

**TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO
SEZIONE ESECUZIONI E FALLIMENTI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE
N.149/2019 R.G.E.I**

CREDITORE

DEBITORE

Giudice dell'Esecuzione: Ill.ma Dott. ssa Claudia FROSINI

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE PERITALE**

Grosseto, 17 settembre 2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Arch. Francesca MAZZINI



INCARICO E QUESITI

La sottoscritta Dott. Arch. Francesca MAZZINI, nata a Grosseto il 10 ottobre 1986, c.f.:MZZFNC86R50E202Q, libero professionista iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto al n.578 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Grosseto, con Studio Professionale a Grosseto in Viale L.Porciatti n.33, veniva incaricata dal Tribunale di Grosseto di redigere Perizia Estimativa dei beni di proprietà del soggetto esecutato.

In data 31 dicembre 2019 la scrivente CTU prestava giuramento per via telematica e veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

1° QUESITO **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567. 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

2° QUESITO **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

3° QUESITO **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziato, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentato, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4° QUESITO **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5° QUESITO **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

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

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

8° QUESITO **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli



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

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

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

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

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

Dispone inoltre che l'esperto:

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

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

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

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

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

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

Inoltre l'Ill.mo Giudice sin da subito

autorizza

Il CTU ad acquisire copia (anche su supporto digitale) degli atti della procedura e a richiedere e a farsi rilasciare (se possibile direttamente per via telematica) dagli Uffici Pubblici competenti, la



documentazione catastale-urbanistica e ogni altro documento che si profili necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (anche tramite richiesta di accertamento di conformità urbanistica agli Uffici Pubblici preposti).

Il sopralluogo e accesso all'unità immobiliare è stato eseguito in data 24 luglio 2020 alle ore 12,45 dallo scrivente CTU congiuntamente al Custode Dott. Avv. Alessandra MASTRI FLAMINI, professionista delegato alla vendita sensi dell'art. 591 bis C.P.C., nonché Custode ai sensi dell'art. 559 c.4 dell'intero compendio immobiliare pignorato (**vedi Verbale**).

PREMESSA - BENI OGGETTO DI STIMA

I **beni immobiliari** oggetto della presente relazione di stima, riportati nell'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE ()
trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Grosseto -Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare

Promosso da

[REDACTED]

contro

è **costituito** da un fondo commerciale ubicato in Via Roma angolo Via dell'Arco a Sorano (GR) e censito all' NCEU di detto Comune, al **foglio 120, p.lla 299, sub.1, categoria C/1, mq 102.**

Il bene di cui sopra risulta essere intestato

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



RISPOSTA AL 1° QUESITO:

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

1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

Il sottoscritto rileva che la documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c. risulta completa.

1.2 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

Consultata la certificazione ipotecaria già in atti ed effettuate le opportune indagini di aggiornamento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Grosseto - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, fino alla data del 14/09/2020, risulta iscritto e trascritto quanto segue:

- **NOTA di TRASCRIZIONE del 02/10/2019_Registro Particolare 9650 - Registro Generale 13360** derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE_VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI atto giudiziario, Ufficiale giudiziario Tribunale di Grosseto repertorio n. 1788 del 06/08/2019;

a favore di

_____ (Codice Fiscale _____ per il diritto di proprietà per la quota di _____

contro

- **NOTA di ISCRIZIONE**

a favore di

_____ /1;

contro



• [redacted]
a favore di

contro

• [redacted]
a favore di

contro

• [redacted]
a favore di

contro

• [redacted]
a favore di



e

contro

-  Registro

a favore di

contro

Le visure di aggiornamento delle iscrizioni e trascrizioni allegate alla presente perizia, sono state effettuate dalla sottoscritta mediante accesso dalla rete internet al servizio telematico del portale SISTER e ricerca nell'archivio informatico della Conservatoria dei registri Immobiliari di Grosseto.

(vedi Allegato n.1 – Ispezioni Ipotecarie)

1.3 TITOLARITÀ E PROVENIENZA

Per il bene di cui trattasi, che risulta di PROPRIETÀ

- **Bene pervenuto in forza di acquisto** 

1.4 SITUAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio di Grosseto - Catasto Edilizio Urbano, Comune di Sorano con l'attribuzione di categoria, classe, consistenza e rendita catastale, come segue:



- **Fondo commerciale** in Sorano via Roma angolo Via dell'Arco, posto al piano terra e interrato, censito al **foglio 120, particella 299, subalterno 1, categoria C/1, Classe 2, Consistenza 102 mq 105 mq, Rendita catastale € 579,47.**

Intestati:

Dalla Visura catastale si evince che i dati catastali sono correttamente riportati.

