

TRIBUNALE DI GROSSETO

Sezione Esecuzioni

Procedura di Esecuzione Immobiliare n° 206/2018 R.G.E.I.

promossa da

- BANCA DEI COLLI EUGANEI
(C.F.: 00331090282)

contro

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Claudia Frosini**

RELAZIONE TECNICA DI STIMA
redatta dal C.T.U.
Ing. Paolo Grandinetti

Grosseto, Venerdì 20 Dicembre 2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Paolo Grandinetti



INDICE

	PREMESSA	3
1.	QUESITO N. 1	5
2.	QUESITO N. 2	11
3.	QUESITO N. 3	35
4.	QUESITO N. 4	35
5.	QUESITO N. 5	35
6.	QUESITO N. 6	36
7.	QUESITO N. 7	36
8.	QUESITO N. 8	38
9.	QUESITO N. 9	38
10.	QUESITO N. 10	38
11.	QUESITO N. 11	39
12.	QUESITO N. 12	40
13.	FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA	61
14.	ALLEGATI	65



PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Paolo Grandinetti, iscritto nell'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Grosseto, è stato nominato C.T.U. nel procedimento a frontespizio, con provvedimento fuori udienza notificato dalla cancelleria competente in data 08/03/2019, e ha ricevuto dal Giudice delle Esecuzioni l'incarico di svolgere Consulenza Tecnica d'Ufficio e di rispondere ai 12 quesiti esposti nei paragrafi successivi.

Le operazioni peritali, avviate il giorno 11/03/2019, sono proseguite nei mesi successivi: in particolare si è provveduto a verificare l'esame della documentazione ufficialmente agli atti, ad eseguire gli opportuni riscontri ed aggiornamenti di tipo catastale ed ipotecario sugli immobili oggetto di causa e a compiere i necessari controlli presso gli Uffici Comunali competenti e le sedi territoriali dell'Agenzia delle Entrate. Sono state inoltre portate a termine le indagini necessarie e tutti gli altri accertamenti ritenuti utili per il procedimento giudiziario.

In data 13/11/2019 è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima (per il relativo verbale di sopralluogo vedasi *Allegato 5*).

Le operazioni peritali sono poi proseguite per la stesura della relazione scritta e per le altre azioni disposte dall'Autorità Giudiziaria.

I beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sono di seguito riportati così come individuati nell'atto di pignoramento immobiliare di cui alla nota di trascrizione n.p. 3439/n.g. 4611 del 12/04/2017, ovvero:

PER LA PIENA PROPRIETÀ NELLA MISURA DI 1/1:

1. rimessa ubicata a Pitigliano (GR), Vicolo Zaccheo, censita nel N.C.E.U. del Comune di Pitigliano (GR) al foglio 32, particella 971 e subalterno 1 (categoria C/6);
2. abitazione popolare ubicata a Pitigliano (GR), Vicolo Varese, censita nel N.C.E.U. del Comune di Pitigliano (GR) al foglio 32, particella 1303 e subalterno 2 (categoria A/4);
3. magazzino ubicato a Pitigliano (GR), Vicolo Varese, censito nel N.C.E.U. del Comune di Pitigliano (GR) al foglio 32, particella 1303 e subalterno 3 (categoria B/8);
4. negozio ubicato a Pitigliano (GR), Via Roma, censito nel N.C.E.U. del Comune di Pitigliano (GR) al foglio 32, particella 1330 e subalterno 1 (categoria C/1);



5. negozio ubicato a Pitigliano (GR), Via Roma, censito nel N.C.E.U. del Comune di Pitigliano (GR) al foglio 32, particella 1334 e subalterno 4 (categoria C/1);
6. abitazione civile ubicata a Pitigliano (GR), Via Roma, censita nel N.C.E.U. del Comune di Pitigliano (GR) al foglio 32, particella 1334 e subalterno 9 (categoria A/2);
7. magazzino ubicato a Pitigliano (GR), Via Unità d'Italia, censito nel N.C.E.U. del Comune di Pitigliano (GR) al foglio 33, particella 218 (categoria C/2);

Le unità immobiliare oggetto di esecuzione di cui sopra risultano intestate a

nella

misura di 1/1.

Nel proseguo della trattazione verranno richiamati gli immobili di cui ai punti da 1) a 7) sopra esposti, a seconda che siano oggetto delle iscrizioni e trascrizioni riportate nei paragrafi successivi.



1. QUESITO N. 1

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

1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione di cui all’art. 567, 2° comma c.p.c. **risulta completa con riferimento agli immobili di cui ai punti 1), 2), 3), 4) e 7) riportati in Premessa. Relativamente agli immobili di cui ai punti 5) e 6) e di seguito indicati:**

5) negozio ubicato a Pitigliano (GR), Via Roma, censito nel N.C.E.U. del Comune di Pitigliano (GR) al foglio 32, particella 1334 e subalterno 4 (categoria C/1);

6) abitazione civile ubicata a Pitigliano (GR), Via Roma, censita nel N.C.E.U. del Comune di Pitigliano (GR) al foglio 32, particella 1334 e subalterno 9 (categoria A/2)

si segnala che dalle indagini e ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto non risultano riportate nella certificazione notarile depositata agli atti della presente procedura giudiziaria le iscrizioni gravanti sugli immobili e relative ad ipoteche giudiziali derivanti da decreto ingiuntivo emesse dal Tribunale di Grosseto il 18/09/2000 rep. 458/2000, il 25/09/2000 rep. 447 e il 25/09/2000 rep. 478 ed iscritte a Grosseto rispettivamente ai n.p.2137/n.g.12658 del 21/09/2000, ai n.p.2174/n.g.13027 del 28/09/2000 e ai n.p.2175/n.g.13028 del 28/09/2000

1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI



Dalle indagini effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto, oltre a quanto indicato nel paragrafo precedente, relativamente alle unità immobiliari oggetto di esecuzione, risulta quanto segue:

➤ ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI:

Ipoteca Giudiziale

- iscrizione n.p. 1665/n.g. 11292 del 12/10/2015;
- atto derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova il 05/10/2015 rep. 8407/2015;
- contro

- a favore di BANCA DEI COLLI EUGANEI (Codice Fiscale: 00331090282) con sede in Lozzo Atesino (PD);
- ipoteca giudiziale pari a 93.439,42€ gravante sugli immobili di cui ai punti da 1) a 7) riportati in *Premessa* , per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Ipoteca Giudiziale N.2

- iscrizione n.p. 165/n.g. 1067 del 02/02/2016;
- atto derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova il 08/01/2016 rep. 5/2016;
- contro

- a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA (Codice Fiscale: 00884060526), con sede in Siena;
- ipoteca giudiziale pari a 300.000,00€ gravante sugli immobili di cui ai punti da 1) a 7) riportati in *Premessa* , per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.



Ipoteca Giudiziale N.3

- iscrizione n.p. 296/n.g. 1872 del 19/02/2016;
- atto derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova il 11/09/2015 rep. 7595/2015;
- contro

- a favore di Roberto MORACHIELLO (Codice Fiscale: MRCRRT51E11G224A) nato a Padova il 11/05/1951 e di Nicolò MORACHIELLO (Codice Fiscale: MRCNCL85P11G224P) nato a Padova il 11/09/1985;
- ipoteca giudiziale pari a 27.000,00€ gravante sugli immobili di cui ai punti da 1) a 7) riportati in *Premessa* , per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.



ELENCO DELLE TRASCRIZIONI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI:

Pignoramento Immobiliare

- trascrizione n.p. 90/n.g. 124 del 07/01/2019;
- atto giudiziario emesso in data 29/11/2018 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto rep. 2815/2018;
- contro

- a favore di BANCA DEI COLLI EUGANEI (Codice Fiscale: 00331090282) con sede in Lozzo Atesino (PD);
- pignoramento per atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili gravante sugli immobili di cui ai punti da 1) a 7) riportati in *Premessa*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

La certificazione porta la data del 18/11/2019.



1.3 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Dalle indagini effettuate presso gli uffici pubblici competenti, relativamente alle unità immobiliare oggetto di esecuzione, risulta quanto segue:

1. rimessa ubicata a Pitigliano (GR), Vicolo Zaccheo 9, censita nel N.C.E.U. del Comune di Pitigliano (GR) al foglio 32, particella 971 e subalterno 1 (categoria C/6, superficie catastale 21 mq, RC. 29,44€);
2. abitazione popolare ubicata a Pitigliano (GR), Vicolo Varese 7, censita nel N.C.E.U. del Comune di Pitigliano (GR) al foglio 32, particella 1303 e subalterno 2 (categoria A/4, superficie catastale 74 mq, RC. 122,92€);
3. magazzino ubicato a Pitigliano (GR), Vicolo Varese 9, censito nel N.C.E.U. del Comune di Pitigliano (GR) al foglio 32, particella 1303 e subalterno 3 (categoria B/8, superficie catastale 84 m³, RC. 34,71€);
4. negozio ubicato a Pitigliano (GR), Via Roma 38, censito nel N.C.E.U. del Comune di Pitigliano (GR) al foglio 32, particella 1330 e subalterno 1 (categoria C/1, superficie catastale 12 mq, RC. 185,92€);
5. negozio ubicato a Pitigliano (GR), Via Roma 36, censito nel N.C.E.U. del Comune di Pitigliano (GR) al foglio 32, particella 1334 e subalterno 4 (categoria C/1, superficie catastale 3 mq, RC. 55,78€);
6. abitazione civile ubicata a Pitigliano (GR), Via Roma 34, censita nel N.C.E.U. del Comune di Pitigliano (GR) al foglio 32, particella 1334 e subalterno 9 (categoria A/2, superficie catastale 124 mq, RC. 415,75€);
7. magazzino ubicato a Pitigliano (GR), Via Unità d'Italia, censito nel N.C.E.U. del Comune di Pitigliano (GR) al foglio 33, particella 218 (categoria C/2, superficie catastale 134 mq, RC. 267,01€);



Dal confronto con gli identificativi catastali riportati in *Premessa*, si evince che i dati indicati nell'atto di pignoramento **sono conformi** alla descrizione dei beni ricavata dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici pubblici competenti.

