orientamento del piano è errato, le altezze non sono uniformi, dalla dispensa si accede alle cantine sotterranee, ma non è stata rappresentata la cavità ad uso cantina sita al termine della prima rampa di scale in direzione del secondo piano sottostrada. Tale cavità appare invece nella rappresentazione catastale del 25/2/1998 (**ALLEGATO 1.10 – Planimetria Catastale precedente a quella attuale – anno 1998**); prima di giungere al piano 2S lungo la scalinata scendendo sulla sx è presente un'altra modesta cavità ad uso cantina a pianta quadrata di lato circa 1,4m anch'essa non presente né catastalmente né urbanisticamente; al piano 2S e 3S sono rappresentate le ultime due cantine presenti solo catastalmente.

LEGITTIMITÀ EDILIZIA: Nelle planimetrie allegate alle concessioni edilizie, compresa l'ultima ritrovata, non sono rappresentate le cantine realizzate nelle cavità sotterranee ma è solamente accennata la presunta esistenza senza alcuna specifica (**ALLEGATO 1.3 – Pratiche Edilizie**), infatti nella planimetria (Tav2 – stato modificato del 28/4/2004) viene rappresentata la porta di accesso alle scale con una doppia linea di interruzione ed una freccia con la scritta "alla cantina sottostante".

È facilmente desumibile che dette cavità sotterranee non siano state costruite in difformità ma siano esistenti già da prima della realizzazione del ristorante. Le planimetrie urbanistiche riguardano solo i luoghi di intervento e probabilmente non sono state rappresentate per questo motivo. A dare sostegno a questa tesi deve essere fatto presente che, nel REGOLAMENTO EDILIZIO del Comune di Pitigliano approvato con delibera di consiglio comunale n.6 del 24 febbraio 2015 e più precisamente al punto <<A0. Relazione, A1. Sistema delle qualità. Il progetto dello spazio pubblico, **censimento delle cavità e relativa profondità**>> (**ALLEGATO 1.7 – CARTOGRAFIA DEI VINCOLI**) è visibile una marcatura di colore marrone scuro che rappresenta cavità sotterranee superiori a 20m. Dai colloqui intercorsi con la pubblica amministrazione per quanto riguarda tali cavità, NON È EMERSO un percorso chiaro di sanatoria, per cui in questa relazione, prudentemente, verranno dichiarate non sanabili e quindi da chiudere con parete.

Il tecnico incaricato dalla nuova proprietà dovrà riprendere i dialoghi con la pubblica amministrazione per individuare la strada da intraprendere. In questo momento non è possibile, a chi scrive, dichiarare una possibile pratica edilizia di sanatoria e i costi per il rilascio della stessa. È comunque indispensabile un aggiornamento delle planimetrie catastali.

Premesso che le cantine non sono rappresentate procedo alla descrizione piano per piano delle difformità riscontrate prendendo come riferimento la tavola n.2 Stato Modificato del 28/4/2008, ultima per ordine di rappresentazione del ristorante. Al piano 1 – il ripostiglio di 2.10mq, dietro la zona lavaggio è stato chiuso e non è più accessibile, le incavature nei muri sono leggermente diverse, l'ultima finestra nello spogliatoio è stata ridotta per la posa di un condizionatore, vi è un salto di quota con scalino tra disimpegno e spogliatoio in corrispondenza dell'apertura sul muro, la porta della dispensa non è esattamente nella posizione raffigurata ma è spostata verso la zona lavaggio; il montacarichi non è all'interno del vano esterno ma è interno alla zona lavaggio come giustamente rappresentato nella planimetria catastale; le altezze sono leggermente difformi ma nei limiti di tollerabilità.