(vedi Allegato n.2_Visura catastale storica)

RISPOSTA AL 2° QUESITO:

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

2.1 CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Localizzazione



Vista aerea del paese di Sorano con localizzazione fabbricato

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata all'interno del borgo storico di Sorano (GR), nello specifico in angolo fra Via Roma e Via dell'Arco.

Sorano nacque come antico possedimento della famiglia Aldobrandeschi, ma il territorio comunale era già abitato sin dal periodo etrusco, come dimostrano i notevoli ritrovamenti di insediamenti e necropoli antiche. Dopo il 1293 a seguito dell'unione fra la famiglia Aldobrandeschi ed Orsini, il controllo di Sorano passò alla famiglia Orsini. Il centro storico seguì



le vicissitudini storiche e politiche della vicina Pitigliano, dove era situata la residenza dei conti, e gli Orsini si impegnarono a potenziarlo fornendolo di fortificazioni efficaci, che resero Sorano un rifugio sicuro dagli attacchi nemici: più volte infatti, nel corso del XV secolo, i senesi posero la fortezza di Sorano sotto assedio, riuscendo ad occuparla solamente nel 1417. Nel 1556, Sorano passò in mano ai Medici, che la inglobarono nel Granducato di Toscana assieme alla vicina Pitigliano. I Medici istituirono il Ghetto Ebraico nel 1619 proprio nel quartiere dove si ubica l'unità immobiliare oggetto di stima; ancora oggi in queste vie si scorgono alcuni segni che ricordano la presenza della comunità ebraica.

Caratteristiche intrinseche del fabbricati e fattori posizionali



Scorcio di Via Roma: il fondo commerciale si trova sulla destra "Locanda dell'Arco"

Come molti altri borghi italiani, Sorano ha visto il picco demografico negli anni centrali del 900, nel 1940 si contavano circa 8.400 abitanti, per poi svuotarsi gradualmente fino ad oggi, gli ultimi dati ci confermano 3.200 abitanti nel 2019. L'unità immobiliare si colloca in una via sede di altre attività commerciali ed abitazioni private. Il paese è dotato dei servizi di prima necessità (ufficio postale, banca, farmacia, generi alimentari), qualche attività commerciale, di ristoro e turistico ricettiva. La densità del traffico è molto bassa e non vi è presenza di attività rumorose. Il borgo dista circa 10 km da Pitigliano e 80 km dal capoluogo di Grosseto.

Il fabbricato oggetto del pignoramento risale probabilmente all'epoca medioevale, dalle ricerche effettuate non si è in grado di stabilire una datazione esatta. Le caratteristiche architettoniche del fabbricato sono ordinarie per le tipologie costruttive del borgo, ovvero muratura portante in blocchi tufo mista a laterizi. Non sono evidenti recenti opere di manutenzione o ristrutturazione.



2.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Attualmente l'immobile si distingue al catasto fabbricati del comune di Sorano al foglio 120, particella 299, subalterno 1, categoria C/1, classe 2, superficie catastale totale mq 105 e confina con la pubblica via su due lati e due altre proprietà.