Per quanto concerne la provenienza ultraventennale risultano le seguenti trascrizioni nel ventennio:

Relativamente all'immobile di cui al punto 1) indicato ad inizio Paragrafo 1.3

- TRASCRIZIONE A FAVORE (anteriore al ventennio)
 - trascrizione n.p. 8640/n.g. 11791 del 09/10/1992;
 - atto di compravendita autenticato dal notaio Varzi Raniero del 27/09/1992 rep. 130;
 - a favore di

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
 - contro Anna SAVELLI (C.F. SVLNNA39M45G716E), nata a Pitigliano (GR) il 05/08/1939, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
 - avente come oggetto l'immobile di cui al punto 1) riportato ad inizio *Paragrafo 1.3*

Relativamente agli immobili di cui ai punti 2) e 3) indicati ad inizio Paragrafo 1.3

- TRASCRIZIONE A FAVORE
 - trascrizione n.p. 9938/n.g. 15565 del 06/09/2006;
 - atto di compravendita autenticato dal notaio Enrica Ermini del 01/09/2006 rep. 1092/304;
 - a favore di

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
 - contro Renato BRUGI (C.F. BRGRNT20M01I841M), nato a Sorano (GR) il 01/08/1920, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
 - avente come oggetto gli immobili di cui ai punti 2) e 3) riportati ad inizio *Paragrafo 1.3*



Relativamente agli immobili di cui ai punti 4) e 5) indicati ad inizio Paragrafo 1.3

- TRASCRIZIONE A FAVORE (anteriore al ventennio)
 - trascrizione n.p. 163/n.g. 218 del 08/01/1999;
 - atto giudiziario relativo a decreto trasferimento immobile del Tribunale in data 21/12/1998 rep. 1:
 - a favore di

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
 - contro Daniele Mori (C.F. MRODNL53B01F676I), nato a Monticiano (SI) il 01/02/1953, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con Paola Zauli (C.F. ZLAPLA53M52E202I) nata a Grosseto il 12/08/1953, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;
 - avente come oggetto gli immobili di cui ai punti 4) e 5) riportati ad inizio *Paragrafo 1.3*

Relativamente all'immobile di cui al punto 6) indicato ad inizio Paragrafo 1.3

- TRASCRIZIONE A FAVORE (anteriore al ventennio)
 - trascrizione n.p. 2564/n.g. 3019 del 12/02/1992;
 - atto di compravendita autenticato dal notaio Alberto Capasso del 24/01/1992 rep. 3222;
 - a favore di

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
 - avente come oggetto l'immobile di cui al punto 6) riportato ad inizio *Paragrafo 1.3*

Relativamente all'immobile di cui al punto 7) indicato ad inizio Paragrafo 1.3

- TRASCRIZIONE A FAVORE (anteriore al ventennio)
 - trascrizione n.p. 5419/n.g. 7916 del 06/07/1995;
 - atto di compravendita autenticato dal notaio Maria Paola Usticano del 12/06/1995 rep. 18309;
 - a favore di

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
 - contro Ferdinando GHEZZI (C.F. GHZFDN08M28G716B), nato a Pitigliano (GR) il 28/08/1908, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
 - avente come oggetto l'immobile di cui al punto 7) riportato ad inizio *Paragrafo 1.3*



2. QUESITO N. 2

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

2.1 DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI

Il compendio oggetto di stima è costituito da sette immobili, ubicati a Pitigliano (GR) e tutti intestati a ¹

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Sulla base delle verifiche effettuate congiuntamente con l'esperto incaricato per la valutazione impiantistica e attestazione APE è stato possibile formare cinque lotti pertanto, a partire dal paragrafo seguente, laddove le trattazioni dei cinque lotti sono differenti, si procederà a suddividere i quesiti in 5 sezioni distinte, una per ciascun lotto. Come meglio descritto in *Paragrafo 7*, tali immobili sono composti da:

I. Lotto n.1 – Immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Pitigliano (GR) come segue:

1. rimessa ubicata a Pitigliano (GR), Vicolo Zaccheo 9, censita nel N.C.E.U. del Comune di Pitigliano (GR) al foglio 32, particella 971 e subalterno 1 (categoria C/6, superficie catastale 21 mq, RC. 29,44€);

Nel proseguo della relazione tale unità immobiliare rappresentata dai dati catastali sopra indicati sarà indicata unitariamente come **Lotto n.1**.

II. Lotto n.2 – Immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Pitigliano (GR) come segue:

2. abitazione popolare ubicata a Pitigliano (GR), Vicolo Varese 7, censita nel N.C.E.U. del Comune di Pitigliano (GR) al foglio 32, particella 1303 e subalterno 2 (categoria A/4, superficie catastale 74 mq, RC. 122,92€);



3. magazzino ubicato a Pitigliano (GR), Vicolo Varese 9, censito nel N.C.E.U. del Comune di Pitigliano (GR) al foglio 32, particella 1303 e subalterno 3 (categoria B/8, superficie catastale 84 m², RC. 34,71€);

Nel proseguo della relazione tale unità immobiliare rappresentata dai dati catastali sopra indicati sarà indicata unitariamente come **Lotto n.2.**

III. Lotto n.3 – Immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Pitigliano (GR) come segue:

4. negozio ubicato a Pitigliano (GR), Via Roma 38, censito nel N.C.E.U. del Comune di Pitigliano (GR) al foglio 32, particella 1330 e subalterno 1 (categoria C/1, superficie catastale 12 mq, RC. 185,92€);

5. negozio ubicato a Pitigliano (GR), Via Roma 36, censito nel N.C.E.U. del Comune di Pitigliano (GR) al foglio 32, particella 1334 e subalterno 4 (categoria C/1, superficie catastale 3 mq, RC. 55,78€);

Nel proseguo della relazione tale unità immobiliare rappresentata dai dati catastali sopra indicati sarà indicata unitariamente come **Lotto n.3.**

IV. Lotto n.4 – Immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Pitigliano (GR) come segue:

6. abitazione civile ubicata a Pitigliano (GR), Via Roma 34, censita nel N.C.E.U. del Comune di Pitigliano (GR) al foglio 32, particella 1334 e subalterno 9 (categoria A/2, superficie catastale 124 mq, RC. 415,75€);

Nel proseguo della relazione tale unità immobiliare rappresentata dai dati catastali sopra indicati sarà indicata unitariamente come **Lotto n.4.**



V. Lotto n.5 – Immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Pitigliano (GR) come segue:

7. magazzino ubicato a Pitigliano (GR), Via Unità d'Italia, censito nel N.C.E.U. del Comune di Pitigliano (GR) al foglio 33, particella 218 (categoria C/2, superficie catastale 134 mq, RC. 267,01€);

Nel proseguo della relazione tale unità immobiliare rappresentata dai dati catastali sopra indicati sarà indicata unitariamente come **Lotto n.5**.

2.2 DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'intero compendio è ubicato nel comune di Pitigliano, nucleo abitato ad alta vocazione turistica posto nella zona occidentale della cosiddetta “area del Tufo”, situato a circa 80 km di distanza da Grosseto, il capoluogo di provincia; il suo territorio confina a nord con il comune di Sorano, a sud-est con i comuni laziali di Farnese, Ischia di Castro, Latera e Valentano e ad ovest con il comune di Manciano.

In particolare, i primi 4 lotti sono ubicati all'interno del centro storico, che sorge su un grande sperone di tufo, mentre il lotto 5 consiste in un deposito ricavato proprio scavando il grosso masso tufaceo, e raggiungibile dalla S.R. 74, maremmana, che collega Pitigliano con il versante Tirrenico.



LOTTO N.1

2.3 CARATTERISTICHE INTERNE LOTTO N.1

Con accesso diretto da Vicolo Zaccheo, il fondo, oggetto di una piuttosto recente ristrutturazione, si compone di un unico vano, stretto e lungo, di forma trapezoidale (16,00 mq), in fondo al quale è stato ricavato un piccolo servizio igienico cieco (2,03 mq).

Pur essendo chiaramente stato configurato ed allestito per ospitare una piccola attività ricettiva, dalle verifiche effettuate non è consentita tale destinazione, anche in considerazione dell'altezza limitata, pari a 234 cm, e della mancanza di illuminazione naturale, visto che la porta-finestra posta all'ingresso risulta essere l'unica fonte luminosa. L'immobile ospita un camino tradizionale a legna, che rappresenta, di fatto, l'unica fonte di riscaldamento nella stagione invernale, ed è dotato di impianto elettrico e di adduzione di acqua (per la documentazione fotografica del bene si rimanda all'*Allegato 4*).

2.4 STATO DI MANUTENZIONE LOTTO N.1

Non sembrano essere necessarie opere di manutenzione, anche in considerazione del fatto che l'immobile è certamente stato oggetto di una recente ristrutturazione, sebbene senza alcun titolo abilitativo rinvenuto presso gli uffici pubblici competenti come esposto nel successivo *Paragrafo 6*.

2.6 INDICI METRICI LOTTO N.1

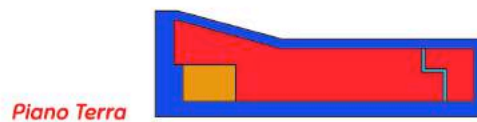
I dati e gli indici metrici sono riportati nelle tabelle di pagina 15 e 16, con annessa rappresentazione schematica della planimetria. La superficie commerciale, calcolata applicando opportuni coefficienti correttivi rispetto alla superficie calpestabile, superficie calpestabile con h<180 cm, muri interni e muri esterni e/o portanti, è complessivamente di **22,76 mq**.

Per maggiori dettagli vedasi *Allegato 3*.

Superficie calpestabile	18,03 mq
Altezza media	2,20 ml
SUPERFICIE COMMERCIALE	22,76 mq
VOLUME COMMERCIALE	54,62 mc



PROCEDURA IMMOBILIARE 206-2018 RGEI
LOTTO 1: DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE



	TIPOLOGIA SUPERFICIE	SUPERFICIE REALE	COMPUTO	SUP. COMPUTATA
	Superficie calpestabile	15,97 mq	100 %	15,97 mq
	Sup. calpestabile, h<180 cm	2,07 mq	25 %	1,04 mq
	Muri interni	0,24 mq	100 %	0,24 mq
	Muri esterni e/o portanti	11,02 mq	50 %	5,51 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 22,76 MQ				



2.7 DATI CATASTALI E CONFINI LOTTO N.1

Per quanto concerne i dati catastali si rimanda alla *Premessa* (pag.3), al *Paragrafo 1.3* e al *Paragrafo 2.1* e per le informazioni di dettaglio alla documentazione catastale (*Allegato 1*).