Al piano T – le incavature nei muri perimetrali nella cucina sono diverse rispetto a quelle rappresentate, inoltre persiste l'errore di rappresentazione del montacarichi. Tra la cucina e la sala da pranzo è presente una porta non rappresentata. Entrambe le finestre tra la sala da pranzo adiacente alla cucina e la seconda sala da pranzo posta sul retro sono diverse per dimensioni. Modeste difformità sono presenti anche sulle finestre che danno sul prospetto al medesimo piano. Dal corridoio si accede alla seconda sala da pranzo e alle scale che conducono al piano S1. Esse sono uguali per numero di alzate ma diverse nella rappresentazione delle pedate quando la scala inizia a curvare prima di giungere al piano sottostante. Il piano S1 è sufficientemente conforme considerando la conformazione del piano e gli strumenti a disposizione del tecnico al tempo della rappresentazione grafica. Le superfici sia in pianta che in verticale sono estremamente non lineari poiché scavate nel masso tufaceo. Il corridoio centrale tratteggiato ha altezza 2,70m come rappresentato. Le altezze indicate nella sez.A-A e nella sez.B-B risultano come nella realtà nei limiti della tollerabilità. Come narrato sopra, la rappresentazione nelle pratiche urbanistiche termina con una semplice indicazione con freccia "alla cantina sottostante".

CONSIDERAZIONI:

Visto lo stato di fatto dell'immobile è molto probabile che le difformità non siano avvenute in epoche successive alla DIA prot.5481 del 14/6/2004 ma è desumibile che siano avvenute durante i lavori di ristrutturazione e non sia stata eseguita una pratica di consistenza finale. Inoltre, va considerato che l'immobile si trova nel centro storico di Pitigliano e i muri sia in pianta che in verticale non sono regolari, infine, come detto sopra, deve essere considerato che gli strumenti a disposizione del tecnico al tempo del rilievo e della conseguente rappresentazione grafica non sono paragonabili a quelli a disposizione negli ultimi anni. **NOTA BENE:** le affermazioni di cui sopra dovranno essere condivise e confermate dal tecnico che presenterà la pratica edilizia in sanatoria ai fini dell'ottenimento della stessa.

Le difformità sono antecedenti alla classificazioni sismica del comune di Pitigliano del 2005.

PERCORSO E COSTI SANATORIA:

- Dovrà essere presentata una pratica edilizia in sanatoria (la tipologia della pratica deve essere concordata con i tecnici comunali dopo un rilievo di dettaglio a tutti i piani) dove verranno rappresentate tutte le difformità presenti. Dichiarazione del tecnico abilitato che le difformità sono riconducibili all'epoca del cambio di destinazione d'uso e perciò rientranti nell'art.36bis c.5 lettera a) confermando l'ipotesi di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, senza l'incremento del 20% dell'oblazione per il caso in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione della domanda.

COSTI:

diritti di segreteria permesso di costruire in sanatoria: 150,00 €

bolli: 16 € x 2 marche da bollo

oblazione art.36bis c.5 a): $318,94 \text{ €/mq} \times 170\text{mq} \times 0,08 \times 2 = 8.675,16 \text{ €}$

spese catastali: 70 € diritti segreteria nuovo docfa;

spese tecniche (rilievo area intero manufatto con tecnologia avanzata, presentazione nuovo docfa, permesso di costruire in sanatoria (ipotizzato), certificato di idoneità statica e varie dichiarazioni di conformità) : $6.000,00 \text{ €} + \text{cassa} + \text{iva} = 7.612,80 \text{ €}$

- Totale costi sanatoria 16.539,96 € (tali costi potrebbero salire in virtù di nuove interpretazioni della norma o aggiornamento delle tariffe).
- Costi chiusura accesso cantine: $1.500 \text{ €} + \text{iva} = 1.650 \text{ €}$

n.b. i costi di sanatoria sono cautelativi. Il tecnico dovrà intraprendere un dialogo con la pubblica amministrazione una volta eseguito il rilievo di dettaglio a tutti i piani dell'immobile.

