

## SEZIONE CIVILE

## ESECUZIONE IMMOBILIARE

Proc. N. 149/2023 R.G.E.I.

Promossa da:

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Contro:

\_\_\_\_\_

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI Dott.ssa Cristina NICOLÒ**ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**PREMESSA**

Il sottoscritto Geom. Matteo Pastorelli, nato a Grosseto (GR) il 21/10/1988, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Grosseto al n. 1359, con studio in Grosseto (GR), Via Aurelia Nord n. 62/2, è stato nominato C.T.U. nella procedura in oggetto in data 19/04/2024 nella quale, prestato il giuramento di rito in data 29/04/2024, prendeva atto dello svolgimento dell'incarico di Esperto Stimatore da eseguirsi secondo le direttive contenute nella modulistica pubblicata sul sito del Tribunale di Grosseto con la denominazione "*Compiti dell'esperto stimatore*".

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 28/05/2024 con l'accesso presso l'immobile oggetto di stima alla presenza del Custode, Avv. Fedi Alessio.

L'accesso all'Archivio Pratiche Edilizie del Comune di Semproniano - Unione Comuni Amiadini per esaminare la documentazione relativa agli immobili in oggetto è stato effettuato il giorno 20/08/2024.

**RISPOSTA AI QUESITI**

Sulla base dei documenti in atti, degli accertamenti effettuati dallo scrivente CTU presso i pubblici uffici e dal sopralluogo presso gli immobili pignorati, si può rispondere nel modo seguente ai quesiti posti dal Giudice.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: PASTORELLI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 11d1330601e741ac04c0e8b3a8991a

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**QUESITO 1**

*Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari); Fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;*

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

La documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c., presente in atti, risulta completa.

I dati contenuti nel pignoramento consentono l'identificazione del bene, ubicato nel Comune di Semproniano in Via del Pretorio n. 12, censito al Catasto Fabbricati Provincia di Grosseto, nel Comune di Semproniano al Foglio 30, Particella 116, Subalterno 13.

**QUESITO 2**

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

Non vi si riscontrano carenze nella documentazione presentata.

L'atto di provenienza ultraventennale è stato redatto in data 20/12/2023 dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano e risulta presente nella documentazione agli atti.

La quota di proprietà dell'immobile risulta pervenuta al Sig. \_\_\_\_\_ per l'atto di compravendita del 07/11/2007, descritto al Quesito 4 e presente nella Nota dell'Ispezione nell'allegato 2.

**QUESITO 3**

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

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

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

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

**procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati Provincia di Grosseto, nel Comune di Semproniano al Foglio 30, Particella 116, Subalterno 13, Zona Censuaria 1, categoria A/4, Classe 3, Consistenza vani 5, Superficie totale mq 102, Superficie Totale escluse aree scoperte mq 100.

L'immobile risulta intestato per la proprietà di 1/1 al Sig.

, nato a

,,

La planimetria catastale non risulta pienamente conforme alla sua attuale consistenza e distribuzione interna.

Tale discrepanza, tuttavia, riguarda la tamponatura della finestra nel w.c. piccolo, l'apertura di n. 2 lucernari presenti nei due w.c., delle lievi modifiche alle quote interne e non è rappresentato un piccolo ripostiglio presente nel vano sottotetto, accessibile dal disimpegno della zona notte mediante uno sportello posizionato sopra la porta di una delle camere al piano primo.

Tali difformità dovranno essere regolarizzate presso gli Uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Semproniano, Unione Comuni Amiata Grossetana, mediante una pratica di accertamento di conformità ai sensi



dell'art 209 della Legge Regionale Toscana n. 65/2014 – art. 36/36bis del D.P.R. 380/2001 aggiornato alla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 e, successivamente, dovrà essere aggiornata anche la planimetria catastale.

Per l'aggiornamento della planimetria catastale, da eseguire in una fase successiva alla presentazione della sanatoria edilizia, si stima un costo presumibile di € 450,00, inerente l'onorario del tecnico, e il costo di € 50,00, inerente i diritti di segreteria richiesta dall'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Territorio.

#### **QUESITO 4**

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

Acquisita, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto, la copia aggiornata dell'Ispezione ipotecaria nel ventennio antecedente il pignoramento, e presa visione del contenuto della documentazione presente in atti, si riporta di seguito l'elenco sintetico delle formalità:

#### **ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'** **Richiesta effettuata su immobile Catasto Fabbricati,** **Foglio 30, Part. 116, Sub. 13**