Per quanto riguarda i confini: Libero a Est, altre u.i.u. a Sud, Ovest, Nord.



LOTTO N.2

2.3 CARATTERISTICHE INTERNE LOTTO N.2

Il lotto è formato da un immobile a destinazione residenziale e da un magazzino interrato.

Con accesso diretto da vicolo Varese, mediante una piuttosto ripida ed impervia scalinata si giunge al livello interrato, che ospita il magazzino che si articola in un unico vano (27,25 mq) ricavato attorno ad un blocco tufaceo centrale, dotato di adduzione elettrica ed idrica, e con altezza variabile tra i 180 ed i 244 cm. Qui è altresì posta la caldaia che alimenta l'impianto di riscaldamento dell'unità residenziale sovrastante per questo si ritiene opportuna la formazione di un unico lotto. In proiezione rispetto al magazzino, dal vicolo Varese, mediante una scalinata esterna, si giunge al portone di ingresso dell'unità residenziale, che si sviluppa ai livelli primo e secondo. Con un vano scala di proprietà esclusiva si giunge ad un piccolo disimpegno (1,66 mq) dal quale si accede frontalmente ad un primo bagno cieco (2,35 mq) e lateralmente alla zona giorno (23,19 mq), dotato di un camino a legna, e da cui è possibile l'accesso ad una terrazza scoperta (2,08 mq). Mediante una scala interna si giunge poi al livello superiore, composto da disimpegno (0,97 mq), una prima camera (12,69 mq) con bagno privato (2,58 mq), ed una seconda camera (11,49 mq) con un piccolo servizio igienico (1,67 mq). La struttura muraria è evidentemente realizzata in blocchi in tufo, con pareti intonacate e tinteggiate, soffitti con travi e travetti in legno, infissi in legno con persiane in legno e pavimenti in cotto. L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio alimentati da caldaia a metano, oltre al camino a legna già menzionato, e di acqua calda sanitaria mediante un boiler elettrico. Complessivamente l'unità residenziale, esposta a Nord-Est e Sud-Est, ha scarsissima luminosità, rapporti aero-illuminanti al di sotto degli standard richiesti, ma la ventilazione trasversale è garantita (per la documentazione fotografica del bene si rimanda all'*Allegato 4*).

2.4 STATO DI MANUTENZIONE LOTTO N.2

Sulla base delle verifiche effettuate durante il sopralluogo non sono stati rilevati problemi strutturali e pertanto allo stato non si ritiene necessario procedere con una manutenzione straordinaria. Gli immobili infatti sono certamente stati oggetto di una recente ristrutturazione,



come si evince osservando la tipologia di finiture e impiantistiche presenti, seppur senza titolo abilitativo di cui si dirà meglio nel successivo *Paragrafo 6*.

2.5 INDICI METRICI LOTTO N.2

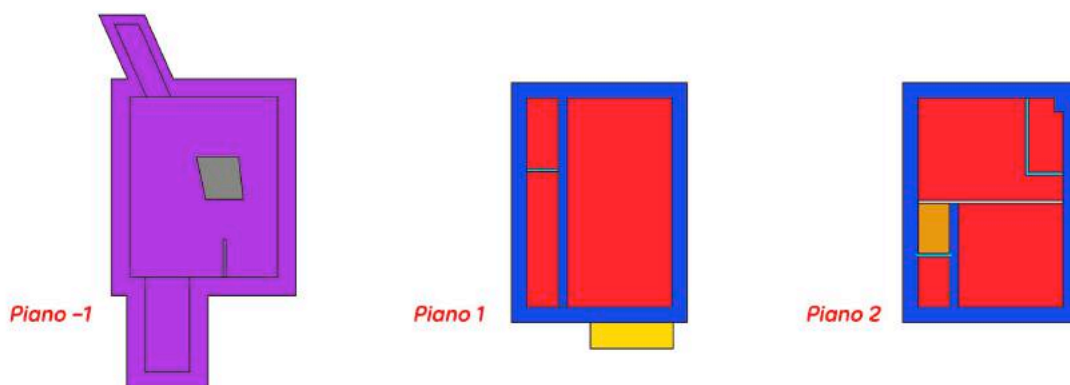
I dati e gli indici metrici sono riportati nelle tabelle di pagina 19 e 20, con annessa rappresentazione schematica della planimetria. La superficie commerciale, calcolata applicando opportuni coefficienti correttivi rispetto alla superficie calpestabile residenziale, vano scala, muri interni e muri esterni e/o portanti, terrazza, deposito interrato e superficie non computabile, è complessivamente di **87,00 mq**.

Per maggiori dettagli vedasi *Allegato 3*.

Superficie residenziale Altezza media	58,48 mq 2,90 ml
Terrazza	2,30 mq
Deposito interrato Altezza media	32,73 mq 2,15 ml
SUPERFICIE COMMERCIALE	87,00 mq
VOLUME COMMERCIALE	234,90 mc



PROCEDURA IMMOBILIARE 206-2018 RGEI
LOTTO 2: DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE



TIPOLOGIA SUPERFICIE	SUPERFICIE REALE	COMPUTO	SUP. COMPUTATA
 Superficie calpestabile residenziale	58,48 mq	100 %	58,48 mq
 Proiezione vano scala	1,67 mq	0 %	0,00 mq
 Muri interni	0,56 mq	100 %	0,56 mq
 Muri esterni e/o portanti	28,75 mq	50 %	14,38 mq
 Terrazza scoperta	2,30 mq	25 %	0,58 mq
 Deposito interrato	52,00 mq	25 %	13,00 mq
 Superficie non computabile	1,83 mq	0 %	0,00 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 87,00 MQ			



2.7 DATI CATASTALI E CONFINI LOTTO N.2

Per quanto concerne i dati catastali si rimanda alla *Premessa* (pag.3), al *Paragrafo 1.3* e al *Paragrafo 2.1*; per le informazioni di dettaglio alla documentazione catastale (*Allegato 1*).

Per quanto riguarda i confini

Confini deposito interrato:

- Libero Nord-Est (accesso), controterra su tutti i fronti

Confini unità residenziale, piani primo e secondo:

- Libero Nord-Est, altra u.i.u. a Nord-Ovest, Sud-Est, Sud-Ovest



LOTTO N.3

2.3 CARATTERISTICHE INTERNE LOTTO N.3

Il lotto è formato da due fondi commerciali adiacenti situati lungo via Roma, la principale arteria del centro storico di Pitigliano, che lo attraversa longitudinalmente da Est ad Ovest.

Al civico 69 è posto l'ingresso principale del primo vano (10,03 mq) di forma regolare e avente altezza pari a 377 cm; con un varco aperto nella muratura, si accede al secondo vano, civico 67, di dimensioni limitate (3,54 mq) e ricavato parzialmente nel sottoscala del fabbricato che conduce all'unità immobiliare del lotto n°4; dotato di un infisso non apribile, esso costituiva, di fatto, la “vetrina” del vano principale. Con struttura in blocchi di tufo e in pietra, il compendio ha pareti intonacate e tinteggiate, soffitti con travi in legno, pavimenti in graniglia, ed è dotato solamente di adduzione elettrica; l'unica fonte di condizionamento è costituita da un piccolo split elettrico, usato tanto in fase di riscaldamento, che di raffrescamento (per la documentazione fotografica del bene si rimanda all'*Allegato 4*).

2.4 STATO DI MANUTENZIONE LOTTO N.3

Sulla base delle verifiche effettuate durante il sopralluogo non sono stati rilevati problemi strutturali e pertanto allo stato non si ritiene necessario procedere con una manutenzione straordinaria.

2.5 INDICI METRICI LOTTO N.3

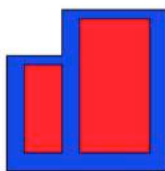
I dati e gli indici metrici sono riportati nelle tabelle di pagina 22 e 23, con annessa rappresentazione schematica della planimetria. La superficie commerciale, calcolata applicando opportuni coefficienti correttivi rispetto alla superficie calpestabile e muri esterni e/o portanti, è complessivamente di **19,24 mq**.

Per maggiori dettagli vedasi *Allegato 3*.



Superficie calpestabile	13,57 mq
Altezza media	3,40 ml
SUPERFICIE COMMERCIALE	19,24 mq
VOLUME COMMERCIALE	57,72 mc



PROCEDURA IMMOBILIARE 206-2018 RGEI
LOTTO 3: DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE



Piano Terra

	TIPOLOGIA SUPERFICIE	SUPERFICIE REALE	COMPUTO	SUP. COMPUTATA
	<i>Superficie calpestabile</i>	<i>13,57 mq</i>	<i>100 %</i>	<i>13,57 mq</i>
	<i>Muri esterni e/o portanti</i>	<i>11,34 mq</i>	<i>50 %</i>	<i>5,67 mq</i>
				TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 19,24 MQ



2.6 DATI CATASTALI E CONFINI LOTTO N.3

Per quanto concerne i dati catastali si rimanda alla *Premessa* (pag.3), al *Paragrafo 1.3* e al *Paragrafo 2.1*; per le informazioni di dettaglio alla documentazione catastale (*Allegato 1*).

Per quanto riguarda i confini:

Confini unità al civico 69:

- Libero a Nord (via Roma)

- Altre u.i.u. a Sud ed Ovest, altro immobile (civico 67) del medesimo lotto a Est

Confini unità al civico 67:

- Libero a Nord (via Roma)

- Altre u.i.u. a Sud ed Est, altro immobile (civico 69) del medesimo lotto a Ovest



LOTTO N.4

2.3 CARATTERISTICHE INTERNE LOTTO N.4

Il lotto è costituito da un immobile residenziale posto in via Roma 65, la principale arteria del centro storico di Pitigliano; con accesso da vano scala condominiale, si sviluppa su tre piani di un fabbricato in linea di 4 livelli fuori terra.