LOTTO 2 – ABITAZIONE: Comune di PITIGLIANO (GR) - NCEU Foglio 34 Particella 440, natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, consistenza 4,5 vani;

DESTINAZIONE D'USO: abitativa; il fabbricato ricade art.38 "Tessuto urbano prevalentemente residenziale saturo (B1)", B. Norme Generali, Regolamento Urbanistico (ott2016), (si veda **ALLEGATO 2.9 stralcio regolamento urbanistico e cartografia di riferimento**); al comma 6 del medesimo articolo è scritto: <<Nel tessuto urbano prevalentemente residenziale saturo (B1), sono ammesse tutte le destinazioni d'uso con l'esclusione di quella industriale>>.

PRATICHE EDILIZIE (ALLEGATO 2.3 Pratiche edilizie):

- LICENZA EDILIZIA n.57 presentata il 17/8/1968 dal sig. Pichini Mario e concessa 11/6/1969: fabbricato in Via Madonna del Fiore ad uso negozio; sulla quale è stato richiesto il certificato di abitabilità e/o agibilità il 14/7/1971 dalla sig.ra Rossi Silia in Pichini; AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ del 15/7/2071 per il fabbricato di nuova costruzione da adibire a negozio. (Nella pratica appare la richiesta del sig. Pichini Mario del 8/7/1969 al tracciamento della costruzione rivolto al comune e il conseguente spostamento della sagoma del fabbricato).
- CONCESSIONE EDILIZIA n.627 presentata il 9/10/1995 dal sig.ra Rossi Silia e rilasciata il 19/3/1996 per cambio di destinazione d'uso da negozio ad abitazione. Nella relazione vengono indicati i vani, l'allaccio alla pubblica fognatura, la cappa di aspirazione della cucina e la riduzione dell'altezza interna da 3,60h a 3,40h. Nella planimetria dello stato di fatto viene rilevata anche la posizione della sagoma dell'edificio esistente rispetto alla planimetria del lotto. Dichiarazione di inizio lavori del Direttore dei Lavori del 7/5/1996 con allegata la L10/91 (anche la planimetria della L10 risulta difforme).

STATO DI FATTO RISPETTO ALLO STATO LEGITTIMO E ALLA RAPPRESENTAZIONE CATASTALE:

CATASTO: La planimetria catastale (**ALLEGATO 2.1 – Planimetria Catastale**) risulta difforme nel posizionamento dell'immobile nell'area cortiliva esterna, infatti esso è spostato verso il confine est; inoltre è difforme nella rappresentazione del posizionamento della porta d'ingresso, nel taglio delle tramezzature interne pur conservandone la destinazione e il numero dei vani. L'altezza interna non è conforme e non è riportata la controsoffittatura nel disimpegno che si estende in piccola porzione nel bagno e nella camera matrimoniale.

LEGITTIMITÀ EDILIZIA: Urbanisticamente l'immobile è posizionato correttamente nell'area cortiliva. Ma permangono le stesse difformità presenti nella planimetria catastale. Sono perciò riscontrabili difformità nelle dimensioni e posizionamento delle finestrate. Inoltre, non è presente nelle planimetrie il locale tecnico sterno con relativa canna fumaria in acciaio (differente da quella che appare nei prospetti di cui alle concessioni edilizie), e gli scalini di fronte alla porta d'ingresso.

L'altezza all'interno dei locali nella planimetria catastale è indicata con 2,90m mentre nella sezione urbanistica è indicata in 3,40m. Misurata circa 3,00 m. Nell'allegato 2.10, il sottoscritto CTU, ha rappresentato sommariamente lo stato di fatto dell'immobile in modo da poter dare graficamente chiarezza alle difformità rispetto a quanto rappresentato catastalmente e urbanisticamente.

CONSIDERAZIONI:

Visto lo stato di fatto dell'immobile è molto probabile che gli abusi non siano avvenuti in epoche successive alla concessione edilizia 627/96 ma è desumibile che siano avvenute durante i lavori di ristrutturazione e non sia stata eseguita una pratica di consistenza finale. NOTA BENE: detta affermazione dovrà essere condivisa e confermata dal tecnico che presenterà il permesso di costruire in sanatoria ai fini dell'ottenimento della stessa.