1. ISCRIZIONE del 18/05/2010 - Registro Particolare 1601 Registro Generale 7572  
Pubblico ufficiale Notaio Abbate Antonio Repertorio 38716/23704 del 17/05/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
2. TRASCRIZIONE del 18/12/2023 – Registro Particolare 15275, Registro Generale 19804 Pubblico Ufficiale Ufficio Giudiziario Tribunale di Grosseto. Repertorio 753 del 30/10/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Come visibile dall'Ispezione ipotecaria allegata, inerente uno dei due precedenti subalterni facenti parte l'immobile (ex Subalterni 8 e 11, che hanno originato l'attuale Subalterno 13), entrambi i vecchi subalterni sono pervenuti al Sig. \_\_\_\_\_ tramite l'atto di compravendita sotto descritto:

TRASCRIZIONE del 12/11/2007 - Registro Particolare 11068 Registro Generale 19308 - Pubblico ufficiale Notaio Galdo Gennaro Repertorio 102738/20335 del 07/11/2007 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;

Per l'immobile, si allegano inoltre:

- Gli elenchi sintetici delle formalità, le visure storiche, la mappa e la planimetria catastali (All. 2);
- la Restituzione grafica del rilievo eseguito (All. 3).

### **QUESITO 5**

*Acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta:*

*Indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale: indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173 bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.:*

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Semproniano, individua l'area nel perimetro abitato di Semproniano, all'interno del Centro Storico (zona territoriale omogenea A del D.M. 2/04/1968 n. 1444), nella Tav. 6 "Sistemi insediativi U.T.O.E. - Semproniano".

Come individuato dalla Tav. 6, si riporta un estratto dell'art. 42 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Semproniano inerente la fattibilità degli interventi possibili da eseguire nell'edificio in oggetto:

*(Art. 42N.T.A.) (...) CENTRI STORICI - Sono le parti del tessuto edilizio che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, classificate zone territoriali omogenee "A" dal DM 1444/68.*

*Scopo principale della norma è quello di valorizzare i centri storici attraverso interventi finalizzati al mantenimento di tutti quegli elementi che concorrono a costituire l'identità. I centri storici presenti sono a Semproniano (sub-utoe 1) e a Rocchette di Fazio (utoe). Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia secondo quanto esplicitato nell'art.52 "SEMPRONIANO" nella parte relativa alla sub-utoe 1: centro storico e nell'art.53 "ROCCHETTE DI FAZIO" Sono consentite, con lo scopo di rafforzare l'identità urbana dei centri storici, solamente ai piani terra, attività commerciali (commercio al*



minuto) ed artigianali (botteghe di artigianato tipico di questi luoghi) laddove già sussistono gli standard urbanistici in tal senso e previa dimostrazione della compatibilità igienica, acustica e atmosferica attraverso il rilascio di nulla-osta e/o autorizzazioni dei competenti organi preposti.

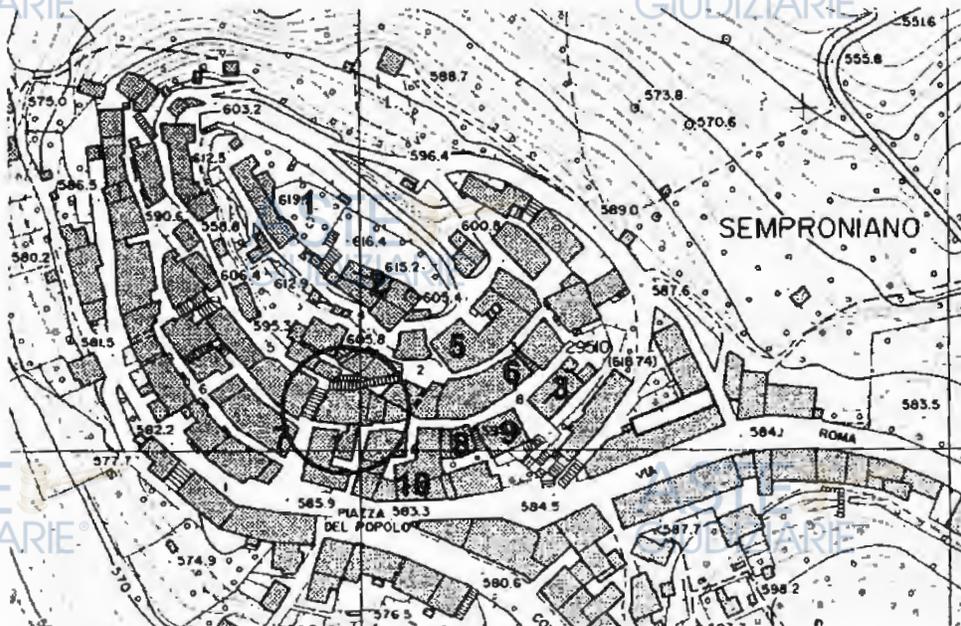
I beni che costituiscono invarianti strutturali, elencati nella disciplina della sub-uteo 1 di Semproniano e nell'uteo di Rocchette di Fazio e che sono evidenziati nella tav.12 "Immobili oggetto delle schede di catalogo programma emergenza", sono oggetto di tutela da parte del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42 intitolato "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n.137", meglio conosciuto come "Codice Urbani" (già vincolate dal titolo I del D.Lgs.490/99) Relativamente al centro storico di Semproniano sono consentiti i seguenti interventi di nuova edificazione finalizzati alla ricostituzione della cortina edificata e al recupero di una parte di tessuto urbano: a) Sono consentiti due nuovi alloggi come risulta dalla tav.6 "Semproniano". Essi dovranno rispettare le seguenti condizioni: altezza fuori terra non superiore a due piani con altezza massima in gronda di m 6,00; Copertura a falde inclinate; dimensioni delle porte e delle finestre tali da ricreare una composizione dei prospetti coerente con i prospetti tipici di questo centro storico. b) Recupero o demolizione di fabbricati compresi tra via Banci e via della Fontanaccia rappresentati nella tav.6 "Semproniano" e successiva costituzione di una cortina edificata che, per materiali e tipologia, sia congruente con il tessuto urbano in cui si dovrà inserire. L'altezza fuori terra, dalla parte più alta, non dovrà superare i due piani con altezza massima in gronda di m 6,00; Sia la superficie coperta che il volume potranno essere al massimo quelli dell'organismo edilizio originario. La copertura dovrà essere a falde inclinate, la dimensione delle porte e delle finestre tale da ricreare una composizione dei prospetti coerente con i prospetti tipici di questo centro storico. La superficie di ciascuno dei sei nuovi alloggi suddetti non potrà essere inferiore a 50 mq. In entrambi i casi a) e b) non saranno consentiti balconi e sporgenze nei prospetti. Per gli interventi di cui ai suddetti punti a) e b) si deve fare riferimento a quanto disposto all'art.16. (...)