L'accesso è al piano primo, ove è posto un grande ingresso (14,44 mq) con un primo camino a legna; mediante una scala interna si giunge al secondo piano, dove si trovano un grande soggiorno (21,44 mq) con un secondo camino a legna, che disimpegna un primo vano adibito a cucina-sala da pranzo (17,32 mq), anch'esso dotato di camino a legna, dunque una prima camera da letto (11,26 mq) con bagno privato cieco (1,97 mq), ed una seconda camera da letto (14,81 mq) con un servizio igienico areato (1,79 mq); riprendendo il medesimo vano scala, si giunge ad un pianerottolo che permette l'accesso al sottotetto (28,65 mq), usato come deposito di materiali, ed avente un'altezza degradante dai 175 cm ai 20 cm. Dal vano scala si giunge ad un disimpegno (4,04 mq) che permette l'accesso ad una camera (14,42 mq), un bagno areato (3,55 mq) ed una terrazza scoperta (10,86 mq) dalla quale si può godere di un meraviglioso panorama con vista sul centro storico di Pitigliano che degrada in direzione Sud. La struttura muraria è in blocchi in tufo, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti misti in cotto, ceramica e graniglia, i soffitti con struttura in legno a vista; gli infissi sono in legno con persiane esterne; l'immobile ha riscaldamento garantito solamente dai 3 camini a legna presenti, acqua calda sanitaria prodotta con due boiler elettrici, mentre è assente il raffrescamento. L'esposizione è a Nord e Sud, l'illuminazione è discreta, i rapporti aero-illuminanti sono rispettati ad eccezione della sala e della cucina poste al secondo piano; la ventilazione trasversale è garantita (per la documentazione fotografica del bene si rimanda all'*Allegato 4*)

2.4 STATO DI MANUTENZIONE LOTTO N.4

Sulla base delle verifiche effettuate durante il sopralluogo non sono stati rilevati problemi strutturali e pertanto allo stato non si ritiene necessario procedere con una manutenzione straordinaria.



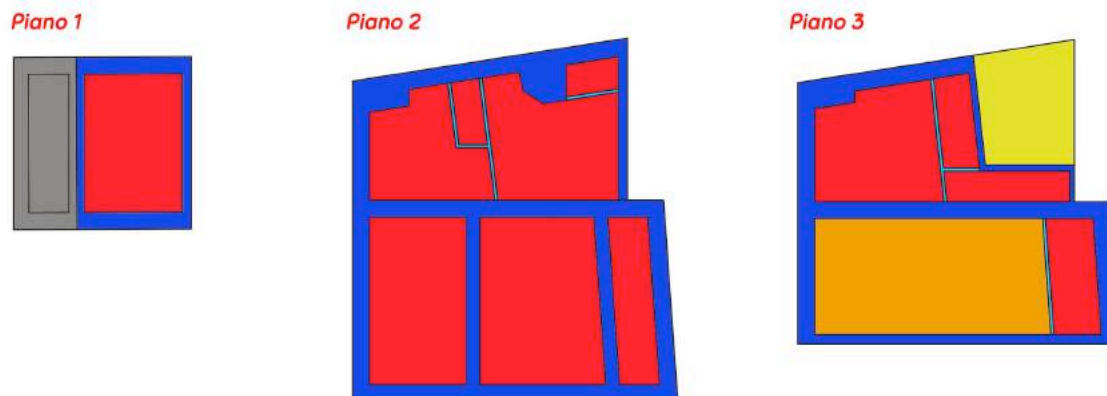
2.5 INDICI METRICI LOTTO N.4







I dati e gli indici metrici sono riportati nelle tabelle di pagina 26 e 27, con annessa rappresentazione schematica della planimetria. La superficie commerciale, calcolata applicando opportuni coefficienti correttivi rispetto alla superficie residenziale, superficie residenziale con h<180cm, muri interni, muri esterni e/o portanti, terrazza, vano scala , è complessivamente di **159,48 mq.** (per maggiore dettagli vedasi *Allegato 3*).

Superficie residenziale Altezza media	117,97 mq 3,20 ml
Deposito sottotetto Altezza media	28,67 mq 0,98 ml
Terrazza	11,95 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE	159,48 mq
VOLUME COMMERCIALE	430,60 mc



PROCEDURA IMMOBILIARE 206-2018 RGEI
LOTTO 4: DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE



	TIPOLOGIA SUPERFICIE	SUPERFICIE REALE	COMPUTO	SUP. COMPUTATA
	Superficie residenziale	117,97 mq	100 %	117,97 mq
	Superficie residenziale, h < 180 cm	28,67 mq	25 %	7,17 mq
	Muri interni	1,61 mq	100 %	1,61 mq
	Muri esterni e/o portanti	59,47 mq	50 %	29,74 mq
	Terrazza scoperta	11,95 mq	25 %	2,99 mq
	Vano scala condominiale	11,52 mq	0 %	0,00 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 159,48 MQ				



2.6 DATI CATASTALI E CONFINI LOTTO N.4

Per quanto concerne i dati catastali si rimanda alla *Premessa* (pag.3), al *Paragrafo 1.3* e al *Paragrafo 2.1*; per le informazioni di dettaglio alla documentazione catastale (*Allegato 1*).

Per quanto riguarda i confini:

Confini piano primo:

Libero a Nord, vano scala condominiale a Est, altra unità immobiliare a Sud e Ovest

Confini piano secondo:

- Libero a Nord e Sud, altra unità immobiliare ad Est ed Ovest

Confini piano terzo:

- Libero a Nord e Sud, altra unità immobiliare ad Est, libero e altra u.i.u. a Ovest



LOTTO N.5

2.3 CARATTERISTICHE INTERNE LOTTO N.5

Il lotto è costituito dal solo deposito avente accesso diretto da via Unità d'Italia 195 (ex via Maremmana, la S.R. n° 74 che, entrando nel nucleo abitato di Pitigliano, cambia il suo nome in via Unità d'Italia).

L'immobile è costituito da un unico ed immenso vano ricavato nel tufo (100,85 mq), avente altezza netta pari a 400 cm, da cui si accede ad un secondo vano satellite (14,73 mq), più piccolo e di altezza più modesta, pari a 232 cm. L'immobile è sprovvisto di finiture, ed ovviamente di impiantistica, ed appare allo stato grezzo, alla stregua di una grotta un tempo usata come deposito di derrate e macchinari. L'ingresso è costituito da un unico portellone che si apre a scorrimento su un binario, e sono inoltre presenti due feritoie provviste unicamente di un'inferriata per evitare l'intrusione di animali o di corpi estranei (per la documentazione fotografica del bene si rimanda all'*Allegato 4*).

2.4 STATO DI MANUTENZIONE LOTTO N.5

L'immobile si presenta “al grezzo”, totalmente privo di impianti e/o finiture; per la destinazione originaria non sembra necessitare di urgenti opere di manutenzione.

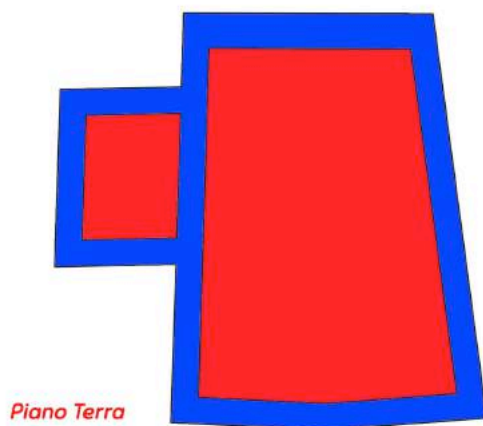
2.6 INDICI METRICI LOTTO N.5



I dati e gli indici metrici sono riportati nelle tabelle di pagina 29 e 30, con annessa rappresentazione schematica della planimetria. La superficie commerciale, calcolata applicando opportuni coefficienti correttivi rispetto alla superficie calpestabile e muri esterni e/o portanti, è complessivamente di **143,65 mq.** (per maggiori dettagli vedasi *Allegato 3*)

Superficie calpestabile	115,57 mq
Altezza media	3,80 ml
SUPERFICIE COMMERCIALE	143,65 mq
VOLUME COMMERCIALE	344,76 mc



PROCEDURA IMMOBILIARE 206-2018 RGEI
LOTTO 5: DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE



	TIPOLOGIA SUPERFICIE	SUPERFICIE REALE	COMPUTO	SUP. COMPUTATA
	Superficie calpestabile	115,57 mq	100 %	115,57 mq
	Muri esterni e/o portanti	56,16 mq	50 %	28,08 mq
				TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 143,65 MQ



2.6 DATI CATASTALI E CONFINI LOTTO N.5

Per quanto concerne i dati catastali si rimanda alla *Premessa* (pag.3), al *Paragrafo 1.3* e al *Paragrafo 2.1*; per le informazioni di dettaglio alla documentazione catastale (*Allegato 1*).

Per quanto riguarda i confini:

Confine deposito:

- Libero a Ovest (accesso su strada), pareti controterra a Nord, Est e Sud



3. QUESITO N. 3

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

I dati indicati nell’atto di pignoramento di cui alla nota di trascrizione n.p. 90/n.g. 124 del 07/01/2019, così come riportato in *Premessa* e nel *Paragrafo 1.3*, sono **conformi** alla descrizione attuale dei beni e consentono pertanto la loro **univoca identificazione**.

4. QUESITO N. 4

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

I dati catastali sono riportati con corrispondenza aggiornata e non risultano pertanto necessari allo stato aggiornamenti e/o variazioni catastali. Per quanto concerne eventuali pratiche di aggiornamento delle planimetrie catastale, in mancanza dei titoli edilizi non rinvenuti presso gli uffici pubblici competenti, si ritiene opportuno non eseguire tali aggiornamenti in attesa delle necessarie verifiche presso il Comune di Pitigliano da parte del potenziale acquirente stante lo smarrimento allo stato di qualsiasi titolo edilizio così come comunicato dall’ente pubblico (per maggiori informazioni vedasi *Paragrafo 6*).

5. QUESITO N. 5

“Indichi l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;”

La documentazione ufficiale acquisita dall’Ufficio Urbanistica del Comune di Pitigliano attesta che l’area in cui ricadono gli immobili oggetto della presente procedura è classificata come Zona A “Tessuto Urbano Storico – (A) Terra”. Relativamente al lotto 5, si precisa inoltre che l’immobile è stato ricavato scavando una zona identificata dal Regolamento Urbanistico di Pitigliano come scarpata di valore naturalistico-paesaggistico.

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Pitigliano è stato approvato con D.C.C. n°6/2015 mentre il Piano Strutturale è stato approvato con D.C.C. n°32/2009; per maggiori informazioni si rimanda alla documentazione ricevuta dall’Ufficio Urbanistica del Comune di Pitigliano (*Allegato 2*).