L'immobile non ricade in vincoli superiori al regolamento edilizio (si veda ALLEGATO 2.7)

Le difformità sono antecedenti alla classificazioni sismica del comune di Pitigliano del 2005.

Il fabbricato ricade art.38 "Tessuto urbano prevalentemente residenziale saturo (B1)", B. Norme Generali, Regolamento Urbanistico (ott2016), (si veda ALLEGATO 2.10 estratto regolamento urbanistico)

PERCORSO E COSTI SANATORIA:

- Dovrà essere presentato un Permesso di Costruire in sanatoria dove verranno rappresentate tutte le difformità presenti: diversa distribuzione interna, diversa collocazione e dimensionamento delle aperture sui prospetti, diversa altezza interna dei vani ed altre opere minori. Certificato di idoneità statica. Dichiarazione del tecnico abilitato che le difformità sono riconducibili all'epoca del cambio di destinazione d'uso e perciò rientranti nell'art.36bis c.5 lettera a confermando l'ipotesi di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, senza l'incremento del 20% dell'oblazione per il caso in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione della domanda.

COSTI:

diritti di segreteria permesso di costruire in sanatoria: 150,00 €

bolli: 16 € x 2 marche da bollo

oblazione art.36bis c.5 a): $318,94 \text{ €/mq} \times 83 \text{mq} \times 0,07 \times 2 = 3.706,00 \text{ €}$

spese catastali: 70 € diritti segreteria nuovo docfa; 30 € + 28 € estratto digitale e 70 € presentazione tipo mappale;

spese tecniche (rilievo area cortiliva e manufatto, presentazione tipo mappale e nuovo docfa, permesso di costruire in sanatoria, certificato di idoneità statica e varie dichiarazioni di conformità) : $4.500,00 \text{ €} + \text{cassa} + \text{iva} = 5.709,60 \text{ €}$

- Totale costi sanatoria: 9.647,60 € (tali costi potrebbero salire in virtù di nuove interpretazioni della norma o aggiornamento delle tariffe).

QUESITO 6 – 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;

LOTTO 1 - RISTORANTE: Comune di PITIGLIANO (GR) - NCEU Foglio 32 Particella 1362 Sub. 2, natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, superficie 108 metri quadri mq;

Allegato 1.4 – Certificazione Energetica sottoscritta dal tecnico ausiliario arch. Luca Barbacci

LOTTO 2 – ABITAZIONE: Comune di PITIGLIANO (GR) - NCEU Foglio 34 Particella 440, natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, consistenza 4,5 vani;

Allegato 2.4 – Certificazione Energetica sottoscritta dal tecnico ausiliario arch. Luca Barbacci

QUESITO 7 – 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;

LOTTO 1 – RISTORANTE: Comune di PITIGLIANO (GR) - NCEU Foglio 32 Particella 1362 Sub. 2, natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, superficie 108 metri quadri mq;

Immobile sito nel centro storico del comune di PITIGLIANO, provincia di Grosseto, in vicolo della Costituzione angolo via Zuccarelli. Costruzione presumibilmente dei primi del '900 su roccia tufacea.

Esso è costituito da un piano primo con ingresso su Via Zuccarelli. Attraverso il portone in legno d'ingresso si accede ad un vano destinato a zona lavaggio e due ripostigli di cui quello a nord non accessibile. Da un vano porta si accede ad un disimpegno che conduce ad una stanza dispensa e allo spogliatoio dotato di bagno e vano doccia. Questo piano è collegato ai piani sottostanti solamente tramite un montavivande posto nella zona lavaggio che la mette in comunicazione con la cucina del ristorante posta al piano terreno.