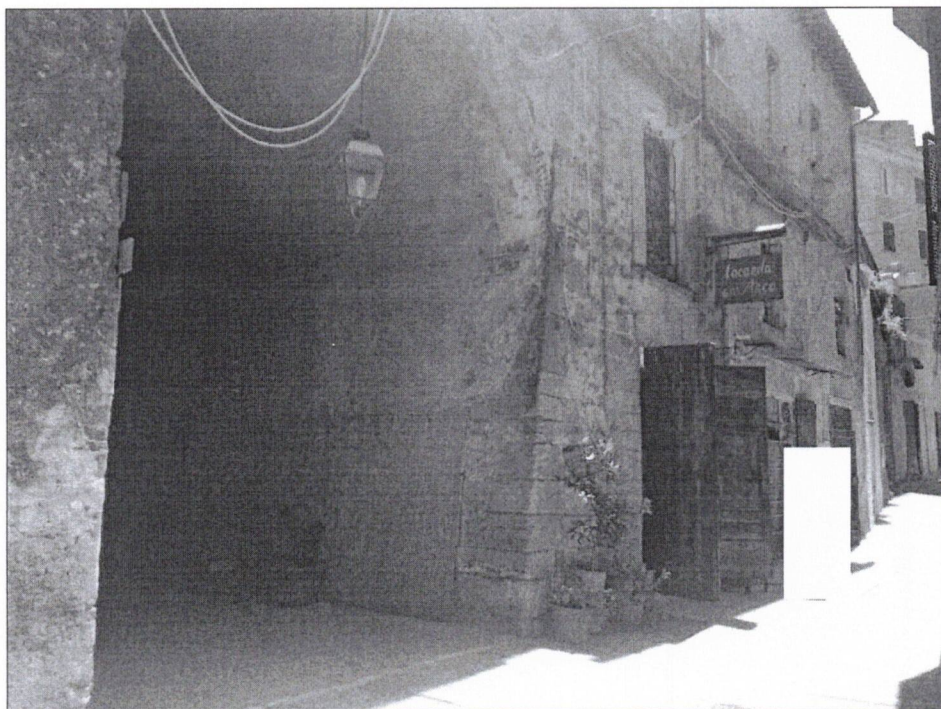
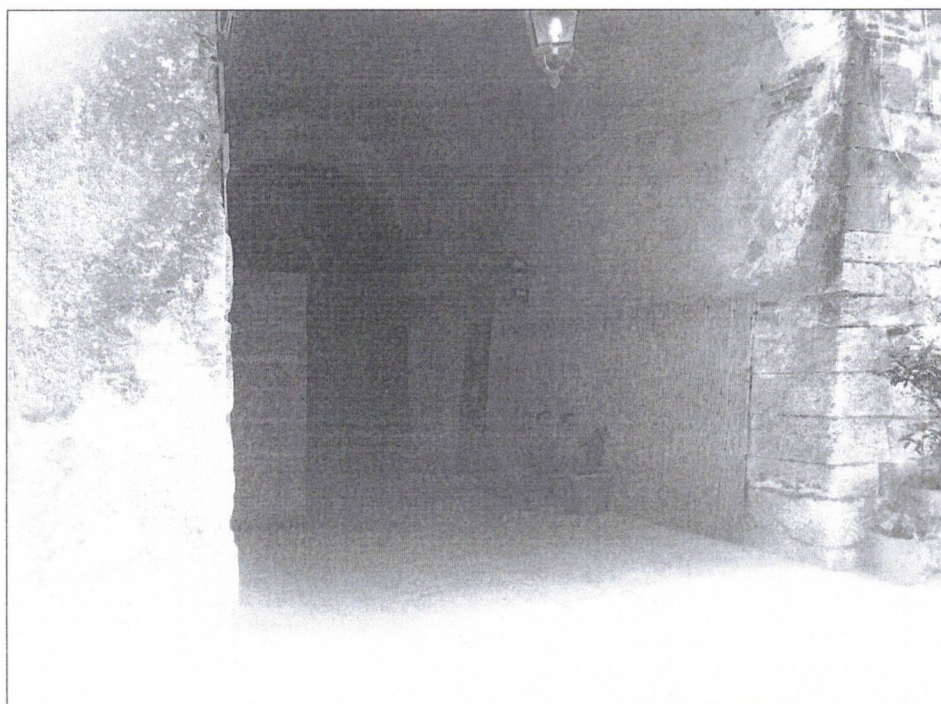