6. QUESITO N. 6

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

Dalle indagini condotte presso gli enti pubblici competenti è stato possibile riscontrare che non sono disponibili pratiche edilizie per nessuno degli immobili oggetto di stima come comunicato dagli uffici competenti del Comune di Pitigliano (vedasi *Allegato 2*). Pertanto non essendo stata rinvenuta alcuna pratica edilizia per gli immobili oggetto di stima non è possibile esprimersi sulla legittimità urbanistica dei fabbricati ispezionati mentre, relativamente alla conformità catastale si segnala quanto segue per ciascuno dei 5 lotti formati:

1. relativamente al lotto 1 si segnala che, a causa della realizzazione del servizio igienico, non rappresentato nella planimetria catastale, saranno necessari la presentazione di una CILA tardiva, ai sensi della L.R. 65/2014, con sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 €, ed un aggiornamento catastale mediante procedura DOCFA, per un totale di 3.000,00 € comprendenti consulenza tecnica, o in alternativa il ripristino della situazione pre-esistente, previa verifica con gli uffici preposti del Comune di Pitigliano.
2. Relativamente al lotto 2 si segnala che, a causa di alcune difformità planimetriche rispetto alla consistenza catastale, sarà necessario la presentazione di una CILA tardiva, ai sensi della L.R. 65/2014, con sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 €, ed un aggiornamento catastale mediante procedura DOCFA, per un totale di 3.000,00 € comprendenti consulenza tecnica, o in alternativa il ripristino della situazione pre-esistente previa verifica con gli uffici preposti del Comune di Pitigliano.
3. Relativamente al lotto 3 si segnala che i due fondi commerciali sono stati messi in comunicazione mediante un’apertura praticata sul muro di confine, senza la presentazione di alcuna pratica urbanistica/strutturale/catastale. Per regolarizzare la situazione sarà necessario presentare un Attestazione di conformità in sanatoria per fusione, ai sensi della L.R. 65/2014, con sanzione pecuniaria non inferiore a 516,00 €, una procedura DOCFA per l’aggiornamento catastale e l’apertura di una pratica presso il Genio Civile, per un totale di 5.000,00 € forfettarie comprendenti consulenza tecnica, o in alternativa il ripri-



stino della situazione pre-esistente previa verifica con gli uffici preposti del Comune di Pitigliano.

4. Relativamente al lotto 4 si segnala che, a causa di alcune difformità rispetto alla consistenza catastale, sarà necessario presentare un accertamento di compatibilità paesaggistica alla Soprintendenza della provincia di Siena e Grosseto, una Attestazione di conformità in sanatoria, ai sensi della L.R. 65/2014, con sanzione pecuniaria non inferiore a 516,00 €, ed un aggiornamento catastale mediante procedura DOCFA, per un totale di 5.000,00 € forfettarie comprendenti consulenza tecnica, o in alternativa il ripristino della situazione pre-esistente previa verifica con gli uffici preposti del Comune di Pitigliano.
5. Relativamente al lotto 5 si segnala che lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo risulta comunque coincidente alla consistenza planimetrica.

7. QUESITO N. 7

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

In merito alla vendita dell’unità immobiliare in uno o più lotti, il sottoscritto C.T.U. ritiene che sia giustificata ed opportuna la vendita dei beni oggetto dell’esecuzione immobiliare **in cinque distinti lotti**. In particolare tenuto conto delle caratteristiche dei fabbricati, della condivisione degli impianti così come accertato dall’esperto incaricato per le verifiche impiantistiche e attesa-zione APE, saranno formati i seguenti lotti di vendita:

I. Lotto n.1 – Immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Pitigliano (GR) come segue:

1. rimessa ubicata a Pitigliano (GR), Vicolo Zaccheo 9, censita nel N.C.E.U. del Comune di Pitigliano (GR) al foglio 32, particella 971 e subalterno 1 (categoria C/6, superficie catastale 21 mq, RC. 29,44€);

Nel proseguo della relazione tale unità immobiliare rappresentata dai dati catastali sopra indicati sarà indicata unitariamente come **Lotto n.1**.



II. Lotto n.2 – Immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Pitigliano (GR) come segue:

2. abitazione popolare ubicata a Pitigliano (GR), Vicolo Varese 7, censita nel N.C.E.U. del Comune di Pitigliano (GR) al foglio 32, particella 1303 e subalterno 2 (categoria A/4, superficie catastale 74 mq, RC. 122,92€);

3. magazzino ubicato a Pitigliano (GR), Vicolo Varese 9, censito nel N.C.E.U. del Comune di Pitigliano (GR) al foglio 32, particella 1303 e subalterno 3 (categoria B/8, superficie catastale 84 m³, RC. 34,71€);

Nel proseguo della relazione tale unità immobiliare rappresentata dai dati catastali sopra indicati sarà indicata unitariamente come **Lotto n.2**.

III. Lotto n.3 – Immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Pitigliano (GR) come segue:

4. negozio ubicato a Pitigliano (GR), Via Roma 38, censito nel N.C.E.U. del Comune di Pitigliano (GR) al foglio 32, particella 1330 e subalterno 1 (categoria C/1, superficie catastale 12 mq, RC. 185,92€);

5. negozio ubicato a Pitigliano (GR), Via Roma 36, censito nel N.C.E.U. del Comune di Pitigliano (GR) al foglio 32, particella 1334 e subalterno 4 (categoria C/1, superficie catastale 3 mq, RC. 55,78€);

Nel proseguo della relazione tale unità immobiliare rappresentata dai dati catastali sopra indicati sarà indicata unitariamente come **Lotto n.3**.



IV. Lotto n.4 – Immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Pitigliano (GR) come segue:

6. abitazione civile ubicata a Pitigliano (GR), Via Roma 34, censita nel N.C.E.U. del Comune di Pitigliano (GR) al foglio 32, particella 1334 e subalterno 9 (categoria A/2, superficie catastale 124 mq, RC. 415,75€);

Nel proseguo della relazione tale unità immobiliare rappresentata dai dati catastali sopra indicati sarà indicata unitariamente come **Lotto n.4**.

V. Lotto n.5 – Immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Pitigliano (GR) come segue:

7. magazzino ubicato a Pitigliano (GR), Via Unità d'Italia, censito nel N.C.E.U. del Comune di Pitigliano (GR) al foglio 33, particella 218 (categoria C/2, superficie catastale 134 mq, RC. 267,01€);

Nel proseguo della relazione tale unità immobiliare rappresentata dai dati catastali sopra indicati sarà indicata unitariamente come **Lotto n.5**.

8. QUESITO N. 8

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

Gli immobili in oggetto, in forza dell’atto esecutivo di cui alla nota di trascrizione n.p. 90/n.g. 124 del 07/01/2019, **così come suddivisi nei cinque distinti lotti sono pignorati per la piena proprietà per la quota di 1/1.**



9. QUESITO N. 9

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

Sulla base delle indagini effettuate i beni pignorati, da un punto di vista estimativo, si considerano tutti **liberi**.

10. QUESITO N. 10

*“Ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;”*

Gli immobili oggetto della stima **non rientrano** tra i casi previsti dal presente quesito.

11. QUESITO N. 11

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

I beni dei cinque lotti sono ubicati in area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, ed in particolare all’art. 136, per un vincolo n° 183-1967_2 avente ad oggetto “Zona del centro storico di Pitigliano ed area circostante”. Relativamente al lotto 5 si segnala altresì la presenza di ulteriore vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 di cui all’art. 142, lett. c, “I fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna”, e all’art. 142, lett. m, “le zone di interesse archeologico”.



12. QUESITO N. 12

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

12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO PER LOTTI N.1 - 5

Il metodo di stima adottato è di seguito descritto per punti, ossia:

- a) Determinazione di un range di valore secondo le valutazioni fornite dall’agenzia delle Entrate (quotazioni OMI).
- b) Determinazione di un range di valore sulla base delle valutazioni assegnate dalle principali agenzie immobiliari della zona dell’immobile analizzato.
- c) Determinazione di un range che sia intermedio tra le due valutazioni precedentemente descritte al punto a) e b).
- d) Analisi dell’abitazione sulla base di 5 valori comunemente usati per la stima di immobili: posizione rispetto all’abitato, posizione igienica ed ambientale, statica, requisiti tecnologici, distribuzione interna.
- e) Determinazione, in base al giudizio ottenuto sulla base dei valori appena citati, di un esatto posizionamento del valore cercato all’interno del range prescelto.
- f) Determinazione dei principali coefficienti correttivi da applicare al valore precedentemente ottenuto.
- g) Determinazione del valore finale della stima.



LOTTO N.1

12.2 STIMA DEL VALORE UNITARIO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO N.1

Sulla base di quanto descritto nel paragrafo 12.1, si procede alla stima dell'immobile, utilizzando i seguenti parametri di calcolo computazionale:

a) L'Agenzia delle Entrate ha la seguente valutazione:

- Provincia: Grosseto
- Comune: Pitigliano
- Fascia/Zona: Centrale/Pitigliano-Centro Storico
- Codice di Zona: B1
- Microzona catastale: 1
- Destinazione: Commerciale
- Tipologia: Magazzini

- Stato di conservazione : Normale

per un valore per metro quadro di superficie lorda (S.U.L.) tra 455,00 € e 610,00 €

b) Le principali agenzie immobiliari della zona interessata attribuiscono invece un valore, per immobili di analoga tipologia, che oscilla **tra i 500,00 € ed i 700,00 €** per metro quadro di S.U.L.;

c) La valutazione intermedia, ottenuta con una semplice media aritmetica tra i due range precedentemente elencati, oscilla quindi tra **477,50 € e 655,00 €** per metro quadro di S.U.L..

d) I parametri secondo cui è condotta la seguente stima analitica sono i valori comunemente usati per la stima di un immobile, ossia:



1 – POSIZIONE RISPETTO ALL'ABITATO

L'immobile è posto in un vicolo del centro storico di Pitigliano, nota mèta turistica dell'Area del Tufo ed inserito nella lista dei borghi più belli d'Italia. Dista circa 80 km dal capoluogo di provincia, Grosseto, e circa 20 km dal Lago di Bolsena, e risulta quindi distante dalle principali funzioni sociali ed aggregative, soprattutto nella stagione invernale.

Giudizio: 6/10

2 – POSIZIONE IGIENICA ED AMBIENTALE

L'immobile sorge al piano terra di un fabbricato in linea posto lungo gli stretti vicoli del centro cittadino; tale situazione limita fortemente illuminazione e ventilazione trasversale.

Giudizio: 4/10

3 – STATICA

Il fabbricato nel quale il fondo è inserito è realizzato in blocchi in tufo, e non sono visibili segni di incuria o manutenzione.