Scendendo vicolo della Costituzione si accede ai piani sottostanti. Su questo vicolo vi è l'ingresso al ristorante, ancora in attività denominato "Il ...". L'ingresso si affaccia su una sala a forma di rettangolo non regolare. Dalla sala si accede alla cucina e ad un corridoio che porta alla seconda sala al medesimo piano dotata di uscita di sicurezza e di camino. Le due sale sono messe in comunicazione con due finestre interne. Dal corridoio si giunge alla scala che porta al piano sottostante S1. Nella curvatura della scala è presente un piccolo vano destinato ad esposizione vini. La scala prosegue con gli ultimi gradini che portano alle due salette adibite a ristorazione. Le scalette sono molto caratteristiche poiché scavate nella roccia tufacea. La sala più piccola è leggermente sopraelevata rispetto alla principale. Proseguendo si giunge all'unico bagno del ristorante senza finestra. Tramite il disimpegno che si trova davanti al bagno si accede al magazzino anch'esso dotato di uscita verso l'esterno e collegato tramite porta alle cantine scavate nella roccia tufacea non presenti nelle pratiche urbanistiche. Tutti i locali facenti parte della struttura sono in condizioni manutentive sufficienti anche se mostrano l'età che hanno. I reparti al piano primo sono sicuramente più trascurati rispetto a tutti gli altri locali del ristorante. Le sale destinate agli avventori del ristorante appaiono in buono stato conservativo.

Il fabbricato così come i suoi interni esposti al pubblico sono coerenti con le costruzioni tipiche di Pitigliano. Questo rende sicuramente l'immobile più appetibile per il proseguimento di un'attività ristorativa destinata ai turisti della cittadina.

Lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico viene descritto nell'ALLEGATO 2.4 – RELAZIONE IMPIANTI arch. Luca Barbacci

Superficie calpestabile: circa 150,00 mq

Superficie lorda sedime: circa 170,00 mq

Condominio: non conosciuto

Dati Catastali: Comune di PITIGLIANO (GR) - NCEU Foglio 32 Particella 1362 Sub. 2, natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, superficie 108 metri quadri mq;

Confini lotto: lato nord via Zuccarelli, lato ovest vicolo della Costituzione, lato strada Via Madonna del Fiore, lato est e sud parte abitazioni vicine e parte porzioni di vicoli.

LOTTO 2 – ABITAZIONE: Comune di PITIGLIANO (GR) - NCEU Foglio 34 Particella 440, natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, consistenza 4,5 vani;

Immobile sito nel comune di PITIGLIANO, provincia di Grosseto, in via Madonna del Fiore n.414. Costruzione fine anni '60 in muratura portante, costituita da un unico piano fuori terra, libera su quattro lati ed inserita in una aria cortiliva di proprietà esclusiva con la possibilità di posto auto. L'accesso alla proprietà non è regolato da cancello carraio. L'accesso all'area è comodo con un modesto salto di quota gestito con una rampa di modesta pendenza.

La villetta ha una copertura piana e prospetti in mattoni faccia vista alternati da fasce di intonaco. I vani finestrati sono dotati di persiane in legno. Finestre e portone in legno.

L'entrata si trova sul lato sud, lato opposto al fronte strada. Salendo due gradini si ha accesso al soggiorno con angolo cottura dotato di due finestre una sul lato nord ed una sul lato ovest in modo da dare una buona ventilazione alla stanza. Da un piccolo corridoio, affiancato da una armadiatura a muro si giunge attraverso una porta ad un disimpegno che conduce alle due camere ed al bagno. Tutti e tra i vani sono dotati di finestra.

Lo stato di conservazione dell'immobile è precario e seppur apparentemente abitato presenta evidenti segni di deterioramento. Evidenti segni di infiltrazione provenienti dalla copertura sono presenti in tutte le stanze così come umidità di risalita e condense. Inoltre sono presenti cavillature e crepe sui muri. Le finestre e le persiane hanno bisogno di una profonda manutenzione ma appaiono recuperabili.