Foto d'angolo Via Roma-Via dell'Arco

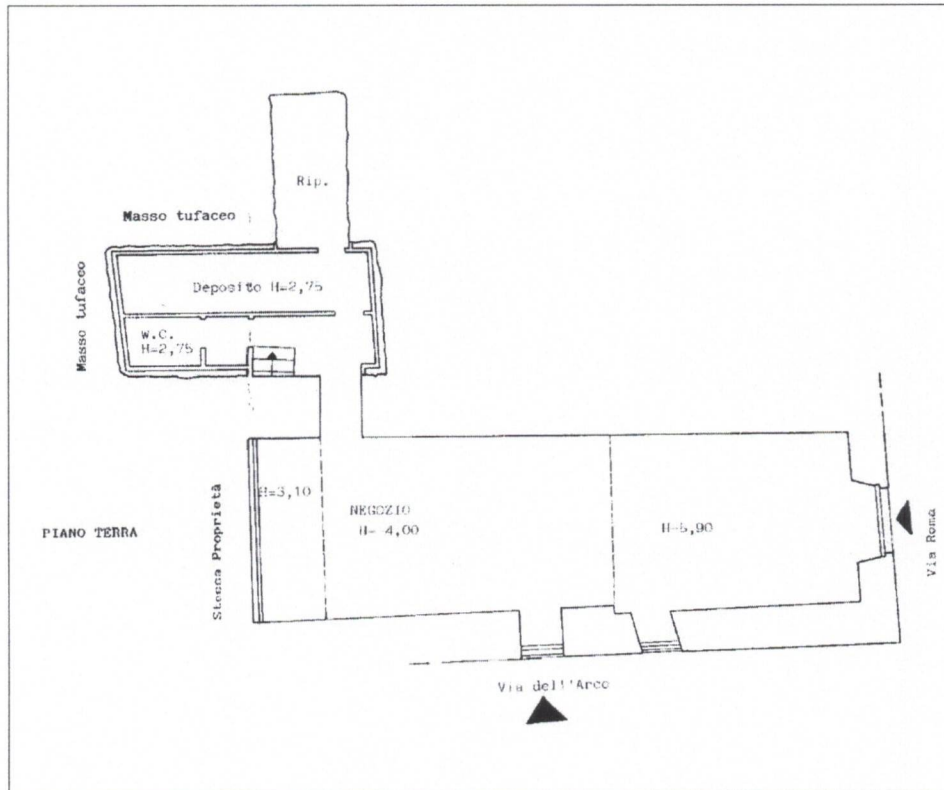


Ingresso locale da Via dell'Arco

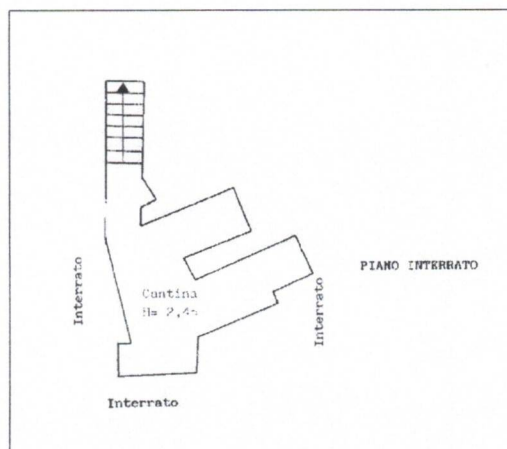


Caratteristiche

Il fabbricato nel suo complesso è composto da tre piani fuori terra e comprende al piano terra il fondo commerciale oggetto di stima ed ai piani superiori appartamenti di altra proprietà. L'attività di ristorazione a cui il fondo è dedicato al momento del sopralluogo risultava sospesa ma all'interno erano ancora presenti arredi e accessori funzionali all'attività. Il locale è accessibile da Via Roma (entrata principale) e da Via dell'Arco (entrata secondaria).



Planimetria fondo commerciale piano terra



Planimetria cantina piano interrato

Entrando da Via Roma si accede ad un unico grande locale di circa 63 mq con soffitto a volta a due altezze, la parte più alta di 5,90 m circa intonacata e la parte sul fondo più bassa di 4,00 m circa, rivestita in fogli di sughero. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco e la pavimentazione è in mattonelle quadrate di gres porcellanato color rosse-marrone. Sul fondo



della sala a destra si accede ad un disimpegno che, in senso orario, conduce alla cantina interrata di circa 16,00 mq, ad un piccolo servizio igienico di circa 2,00 mq con antibagno e successivamente alla cucina di circa 9,00 mq e un ripostiglio di circa 7,00 mq attualmente allestito con frigoriferi ed attrezzature funzionali all'attività. Il bagno e la cucina presentano rivestimenti parietali fino a 2 m circa in mattonelle di gres porcellanato colore chiaro, la pavimentazione è sempre in mattonelle di gres porcellanato di varia misura colore chiaro ed i soffitti sono rivestiti in doghe di legno color noce.