Giudizio: 7/10

4 – REQUISITI TECNOLOGICI E CARATTERISTICHE

L'immobile è dotato di utenza elettrica ed idrica, ed è presente un camino per il riscaldamento invernale; ha pavimenti in cotto, pareti parzialmente intonacate e tinteggiate, soffitti con travi a legna a vista.

Giudizio: 7/10

5 – DISTRIBUZIONE INTERNA

Il fondo, pur avendo una conformazione particolare, è dotato di un servizio igienico e di impiantistica adeguata.

Giudizio: 7/10

Il giudizio medio è quindi di 6,2/10.



e) Sulla base del giudizio medio ottenuto, il valore dell'immobile per metro quadro all'interno del range suddetto è così determinato:

- Delta Valori= Val.max – Val.min= 655,00 € - 477,50 €= 177,50 €
- Incremento= Delta Valori x giudizio medio= 177,50 € x 6,2/10 = 110,05 €
- Valore finale= Val.min + Incremento= 477,50 € + 110,05 €= 587,55 €

Pertanto la valutazione dell'immobile, per metro quadro commerciale di S.U.L., è pari a **587,55€**.

f) Al valore così ottenuto si possono ora applicare i principali coefficienti correttivi, parametri che vanno ad incidere sul valore ottenuto, incrementando o decrementando la valutazione complessiva dell'immobile e nella fattispecie:

- **-10%** per il particolare momento del mercato immobiliare, per cui è consigliabile rivedere le quotazioni degli immobili in base all'andamento dell'economia nazionale e tenuto anche conto delle difformità riscontrate così come indicate nei precedenti paragrafi;

per un totale di -10% del valore precedentemente trovato, che diventa dunque:

$$587,55 \text{ €} - (0,10 \times 587,55 \text{ €}) = \mathbf{528,80 \text{ €/mq}}$$

g) Considerata la S.U.L. commerciale di **22,76 mq** (vedasi *Paragrafo 2*), il valore della stima è:

$$528,80 \text{ €/mq} \times 22,76 \text{ mq} = 12.035,37 \text{ €} \text{ approssimabile in cifra tonda a } \mathbf{12.000,00 \text{ €}}$$



2.3 VALORE DEL LOTTO N.1

Premesso quanto riportato nei paragrafi precedenti, tenuto conto che:

- lo scopo della stima è di determinare un valore venale, ma per una **vendita giudiziale**;
- la S.U.L. commerciale è di **22,76 mq** (vedasi *Paragrafo 2*);
- l'immobile in oggetto risulta **libero**;
- il bene risulta **pignorato per la piena proprietà nella misura di 1/1**;

si stima il più probabile valore attuale del bene pignorato nel seguente modo:

LOTTO N.1:

12.000,00 €

DICONSI: EURO DODICIMILA/00



LOTTO N.2

Sulla base di quanto descritto nel paragrafo 12.1, si procede alla stima dell'immobile, utilizzando i seguenti parametri di calcolo computazionale:

a) L'Agenzia delle Entrate ha la seguente valutazione:

- Provincia: Grosseto
- Comune: Pitigliano
- Fascia/Zona: Centrale/Pitigliano-Centro Storico
- Codice di Zona: B1

- Microzona catastale: 1

- Tipologia prevalente: Abitazioni civili

- Destinazione: Residenziale

- Tipologia: Abitazioni civili

- Stato di conservazione: Normale

un valore per metro quadro di superficie lorda (S.U.L.) tra i **1.100,00 €** ed i **1.550,00 €**

b) Le principali agenzie immobiliari della zona interessata attribuiscono invece un valore, per immobili di analoga tipologia, che oscilla **tra i 1.200,00 € ed i 1.600,00 €** per metro quadro di S.U.L.;

c) La valutazione intermedia, ottenuta con una semplice media aritmetica tra i due range precedentemente elencati, oscilla quindi tra **1.150,00 € e 1.575,00 €** per metro quadro di S.U.L..

d) I parametri secondo cui è condotta la seguente stima analitica sono i valori comunemente usati per la stima di un immobile, ossia:



1 – POSIZIONE RISPETTO ALL'ABITATO

Il compendio è posto all'interno del centro storico del borgo di Pitigliano, nota mèta turistica dell'Area del Tufo ed inserito nella lista dei borghi più belli d'Italia. Dista circa 80 km dal capoluogo di provincia, Grosseto, e circa 20 km dal Lago di Bolsena, e risulta quindi distante dalle principali funzioni sociali ed aggregative, soprattutto nella stagione invernale.

Giudizio: 6/10

2 – POSIZIONE IGIENICA ED AMBIENTALE

Il nucleo storico di Pitigliano sorge su uno sperone tufaceo, ad un'altitudine di circa 300 m slm; tuttavia, il compendio è chiuso tra gli stretti vicoli del centro, e presenta problemi di scarsa luminosità e, talvolta, di illuminazione trasversale .

Giudizio: 5/10

3 – STATICA

Il fabbricato, realizzato con muratura in blocchi di tufo, presenta buone caratteristiche statiche e non sembrano necessarie opere di manutenzione imminenti.

Giudizio: 7/10

4 – REQUISITI TECNOLOGICI E CARATTERISTICHE

Il compendio ha un'unica impiantistica comune ai due immobili, e comprendente adduzione elettrica, di gas metano e di acqua. Le finiture sono di discreto livello, gli infissi sono in legno con persiane esterne in legno.

Giudizio: 6/10

5 – DISTRIBUZIONE INTERNA

La distribuzione dell'unità residenziale è corretta, con la zona giorno al livello inferiore e la zona notte al livello superiore; il magazzino interrato è al momento usato al contempo come deposito e locale tecnico.

Giudizio: 7/10

Il giudizio medio è quindi di 6,2/10.



e) Sulla base del giudizio medio ottenuto, il valore dell'immobile per metro quadro all'interno del range suddetto è così determinato:

- Delta Valori= Val.max – Val.min= 1.575,00 € - 1.150,00 €= 425,00 €
- Incremento= Delta Valori x giudizio medio= 425,00 € x 6,2/10 = 263,50 €
- Valore finale= Val.min + Incremento= 1.150,00 € + 263,50 €= 1.413,50 €

Pertanto la valutazione dell'immobile, per metro quadro commerciale di S.U.L., è pari a **1.413,50€.**

f) Al valore così ottenuto si possono ora applicare i principali coefficienti correttivi, parametri che vanno ad incidere sul valore ottenuto, incrementando o decrementando la valutazione complessiva dell'immobile e nella fattispecie:

- **-10%** per il particolare momento del mercato immobiliare, per cui è consigliabile rivedere le quotazioni degli immobili in base all'andamento dell'economia nazionale e tenuto anche conto delle difformità riscontrate così come indicate nei precedenti paragrafi;

per un totale di -10% sul valore precedentemente trovato, che diventa dunque:

$$1.413,50 \text{ €} - (0,10 \times 1.413,50 \text{ €}) = \mathbf{1.272,15 \text{ €/mq}}$$

g) Considerata la S.U.L. commerciale di **87,00 mq** (vedasi *Paragrafo 2*), il valore della stima è:

$$1.272,15 \text{ €/mq} \times 87,00 \text{ mq} = 110.677,05 \text{ €} \text{ approssimabile in cifra tonda a } \mathbf{111.000,00 \text{ €}}$$



2.3 VALORE DEL LOTTO N.2

Premesso quanto riportato nei paragrafi precedenti, tenuto conto che:

- lo scopo della stima è di determinare un valore venale, ma per una **vendita giudiziale**;
- la S.U.L. commerciale è di **87,00 mq** (vedasi *Paragrafo 2*);
- l'immobile in oggetto risulta **libero** (vedasi *Paragrafo 9*);
- i beni risultano **pignorati per la piena proprietà nella misura di 1/1**;

si stima il più probabile valore attuale del bene pignorato nel seguente modo:

LOTTO N.2:

111.000,00 €

DICONSI: EURO CENTO UNDICI MILA/00



LOTTO N.3

Sulla base di quanto descritto nel paragrafo 12.1, si procede alla stima dell'immobile, utilizzando i seguenti parametri di calcolo computazionale:

a) L'Agenzia delle Entrate ha la seguente valutazione:

- Provincia: Grosseto
- Comune: Pitigliano
- Fascia/Zona: Centrale/Pitigliano-Centro Storico
- Codice di Zona: B1

- Microzona catastale: 1
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili

- Destinazione: Commerciale

- Tipologia: Negozi

- Stato di conservazione: Normale

un valore per metro quadro di superficie lorda (S.U.L.) tra i **870,00 €** ed i **1.250,00 €**

b) Le principali agenzie immobiliari della zona interessata attribuiscono invece un valore, per immobili di analoga tipologia, che oscilla tra i **950,00 €** ed i **1.400,00 €** per metro quadro di S.U.L.;

c) La valutazione intermedia, ottenuta con una semplice media aritmetica tra i due range precedentemente elencati, oscilla quindi tra **910,00 €** e **1.325,00 €** per metro quadro di S.U.L..

d) I parametri secondo cui è condotta la seguente stima analitica sono i valori comunemente usati per la stima di un immobile, ossia:



1 – POSIZIONE RISPETTO ALL'ABITATO

L'immobile è posto lungo Via Roma, la principale via pedonale del centro storico del borgo di Pitigliano, nota mèta turistica dell'Area del Tufo ed inserito nella lista dei borghi più belli d'Italia. Dista circa 80 km dal capoluogo di provincia, Grosseto, e circa 20 km dal Lago di Bolsena. Sulla scorta di queste indicazioni, l'appetibilità di un fondo commerciale risulta alta, soprattutto in corrispondenza delle numerose iniziative turistiche che il borgo organizza.

Giudizio: 8/10

2 – POSIZIONE IGIENICA ED AMBIENTALE

Il nucleo storico di Pitigliano sorge su uno sperone tufaceo, ad un'altitudine di circa 300 m; il compendio è chiuso tra gli stretti vicoli del centro, che impediscono una adeguata illuminazione.

Giudizio: 5/10

3 – STATICA

Il fabbricato, realizzato con muratura in blocchi di tufo, presenta buone caratteristiche statiche e non sembra necessarie opere di manutenzione urgenti

Giudizio: 7/10

4 – REQUISITI TECNOLOGICI E CARATTERISTICHE

Il fondo principale è dotato solamente di adduzione di energia elettrica, ed ha un unico infisso in legno; il fondo adiacente, al quale è collegato, è di fatto un vano sottoscala dotato di un infisso in ferro.