Il fabbricato è circondato da marciapiede esterno in modeste condizioni di manutenzione. Anche l'aggetto di gronda presenta esfoliazioni e macchie di umidità a causa dello scarso stato manutentivo della copertura, delle gronde e dei pluviali.

L'area cortiliva non è curata e lasciata al semi abbandono.

Lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico viene descritto nell'ALLEGATO 2.4 – RELAZIONE IMPIANTI arch. Luca Barbacci

Superficie calpestabile: circa 66,66 mq

Superficie lorda sedime: circa 82,48 mq

Superficie giardino escluso sedime fabbricato: circa 203,20 mq

Condominio: non presente

Dati Catastali: Comune di PITIGLIANO (GR) - NCEU Foglio 34 Particella 440, natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, consistenza 4,5 vani;

Confini lotto: lato nord strada Via Madonna del Fiore, lato est asilo comunale fg.34 mapp. 24, lato sud fg.34 mapp. 434 (abitazioni provate), lato ovest fg.34 mapp. 634;

QUESITO 8 – 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;

LOTTO 1 e LOTTO 2: I due beni pignorati sono distinti come posizione, destinazione d'uso e tipologia. È fortemente consigliabile dividere la vendita in lotti distinti poiché non necessariamente affini alla stessa tipologia di mercato. Il sottoscritto CTU ha risposto ai quesiti distinguendo i due oggetti e individuando il lotto1 – ristorante e lotto2 – villetta in modo da semplificare il compito al giudice qualora decidesse di dividere le vendite.

LOTTO 1 e LOTTO 2: I due beni hanno un unico intestatario individuato nel sig. Pichini Domenico.

QUESITO 9 – 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, co ma 3 c.c.;

LOTTO 1 – RISTORANTE: Comune di PITIGLIANO (GR) - NCEU Foglio 32 Particella 1362 Sub. 2, natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, superficie 108 metri quadri mq;

L'immobile risulta occupato dal proprietario esecutato e l'attività di ristorazione funzionante. Non è stato possibile trovare un contratto di locazione. Lo stesso sig. Pichini Domenico ha riferito al sottoscritto di non aver contratto di locazione né di versare un canone.

LOTTO 2 – ABITAZIONE: Comune di PITIGLIANO (GR) - NCEU Foglio 34 Particella 440, natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, consistenza 4,5 vani;

L'immobile risulta semi-occupato dal proprietario esecutato sig. Pichini Domenico. Nel corso dei sopralluoghi è evidente che lo stesso sta svuotando l'immobile e difficilmente lo sta ancora abitando.

QUESITO 10 – 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.;

LOTTO 1 – RISTORANTE: Comune di PITIGLIANO (GR) - NCEU Foglio 32 Particella 1362 Sub. 2, natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, superficie 108 metri quadri mq;

L'immobile ricade nei vincoli del centro storico di Pitigliano e più precisamente (si veda ALLEGATO 1.7): IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D.LVO 42/2004, art.136); IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (AGGIORNAMENTO DCR 82/2022, ETICHETTA 183-1967-2); AREE TUTELATE PER LEGGE (D.LVO 42/2004, art.142) (celeste) lettera c) – I fiumi, torrenti, i corsi d'acqua, aree tutelate;

Il fabbricato ricade art.37 "Tessuto urbano storico (A)", B. Norme Generali, Regolamento Urbanistico (ott2016), (si veda ALLEGATO 1.10 estratto regolamento urbanistico), nel quale al punto 1 è prescritta la conservazione delle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'impianto fondiario, nonché delle caratteristiche strutturali, tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi che degli spazi scoperti che mantengono i segni e le regole che hanno presieduto alla loro conformazione. Per completezza l'art.37 viene riportato integralmente in allegato così come la tavola grafica di riferimento.

Non è stato possibile accertare vincoli legati al condominio, né accertare la costituzione dello stesso.