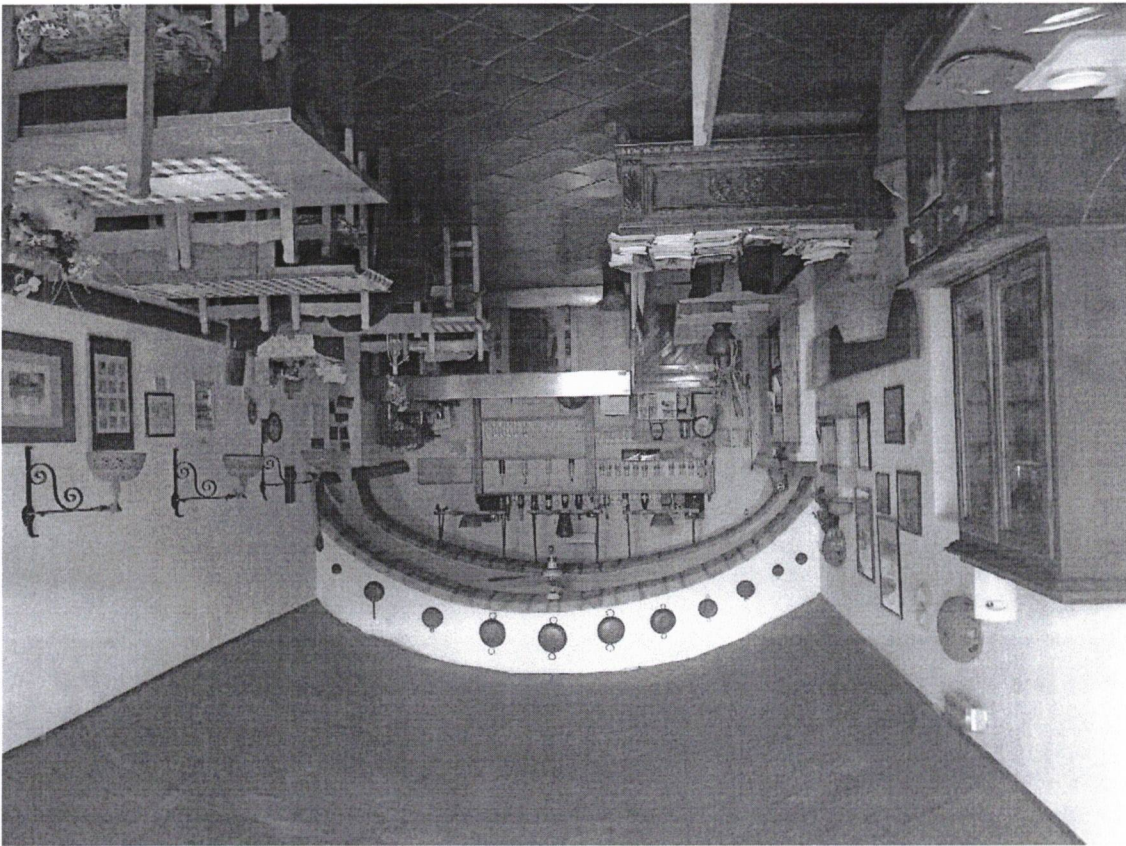
La struttura del fabbricato si presenta in muratura portante in tufo mista a laterizio, le due facciate esterne presentano finitura ad intonaco (in gran parte distaccato) di colore chiaro-naturale su via dell'Arco e blocchi in tufo faccia vista su via Roma.

Gli accessi esterni sono dotati di doppio infisso, porta a vetri e con telai in legno internamente e porte in legno massello esternamente. Sembra essere di particolare pregio il portone che da su via Roma, decorato internamente con intarsi in rilievo (vedere fotografie).

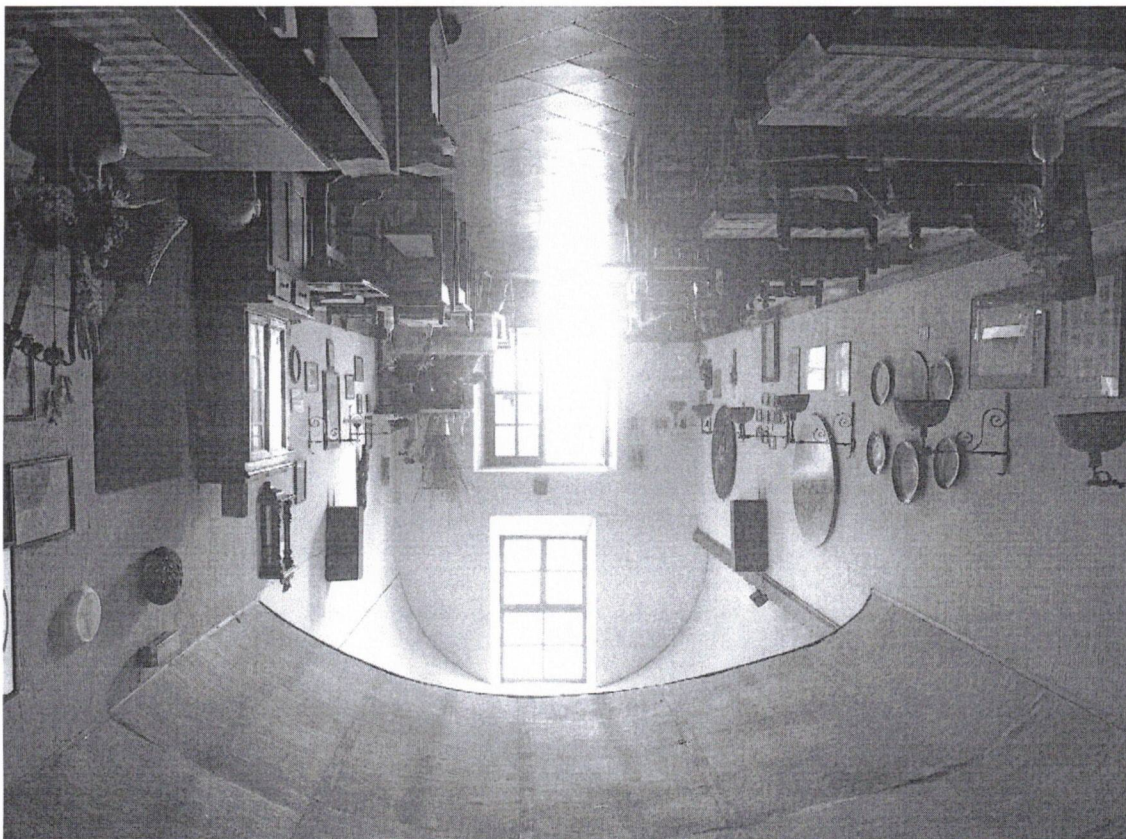
Si fa presente che il fabbricato, come meglio specificato in seguito, fa parte del complesso del "Palazetto Orsini", definito come immobile che presenta interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico.