Giudizio: 6/10

5 – DISTRIBUZIONE INTERNA

Il compendio consta di un fondo principale e di un piccolo fondo adiacente, che dovrebbe fungere da vetrina espositiva. Non è presente alcun servizio igienico.

Giudizio: 6/10

Il giudizio medio è quindi di 6,4/10.



e) Sulla base del giudizio medio ottenuto, il valore dell'immobile per metro quadro all'interno del range suddetto è così determinato:

- Delta Valori= Val.max – Val.min= 1.325,00 € - 910,00 € = 415,00 €
- Incremento= Delta Valori x giudizio medio= 415,00 € x 6,4/10 = 265,60 €
- Valore finale= Val.min + Incremento= 910,00 € + 265,60 € = 1.175,60 €

Pertanto la valutazione dell'immobile, per metro quadro commerciale di S.U.L., è pari a **1.175,60€.**

f) Al valore così ottenuto si possono ora applicare i principali coefficienti correttivi, parametri che vanno ad incidere sul valore ottenuto, incrementando o decrementando la valutazione complessiva dell'immobile e nella fattispecie:

- **-10%** per il particolare momento del mercato immobiliare, per cui è consigliabile rivedere le quotazioni degli immobili in base all'andamento dell'economia nazionale e tenuto anche conto delle difformità riscontrate così come indicate nei precedenti paragrafi;

per un totale di -10% del valore precedentemente trovato, che diventa dunque:

$$1.175,60 \text{ €} - (0,10 \times 1.175,60 \text{ €}) = \mathbf{1.058,04 \text{ €/mq}}$$

g) Considerata la S.U.L. commerciale di **19,24 mq** (vedasi *Paragrafo 2*), il valore della stima è:

$$1058,04 \text{ €/mq} \times 19,24 \text{ mq} = 20.356,68 \text{ €} \text{ approssimabile in cifra tonda a } \mathbf{20.000,00 \text{ €}}$$



2.3 VALORE DEL LOTTO N.3

Premesso quanto riportato nei paragrafi precedenti, tenuto conto che:

- lo scopo della stima è di determinare un valore venale, ma per una **vendita giudiziale**;
- la S.U.L. commerciale è di **19,24 mq** (vedasi *Paragrafo 2*);
- l'immobile in oggetto risulta **libero** (vedasi *Paragrafo 9*);
- i beni risultano **pignorati per la piena proprietà nella misura di 1/1**;

si stima il più probabile valore attuale del bene pignorato nel seguente modo:

LOTTO N.3:

20.000,00 €

DICONSI: EURO VENTIMILA/00



LOTTO N.4

Sulla base di quanto descritto nel paragrafo 12.1, si procede alla stima dell'immobile, utilizzando i seguenti parametri di calcolo computazionale:

a) L'Provincia: Grosseto

- Comune: Pitigliano
- Fascia/Zona: Centrale/Pitigliano-Centro Storico
- Codice di Zona: B1

- Microzona catastale: 1

- Tipologia prevalente: Abitazioni civili

- Destinazione: Residenziale

- Tipologia: Abitazioni civili

- Stato di conservazione: Normale

un valore per metro quadro di superficie lorda (S.U.L.) tra i **1.100,00 €** ed i **1.550,00 €**

b) Le principali agenzie immobiliari della zona interessata attribuiscono invece un valore, per immobili di analoga tipologia, che oscilla **tra i 1.200,00 € ed i 1.600,00 €** per metro quadro di S.U.L.;

c) La valutazione intermedia, ottenuta con una semplice media aritmetica tra i due range precedentemente elencati, oscilla quindi tra **1.150,00 € e 1.575,00 €** per metro quadro di S.U.L..

d) I parametri secondo cui è condotta la seguente stima analitica sono i valori comunemente usati per la stima di un immobile, ossia:



1 – POSIZIONE RISPETTO ALL'ABITATO

Il compendio è posto all'interno del centro storico del borgo di Pitigliano, nota mèta turistica dell'Area del Tufo ed inserito nella lista dei borghi più belli d'Italia. Dista circa 80 km dal capoluogo di provincia, Grosseto, e circa 20 km dal Lago di Bolsena, e risulta quindi distante dalle principali funzioni sociali ed aggregative, soprattutto nella stagione invernale.

Giudizio: 6/10

2 – POSIZIONE IGIENICA ED AMBIENTALE

Sebbene il nucleo storico di Pitigliano sorga su uno sperone tufaceo e chiuso tra gli stretti vicoli del centro, l'altezza del fabbricato e la doppia esposizione consentono una discreta illuminazione e garantiscono la ventilazione trasversale

Giudizio: 7/10

3 – STATICA

Il fabbricato, realizzato con muratura in blocchi di tufo, presenta buone caratteristiche statiche e non sembrano necessarie opere di manutenzione imminenti.

Giudizio: 7/10

4 – REQUISITI TECNOLOGICI E CARATTERISTICHE

Il fabbricato è dotato di un impianto elettrico di discreta fattezza, il riscaldamento è assolto con 3 camini a legna, l'acqua calda sanitaria con boiler elettrici; gli infissi sono in legno con persiane esterne, i pavimenti misti in cotto e ceramica, le pareti intonacate e tinteggiate, con soffitti in travi in legno a vista.

Giudizio: 6/10

5 – DISTRIBUZIONE INTERNA

La distribuzione dell'unità residenziale segue regole distributive particolari, con un ingresso generoso al primo piano, zona giorno e zona notte al piano nobile e una dependance con terrazza panoramica al piano terzo

Giudizio: 8/10

Il giudizio medio è quindi di 6,8/10.



e) Sulla base del giudizio medio ottenuto, il valore dell'immobile per metro quadro all'interno del range suddetto è così determinato:

- Delta Valori= Val.max – Val.min= 1.575,00 € - 1.150,00 €= 425,00 €
- Incremento= Delta Valori x giudizio medio= 425,00 € x 6,8/10 = 289,00 €
- Valore finale= Val.min + Incremento= 1.150,00 € + 289,00 €= 1.439,00 €

Pertanto la valutazione dell'immobile, per metro quadro commerciale di S.U.L., è pari a **1.439,00€.**

f) Al valore così ottenuto si possono ora applicare i principali coefficienti correttivi, parametri che vanno ad incidere sul valore ottenuto, incrementando o decrementando la valutazione complessiva dell'immobile e nella fattispecie:

- **-10%** per il particolare momento del mercato immobiliare, per cui è consigliabile rivedere le quotazioni degli immobili in base all'andamento dell'economia nazionale e tenuto anche conto delle difformità riscontrate così come indicate nei precedenti paragrafi;

per un totale di -10% sul valore precedentemente trovato, che diventa dunque:

$$1.439,00 \text{ €} - (0,10 \times 1.439,00 \text{ €}) = \mathbf{1.295,10 \text{ €/mq}}$$

g) Considerata la S.U.L. commerciale di **159,48 mq** (vedasi *Paragrafo 2*), il valore della stima è:

$$1.295,10 \text{ €/mq} \times 159,48 \text{ mq} = 206.542,55 \text{ €} \text{ approssimabile in cifra tonda a } \mathbf{207.000,00 \text{ €}}$$



2.3 VALORE DEL LOTTO N.4

Premesso quanto riportato nei paragrafi precedenti, tenuto conto che:

- lo scopo della stima è di determinare un valore venale, ma per una **vendita giudiziale**;
- la S.U.L. commerciale è di **159,48 mq** (vedasi *Paragrafo 2*);
- l'immobile in oggetto risulta **libero** (vedasi *Paragrafo 9*);
- i beni risultano **pignorati per la piena proprietà nella misura di 1/1**;

si stima il più probabile valore attuale del bene pignorato nel seguente modo:

LOTTO N.4:

207.000,00 €

DICONSI: EURO DUECENTOSETTEMILA/00



LOTTO N.5

Sulla base di quanto descritto nel paragrafo 12.1, si procede alla stima dell'immobile, utilizzando i seguenti parametri di calcolo computazionale:

a) L'Agenzia delle Entrate ha la seguente valutazione:

- Provincia: Grosseto
- Comune: Pitigliano

- Fascia/Zona: Periferica/Pitigliano e zone circostanti

- Codice di Zona: D1

- Microzona catastale: 1

- Tipologia prevalente: Abitazioni civili

- Destinazione: Commerciale

- Tipologia: Magazzini

- Stato di conservazione: Normale

un valore per metro quadro di superficie lorda (S.U.L.) tra i **330,00 €** ed i **455,00 €**

b) Le principali agenzie immobiliari della zona interessata attribuiscono invece un valore, per immobili di analoga tipologia, che oscilla **tra i 400,00 € ed i 500,00 €** per metro quadro di S.U.L.;

c) La valutazione intermedia, ottenuta con una semplice media aritmetica tra i due range precedentemente elencati, oscilla quindi tra **365,00 €** e **477,50 €** per metro quadro di S.U.L..

d) I parametri secondo cui è condotta la seguente stima analitica sono i valori comunemente usati per la stima di un immobile, ossia:



1 – POSIZIONE RISPETTO ALL'ABITATO

L'immobile è posto lungo la via Maremmana che giunge al nucleo abitato di Pitigliano, e dista poche centinaia di metri dal centro storico dello stesso. La posizione del fondo, adibito a deposito, è dunque strategica.

Giudizio: 8/10

2 – POSIZIONE IGIENICA ED AMBIENTALE

Il fabbricato è ricavato dal massiccio tufaceo sul quale è stato edificato il nucleo abitato di Pitigliano. La via Maremmana è piuttosto trafficata, ed il fondo è, di fatto, seminterrato

Giudizio: 4/10

3 – STATICA

il fondo è, di fatto, una grotta ricavata nel masso tufaceo di Pitigliano e pertanto non risultano problemi statici.

Giudizio: 8/10

4 – REQUISITI TECNOLOGICI E CARATTERISTICHE

L'immobile è alla stregua di una grotta, senza alcun tipo di impiantistica o finitura interna.

Giudizio: 0/10

5 – DISTRIBUZIONE INTERNA

Il fondo è organizzato in un vano principale ed uno minore, direttamente collegato ad esso, senza servizi igienici, adatto perciò solo come deposito di materiale.