LOTTO 2 – ABITAZIONE: Comune di PITIGLIANO (GR) - NCEU Foglio 34 Particella 440, natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, consistenza 4,5 vani;

L'immobile non ricade in vincoli superiori al regolamento edilizio (si veda ALLEGATO 2.7);

Non essendo presente un condominio non è stato possibile risalire ad eventuali pendenze da parte dell'esecutato.

QUESITO 11 – 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).

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Si ritiene opportuno determinare il più probabile valore di mercato, alla data odierna, del bene in perizia tramite "procedimento sintetico comparativo". Operando così come di seguito indicato:

- Individuazione, tramite indagini di mercato suffragate altresì da presa visione delle quotazioni fornite al riguardo dalla Agenzia del Territorio (Agenzia del Territorio – Banca dati quotazioni immobiliari), del valore medio attuale per unità di misura (mq) di immobili di nuova costruzione e/o pari al nuovo in quanto interessati da completa ristrutturazione, aventi caratteristiche simili a quello in oggetto, posti nella medesima zona, dotati di ottimale situazione sia impiantistica che di finiture, liberi per quanto attiene lo stato di possesso;
- Correzione del valore di riferimento, come sopra indicato, in funzione delle condizioni oggettive rilevate in sito, quali epoca di costruzione, condizioni strutturali, condizioni parti comuni, materiali costruttivi, stato di conservazione, situazione impiantistica, stato d'uso;
- Determinazione valore compendio immobiliare in esecuzione come sommatoria dei prodotti tra valori / mq (determinati come sopra esplicitato) e dimensione superficiaria rilevata, il tutto decurtato di eventuali oneri emersi da sostenere.

STIMA DEL COMPENDIO OGGETTO DI PIGNORAMENTO

LOTTO 1 – RISTORANTE: Comune di PITIGLIANO (GR) - NCEU Foglio 32 Particella 1362 Sub. 2, natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE, superficie 108 metri quadri mq;

Valori base:

- a) Valore sup. lorda ristorante comprensivo locali indispensabili all'attività = 1.350,00 €/mq
- b) Valore sup. magazzini = 500,00 €/mq

Superficie calpestabile locali ristorante: circa 150,00 mq – 22,50 mq = 127,50 mq

Superficie calpestabile magazzino circa 22,50 mq

Superficie lorda sedime locali ristorante: circa 127,50mq + 1,15 = 146,62 mq

Superficie lorda sedime magazzino: circa 22,50mq + 1,15 = 25,88 mq

Valore di libero mercato bene in perizia:

a) Valore sup. lorda attività:
 $1.350,00 \text{ €/mq} \times 127,50 \text{ mq} = \text{€ } 172.125,00$

b) Valore sup. magazzino
 $500,00 \text{ €/mq} \times 25,88 \text{ mq} = \text{€ } 12.940,00$

Valore globale complessivo dato dalla somma dei singoli valori a) + b)
= € 172.125,00 + € 12.940,00 = € 185.065,00

Valore del bene decurtato delle spese per regolarizzare l'immobile:

- 16.539,96 € (sanatoria e spese tecniche)
- Costi chiusura accesso cantine: 1.500 € + iva = 1.650 €

il valore finale della piena proprietà sarà pari a:

- € 185.065,00 - 16.539,96 € - 1.650 € = 166.875,04 €

che si può arrotondare a € 165.000,00

LOTTO 2 – ABITAZIONE: Comune di PITIGLIANO (GR) - NCEU Foglio 34 Particella 440, natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, consistenza 4,5 vani;

Valori base:

- c) Valore sup. lorda residenziale = 1.700,00 €/mq
- d) Valore sup. terrazzo fino a 25mq. = 425,00 €/mq (25% valore locali residenziali)
- e) Valore sup. giardino di ville e villini fino a 25mq. = 170,00 €/mq (10% valore locali residenziali)
- f) Valore sup. giardino di ville e villini oltre i 25mq. = 34,00 €/mq (2% valore locali residenziali)