Stato di manutenzione del fabbricato

Esternamente il fabbricato si presenta in uno stato di manutenzione scarso e necessiterebbe di interventi manutentivi sulle facciate. Internamente il fondo commerciale risulta essere in condizioni manutentive discrete, necessiterebbe di manutenzione di tipo leggero come nuova imbiancatura ed accurata pulizia.



Fotografia della sala principale



Fotografia della sala principale

(vedi Allegato n.3_Documentazione fotografica)

2.3 CONSISTENZA - DATI E INDICI METRICI DELL'IMMOBILE

La consistenza legittima dell'unità immobiliare si rileva dagli elaborati grafici dello stato *modificato* allegati alla P.E. 43/1987 e relativa Concessione Edilizia N.773 del1987.

Stato rilevato

Nel corso del sopralluogo la sottoscritta non ha riscontrato particolari difformità rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale e nello stato legittimato dalla P.E. 43/1987 e relativa Concessione Edilizia N.773 del1987.

Le SUPERFICI UTILI regolari autorizzate e/o rilevate risultano:

Superficie Utile NETTA calpestabile FONDO COMMERCIALE 88,00 mq
Superficie Utile NETTA calpestabile CANTINA 16,00 mq

Superficie Utile LORDA FONDO COMMERCIALE 120,00 mq
Superficie Utile LORDA CANTINA 25,00 mq
(locale accessorio comunicante con vani principali)

Il fondo commerciale ha un'altezza media interna variabile:

la sala principale ha un soffitto a volta con altezza massima che va da 5,90 m nella parte principale a 4,00 m terminale (vedere planimetria), la cucina ripostiglio e il bagno hanno un'altezza media di 2,75 m.

La cantina interrata ha un'altezza media di 2,45 m.

Stante quanto sopra esposto, ai fini della determinazione della consistenza dei beni oggetto del pignoramento e della loro successiva valutazione, la sottoscritta ha fatto riferimento allo stato rilevato (coincidente con lo stato concessionato) calcolando la superficie lorda del fondo commerciale oltre locali accessori diretti e applicando i relativi coefficienti correttivi (redatti secondo il codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnocasa ed Agenzia delle Entrate).

DESTINAZIONE			SUP. LORDA	COEFF. DEST.	SUP. VIRTUALE
Fondo commerciale	P.terra	m q	120,00	1,00 m q	120,00
Cantina	P.interrato	m q	25,00	0,50 m q	12,50
				TOTALE	132,50

Dati Catastali

L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio di Grosseto - Catasto Edilizio Urbano, Comune di Sorano con l'attribuzione di categoria, classe, consistenza e rendita catastale, come segue:

Fondo commerciale in Sorano via Roma angolo Via dell'Arco, posto al piano terra e interrato, censito al **foglio 120, particella 299, subalterno 1, categoria C/1, Classe 2, Consistenza 102 mq 105 mq, Rendita catastale € 579,47.**

Intestati:

Per gli impianti si rimanda alla relazione redatta dall'arch. Giuseppe OLANDESE

2.5 APPREZZAMENTI GENERALI

Le caratteristiche estrinseche dell'immobile, con particolare riferimento alla sua ubicazione nel centro storico di uno dei borghi più caratteristici della nostra provincia, rendono appetibile l'acquisto per coloro che volessero investire su un'attività commerciale o di ristorazione. Sebbene negli anni recenti Sorano abbia visto il progressivo diminuire dei suoi abitanti, recentemente il centro storico sta subendo sempre più numerosi interventi di restauro e recupero urbano e stanno fiorendo le attività di bed&breakfast e alloggio per turisti, sempre più numerosi nel periodo estivo e/o di festività.