Giudizio: 6/10

Il giudizio medio è quindi di 5,2/10.

e) Sulla base del giudizio medio ottenuto, il valore dell'immobile per metro quadro all'interno del range suddetto è così determinato:



- Delta Valori= Val.max – Val.min= 477,50 – 365,00= 112,50 €
- Incremento= Delta Valori x giudizio medio= 112,50 € x 5,2/10 = 58,50 €
- Valore finale= Val.min + Incremento= 365,00 € + 58,50 €= 423,50 €

Pertanto la valutazione dell'immobile, per metro quadro commerciale di S.U.L., è pari a **423,50 €**.

f) Al valore così ottenuto si possono ora applicare i principali coefficienti correttivi, parametri che vanno ad incidere sul valore ottenuto, incrementando o decrementando la valutazione complessiva dell'immobile e nella fattispecie:

- **-10%** per il particolare momento del mercato immobiliare, per cui è consigliabile rivedere, almeno in parte, le quotazioni degli immobili in base all'andamento dell'economia nazionale;

per un totale di -10% del valore precedentemente trovato, che diventa dunque:

$$423,50 \text{ €} - (0,10 \times 423,50 \text{ €}) = \mathbf{381,15 \text{ €/mq}}$$

g) Considerata la S.U.L. commerciale di **143,65 mq** (vedasi *Paragrafo 2*), il valore della stima è:

$$381,15 \text{ €/mq} \times 143,65 \text{ mq} = 54.752,20 \text{ €} \text{ approssimabile in cifra tonda a } \mathbf{55.000,00 \text{ €}}$$



2.3 VALORE DEL LOTTO N.5

Premesso quanto riportato nei paragrafi precedenti, tenuto conto che:

- lo scopo della stima è di determinare un valore venale, ma per una **vendita giudiziale**;
- la S.U.L. commerciale è di **143,65 mq** (vedasi *Paragrafo 2*);
- l'immobile in oggetto risulta **libero** (vedasi *Paragrafo 9*);
- i beni risultano **pignorati per la piena proprietà nella misura di 1/1**;

si stima il più probabile valore attuale del bene pignorato nel seguente modo:

LOTTO N.5:

55.000,00 €

DICONSI: EURO CINQUANTACINQUEMILA/00



13.1 FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA N.1

LOTTO N.1

Piena Proprietà di un'unità a destinazione rimessa, posta al piano terra di un fabbricato in linea sito nel centro storico di Pitigliano (GR).

Con accesso da strada, l'immobile si compone di un vano principale e di un servizio igienico cieco, per un totale di 18,03 mq. Soffitti con travi in legno a vista, pareti parzialmente intonacate e tinteggiate, pavimenti in cotto; presente un camino a legna e un boiler per acqua calda.

L'immobile oggetto di stima è ubicato in vicolo Zaccheo 10 (civico 9 al catasto), è intestato a _____ per la quota di 1/1 e consiste in un immobile ad uso rimessa, censito al NCEU di Pitigliano al Foglio n° 32, Particella n° 971, Subalterno n° 1, cat. C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita 29,44 €;

- ❑ Confini: Libero a Est, altre u.i.u. a Sud, Ovest, Nord.
- ❑ L'immobile è da considerarsi a tutti gli effetti **libero**.
- ❑ Il bene risulta **pignorato nella misura della piena proprietà per la quota di 1/1**.

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO N.1 - PREZZO BASE: € 12.000,00 €

diconsi: EURO DODICIMILA/00



13.2 FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA N.2

LOTTO N.2

Proprietà di un'unità a destinazione residenziale su due livelli fuori terra e di un magazzino interrato di un fabbricato in linea ubicato nel centro storico di Pitigliano (GR).

Il magazzino al piano interrato, con accesso da fronte strada, consta di un unico vano (27,25 mq), ricavato nel masso tufaceo e dotato di adduzione idrica ed elettrica.

La residenza, con accesso da vano scala esclusivo, comprende disimpegno, bagno e zona giorno al piano primo, disimpegno e due camere con bagno esclusivo al piano secondo, per un totale di 58,48 mq; riscaldamento con radiatori alimentati da caldaia posta nel magazzino; pareti intonacate e tinteggiate, soffitti con travi e travetti in legno, infissi in legno con persiane in legno e pavimenti in cotto.

Il compendio oggetto di stima è ubicato in vicolo Varese 7, è intestato a

per la quota di 1/1 e consiste in:

- a) Un immobile ad uso residenziale, censito al NCEU di Pitigliano al Foglio n° 32, Particella n° 1303, Subalterno n° 2, cat. A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 122,92 €;
- b) Un immobile ad uso deposito, censito al NCEU di Pitigliano al Foglio n° 32, Particella n° 1303, Subalterno n° 3, cat. B/8, classe 1, consistenza 84 mc, rendita 34,71 €;
 - Confini deposito interrato: Libero Nord-Est (accesso), controterra su tutti i fronti
 - Confini unità residenziale, piani primo e secondo: Libero Nord-Est, altra u.i.u. a Nord-Ovest, Sud-Est, Sud-Ovest
 - L'immobile è da considerarsi a tutti gli effetti **libero**
 - Il bene risulta **pignorato nella misura della piena proprietà per la quota di 1/1.**

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO N.2 - PREZZO BASE: € 111.000,00 €

diconsi: EURO CENTOUNDICIMILA/00



13.3 FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA N.3

LOTTO N.3

Proprietà di due fondi commerciali comunicanti, posti al piano terra di un fabbricato in linea sito nel centro storico di Pitigliano (GR).

Con accesso da via Roma, i due fondi, di superficie complessiva pari a 13,57 mq, sono dotati di solo impianto elettrico. Con struttura in blocchi di tufo e in pietra, il compendio ha pareti intonacate e tinteggiate, soffitti con travi in legno, pavimenti in graniglia.

Il compendio oggetto di stima è ubicato in via Roma 67-69, è intestato a

per la quota di 1/1 e consiste in:

- a) Un immobile ad uso commerciale, censito al NCEU di Pitigliano al Foglio n° 32, Particella n° 1330, Subalterno n° 1, cat. C/1, classe 8, consistenza 10 mq, rendita 185,92 €;
- b) Un immobile ad uso commerciale, censito al NCEU di Pitigliano al Foglio n° 32, Particella n° 1334, Subalterno n° 4, cat. C/1, classe 8, consistenza 3 mq, rendita 55,78 €;
 - Confini unità al civico 69:
 - Libero a Nord (via Roma)
 - Altre u.i.u. a Sud ed Ovest, altro immobile (civico 67) del medesimo lotto a Est
 - Confini unità al civico 67:
 - Libero a Nord (via Roma)
 - Altre u.i.u. a Sud ed Est, altro immobile (civico 69) del medesimo lotto a Ovest
 - L'immobile è da considerarsi a tutti gli effetti **libero**.
 - Il bene risulta **pignorato nella misura della piena proprietà per la quota di 1/1**.

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO N.3 - PREZZO BASE: € 20.000,00 €

DICONSI: EURO VENTIMILA/00



13.4 FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA N.4

LOTTO N.4

Piena Proprietà di un'unità residenziale sita nel centro storico di Pitigliano (GR).

Con accesso da vano scala condominiale, l'immobile consta di un ampio ingresso al piano primo, soggiorno, cucina, due camere e due bagni al piano secondo, camera, bagno e disimpegno al piano terzo, per un totale di 117,97 mq, oltre ad una terrazza scoperta, molto panoramica, di 11,95 mq ed un sottotetto adibito a deposito, di 28,67 mq.

Dotato di 3 camini a legna, l'immobile ha finiture ordinarie, e nella fattispecie infissi in legno con persiane esterne, pavimenti misti in cotto e ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, soffitti in travi in legno a vista.

L'immobile oggetto di stima è ubicato in via Roma 67-69, è intestato a

' per la quota di 1/1 e consiste in un'abitazione civile censita al NCEU di Pitigliano al Foglio n° 32, Particella n° 1334, Subalterno n° 9, cat. A/2, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 415,75 €;

Confini piano primo: Libero a Nord, vano scala condominiale a Est, altra unità immobiliare a Sud e Ovest

Confini piano secondo: Libero a Nord e Sud, altra unità immobiliare ad Est ed Ovest

Confini piano terzo: Libero a Nord e Sud, altra unità immobiliare ad Est, libero e altra u.i.u. a Ovest

- L'immobile è da considerarsi a tutti gli effetti **libero**.
- Il bene risulta **pignorato nella misura della piena proprietà per la quota di 1/1**.

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO N.4 - PREZZO BASE: € 207.000,00 €

DICONSI: EURO DUECENTOSETTEMILA/00



13.4 FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA N.5

LOTTO N.5

Piena Proprietà di un magazzino sito ai limiti del nucleo abitato di Pitigliano (GR).

Con accesso diretto da strada, l'immobile è una sorta di grotta scavata nel blocco tufaceo, ed è costituito da due differenti vani, per una superficie complessiva di 115,57 mq.

Si presenta allo stato grezzo, senza impianti o finiture, e con due feritoie prospicienti la pubblica via, oltre al portellone di ingresso.

L'immobile oggetto di stima è ubicato in via unità d'Italia 195 (la vecchia via Maremmana, S.R. n° 74), è intestato a _____ per la quota di 1/1 e consiste in un magazzino, censito al NCEU di Pitigliano al Foglio n° 32, Particella n° 218, cat. C/2, classe 7, consistenza 110 mq, rendita 267,01 €;

- ❑ Confine deposito:
 - Libero a Ovest (accesso su strada), pareti controterra a Nord, Est e Sud
- ❑ L'immobile è da considerarsi a tutti gli effetti **libero**.
- ❑ Il bene risulta **pignorato nella misura della piena proprietà per la quota di 1/1**.
- ❑

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO N.5 - PREZZO BASE: € 55.000,00 €

DICONSI: EURO CINQUANTACINQUEMILA/00



Alla presente relazione si allegano:

- Allegato 1: Documentazione Catastale.
- Allegato 2: Documentazione Ufficio Urbanistica Comune Pitigliano
- Allegato 3: Planimetria ed indici metrici
- Allegato 4: Documentazione fotografica
- Allegato 5: Verbale di sopralluogo

La presente relazione, che si compone di n° 64 pagine oltre gli allegati di cui sopra, viene depositata presso la cancelleria competente del Tribunale di Grosseto in modalità telematica.

Grosseto, Venerdì 20 Dicembre 2019

Il C.T.U.

Ing. Paolo Grandinetti

(documento firmato digitalmente)