Valori modificati con l'adozione di coefficienti correttivi legati alla specifica situazione rilevata:

- a) Valore sup. lorda residenziale: € 1700,00€/mq x 1,00 (stato locativo libero) x 0,85 (stato di conservazione da ristrutturare), x 1,05 (luminoso), x 1,05(esposizione vista esterna) x 1,05 (riscaldamento autonomo): 1.700,00 €/mq
- b) Non presente
- c) Valore sup. giardino di ville e villini fino a 25mq.: 425 €/mq
- d) Valore sup. giardino di ville e villini oltre i 25mq. = 32,00 €/mq

Valore di libero mercato bene in perizia:

a) Valore sup. lorda residenziale:

1.700,00 €/mq x 82,48 mq. = € 140.216,00

c) Valore sup. giardino di ville e villini fino a 25mq

425,00 €/mq x 25,00mq. = € 10.625,00

d) Valore sup. giardino di ville e villini oltre i 25mq.:

32,00 €/mq x (203,20 - 25,00mq) = € 5.702,40

Valore globale complessivo dato dalla somma dei singoli valori a) + b) + c) + d)

= € 140.216,00 + € 10.625,00 + € 5.702,40 = € 156.543,40

Valore del bene decurtato delle spese per regolarizzare l'immobile:

Considerando 9.647,60 € spese di sanatoria

il valore finale della piena proprietà sarà pari a:

€ 156.543,40 - € 9.647,60 = € 146.895,80 che si può arrotondare a € 146.500,00

LOTTO 1 - RISTORANTE

ALLEGATO 1.1 – PLANIMETRIA CATASTALE

ALLEGATO 1.2 - VISURE STORICHE CATASTALI

ALLEGATO 1.3 – PRATICHE EDILIZIE

ALLEGATO 1.4 – CERTIFICAZIONE ENERGETICA E RELAZIONE IMPIANTI

ALLEGATO 1.5 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO 1.6 – COPIA CONTRATTO LOCAZIONE (NON PRESENTE)

ALLEGATO 1.7 – CARTOGRAFIA DEI VINCOLI

ALLEGATO 1.8 – ATTO/I DI PROVENIENZA

ALLEGATO 1.9 – STRALCIO REGOLAMENTO URBANISTICO E CARTOGRAFIA DI RIFERIMENTO

ALLEGATO 1.10 – PLANIMETRIA CATASTALE PRECEDENTE – ANNO 1998

ALLEGATO 1.11 – CONTRATTO LOCAZIONE CON SOCIETA PYRGOS SRL

LOTTO 2 – ABITAZIONE

ALLEGATO 2.1 – PLANIMETRIA CATASTALE

ALLEGATO 2.2 - VISURE STORICHE CATASTALI

ALLEGATO 2.3 – PRATICHE EDILIZIE

ALLEGATO 2.4 – CERTIFICAZIONE ENERGETICA E RELAZIONE IMPIANTI

ALLEGATO 2.5 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO 2.6 – COPIA CONTRATTO LOCAZIONE (NON PRESENTE)

ALLEGATO 2.7 – CARTOGRAFIA DEI VINCOLI

ALLEGATO 2.8 – ATTO/I DI PROVENIENZA

ALLEGATO 2.9 – STRALCIO REGOLAMENTO URBANISTICO E CARTOGRAFIA DI RIFERIMENTO

ALLEGATO 2.10 – PLANIMETRIA SOMMARIA RILIEVO STATO DI FATTO

Grosseto, 16 Maggio 2025

Dott. Ing. Emanuele Manusia

Dottore in Ingegneria Civile

indirizzo: via della Pace, 155 - 58100 Grosseto

email: emanuelemanusia@archingtoscana.com

tel: +39.0564.26152, +39.334.3919551;

Iscritto all'albo dei CTU – Consulenti Tecnici di Ufficio presso Tribunale di Grosseto dal Gennaio 2010