Inoltre le caratteristiche intrinseche del locale, quali dimensioni e predisposizione di laboratorio e vani accessori atti ad ospitare da subito un locale per la somministrazione di cibo e bevande, contribuiscono a rendere la proprietà appetibile per chi volesse avviare un esercizio di ristorazione.

La vendita della proprietà può essere interessante sia per il mercato locale che per eventuali acquirenti esterni.



RISPOSTA AL 3° QUESITO:

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

I dati indicati nel VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, come già indicato in risposta al 1° QUESITO, punto 1.2, individuano correttamente il bene quale risulta dalla documentazione catastale e ne consentono la sua univoca identificazione.

RISPOSTA AL 4° QUESITO:

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

4.1 SITUAZIONE CATASTALE COERENZE

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, comparando la planimetria catastale dell'unità immobiliare con lo stato di fatto si rileva che nella planimetria catastale è riportato sostanzialmente lo stato di fatto dei luoghi, pertanto non si valuta necessario provvedere alla variazione della planimetria catastale.

RISPOSTA AL 5° QUESITO:

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA NELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE

Per quanto riguarda la normativa Urbanistica l'immobile è soggetto alle disposizioni riportate nel **Piano Operativo** comunale adottato con CC N.32 del 02.08.2018. Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è classificato come **Edificio di valore storico paesaggistico e/o storico-culturale (art. 3.1.7 e art. 4.7.1 delle NTA)** per cui sono ammesse destinazioni d'uso compatibili con quelle dell'immobile oggetto di stima. Inoltre risulta essere vincolato ai sensi della parte II del D.lgs 42/2004 come **Bene Culturale Monumentale** identificato come **"Palazzetto Orsini" -GR0425** (Cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico - art. 10 N.T.A).

(Vedi allegato n.5 _previsioni urbanistiche).

RISPOSTA AL 6° QUESITO:

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



6.1 REGOLARITA' EDILIZIA

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, comparando la planimetria catastale dell'unità immobiliare con lo stato di fatto si rileva che nella planimetria catastale è riportato lo stato di consistenza finale legittimato dalla P.E. 43/1987 e relativa Concessione Edilizia N.773 del 1987 sostanzialmente conforme allo stato di fatto riscontrato. Si fa presente che il locale attualmente adibito a cucina viene indicato in planimetria come "deposito".

Oltre alla concessione edilizia ed elaborati grafici è stata rivenuta anche la dichiarazione di agibilità del fondo datata 11 luglio 1987 e autorizzazione sanitaria datata 4 luglio 1987 rilasciata da USL N.29 per l'esercizio dell'attività di pizzeria.

La documentazione sopra citata è visionabile all'interno dell' **Allegato 3 _ Stato autorizzato.**

RISPOSTA AL 7° QUESITO:

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

7.1 POSSIBILITA' DI VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI

Viste le caratteristiche dell'unità immobiliare pignorata non è possibile dividere in più lotti per cui si procederà alla valutazione del bene come unico lotto.

RISPOSTA AL 8° QUESITO:

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

Come specificato in risposta al 7° Quesito, non è possibile dividere il bene oggetto di esecuzione in più lotti.

RISPOSTA AL 9° QUESITO:

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

9.1 DISPONIBILITA' DEL BENE

L'appartamento oggetto del pignoramento, al momento del sopralluogo era accessibile e non occupato; quindi da un punto di vista estimativo l'immobile sarà considerato **libero** a tutti gli effetti di legge.

L'immobile non è oggetto di contratti di locazione.



RISPOSTA AL 10° QUESITO:

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

10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

Come indicato nella risposta di cui al 9° Quesito il fondo commerciale oggetto di pignoramento non risulta essere occupato da coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato. Non esistono provvedimenti in tal senso.

RISPOSTA AL 11° QUESITO:

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

11.1 Al momento del sopralluogo e della stesura della presente relazione, GRAVA sull'immobile oggetto di stima Vincolo Paesaggistico Monumentale ai sensi dell'art. 10 parte II del D.lgs 42/2004. NON GRAVANO sull'immobile vincoli alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità.



Estratto planimetrico P.I.T. Regione Toscana_part.299 interessata da vincolo monumentale

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

11.3 Al momento del sopralluogo e della stesura della presente relazione, NON GRAVANO sull'immobile oggetto di stima diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici.

RISPOSTA AL 12° QUESITO :

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



decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge 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

Nella consapevolezza di fornire stima nell'ambito di una esecuzione immobiliare, si ritiene opportuno determinare il valore, alla data odierna, dei beni in perizia tramite **"procedimento sintetico comparativo"** operando così come di seguito indicato:

- **individuazione**, tramite consultazione dei valori dell'Agenzia delle Entrate ed indagini di mercato, del valore medio attuale per unità di misura (mq) di immobili equiparabili per tipologia a quelli in oggetto, situati nella medesima zona e risultanti all'attualità in perfette condizioni manutentive;
- **correzione** del valore di riferimento individuato in funzione delle condizioni oggettive rilevate in sito quali l'ubicazione, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive e tipologiche del fabbricato, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche interne ed esterne, lo stato locativo, i servizi e la situazione del mercato corrente;
- **determinazione** valore immobili in esecuzione come sommatoria dei prodotti tra valore/mq e dimensione superficaria rilevata.

12.2 STIMA

Valore medio attuale di mercato rilevato per immobili equiparabili per tipologia e localizzazione a quello in oggetto e risultanti all'attualità in perfette condizioni manutentive:

LOCALI COMMERCIALI

- **€ 1300,00/mq** di superficie commerciale lorda locali commerciali similari in perfette condizioni manutentive.
- Valore rilevato modificato con l'adozione di coefficienti correttivi individuati in funzione delle condizioni oggettive rilevate in sito:

$\text{€ } 1300,00/\text{mq} \times 0,90 \text{ (localizzazione)} \times 0,9 \text{ (epoca costruzione)} \times 0,90 \text{ (stato di manutenzione, finiture ed impianti)} = \mathbf{947,70 = 950 \text{ €/mq sup. lorda locali commerciali}}$

- Per cui, riferendoci alla superficie lorda commerciale dell'appartamento residenziale come riportato nella risposta al **Quesito 2.3**, si ha:



DESCRIZIONE	SUP. VIRTUALE	€/MQ	VALORE
locale comm. (F 120 p299 s1)	132,50		
Totale superficie unità imm.	132,50	€ 950,00	€ 125.875,00
Valore della piena proprietà		TOTALE	€ 125.875,00

Valore che si arrotonda in

€ 126.000,00 (euro centoventiseimila/00)

12.3 FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Trattasi della vendita di 1/1 della piena proprietà di un fondo commerciale posto a piano terra e interrato di un fabbricato di tre piani fuori terra situato nel centro storico del comune di Sorano (GR) Via Roma angolo Via dell'Arco.

LOTTO

L'unità immobiliare (**N.C.E.U. del Comune di Sorano, provincia di Grosseto foglio 120, particella 299 subalterno 1**), è costituita da un fondo commerciale con cantina (**categoria catastale C/1, classe 2, superficie catastale 105 mq**) situato al piano terra di un fabbricato del centro storico di Sorano. La struttura del fabbricato è in muratura portante in blocchi di tufo e laterizio, i soffitti della sala principale sono a volta mentre nei locali accessori (cucina, servizio igienico e ripostiglio) sono piani.

Il locale ha un accesso su via Roma (accesso principale) e uno su via dell'Arco, consta di una sala principale di circa 63 mq con soffitto a volta a due altezze, la parte più alta di 5,90 m circa e la parte sul fondo più bassa di 4,00 m circa. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco e la pavimentazione è in mattonelle quadrate di gres porcellanato color rosso-marrone. Sul fondo della sala a destra si accede ad un disimpegno che, in senso orario conduce alla cantina interrata di circa 16,00 mq, ad un piccolo servizio igienico di circa 2,00 mq con antibagno e successivamente alla cucina di circa 9,00 mq ed un ripostiglio di circa 7,00 mq. Il bagno e la cucina presentano rivestimenti parietali fino a 2 m circa in mattonelle di gres porcellanato colore chiaro, la pavimentazione è sempre in mattonelle di gres porcellanato di varia misura colore chiaro ed i soffitti sono rivestiti in doghe di legno color noce.

Attualmente l'unità immobiliare risulta essere dotata di impianto elettrico e idraulico. Le finiture interne sono considerate di media qualità ed il locale necessiterebbe di generale manutenzione di tipo leggero.

Ulteriori dettagli sono riportati nell'elaborato peritale della CTU.

PREZZO BASE LOTTO:
€ 126.000,00
(euro centoventiseimila/00)

La presente relazione, che si compone di n.ro 20 pagine dattiloscritte e n.ro 6 Allegati.

Grosseto, 17 settembre 2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Arch. Francesca MAZZINI.



ELENCO ALLEGATI :

Copia verbale di immissione in possesso
Allegato 1 _ Visure ipotecarie aggiornate
Allegato 2 _ Visura catastale storica
Allegato 3 _ Stato autorizzato
Allegato 4 _ Documentazione fotografica
Allegato 5 _ Previsioni urbanistiche
Allegato 6 _ Planimetria catastale