Estratto Tav. 6 Sistemi insediativi U.T.O.E. - Semproniano

6

Firmato Da: PASTORELLI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 11fd330f601e741ec04cde8b3a9991a



**Estratto Tav. 12 – Immobili oggetto schede di catalogo programma emergenza**

Il sottoscritto C.T.U. in data 20/08/2024 ha effettuato l'accesso agli atti presso gli Uffici Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Semproniano.

Tale documentazione presente agli atti, riguarda le pratiche edilizie esistenti inerenti gli interventi eseguiti presso l'unità immobiliare in oggetto, descritte di seguito:

1. Pratica Edilizia Denuncia Inizio Attività D.I.A. 79/2007, registrata il 20/10/2007, prot. 6842, intestata al Sig. \_\_\_\_\_ inerente le opere di manutenzione straordinaria dell'unità immobiliare sub. 11 in Via del Pretorio, per le opere interne per adeguamento igienico sanitario con la realizzazione di un bagno all'interno del vano camera e la sistemazione con ripresa intonaci e relativa imbiancatura delle due facciate dell'immobile, con certificazione di conformità del 29/07/2008 attestante la fine dei lavori in data 29/07/2008, prot. n. 4681 del 31/07/2008;
2. Pratica Edilizia Denuncia Inizio Attività D.I.A. 41/2008, registrata il 17/05/2008, prot. 3127, intestata al Sig. \_\_\_\_\_ inerente le opere di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso senza aumento di u.i. in Via del Pretorio, per le opere riferite al cambio di destinazione d'uso di un magazzino da fondere con un'abitazione (ex sub. 8 e 11) e le relative opere interne di ristrutturazione, con certificazione di conformità del 29/07/2008 attestante la fine dei lavori in data 29/07/2008 del 30/07/2008 e il Certificato di abitabilità/agibilità del 04/08/2008, prot. 4723, comprensivo della documentazione relativa alle conformità degli impianti e del Catasto. All'interno della pratica, oltre alla

documentazione sopra descritta, risulta presente anche la lettera di trasmissione delle pratiche di Denuncia Inizio Attività installazione mezzo pubblicitario e case appartamenti vacanze all'Ufficio Comunità Montana M. Amiata del 02/08/2008, prot. 4714 il modello di domanda della struttura ricettiva, intestata alla Soc del del 01/08/2008, prot. 4712 ed il modello di Comunicazione di avvio effettivo dell'Attività consegnato in data 09/07/2008 all'Ufficio Coordinamento Provinciale Suap Grosseto.

Come già descritto al quesito 3, l'unità immobiliare non risulta pienamente conforme alla sua attuale consistenza e distribuzione interna.

Le discrepanze rilevate riguardano la tamponatura della finestra nel w.c. piccolo, l'apertura di n. 2 lucernari presenti nei due w.c., delle lievi modifiche alle quote interne e non è rappresentato un piccolo ripostiglio presente nel vano sottotetto, accessibile dal disimpegno della zona notte mediante uno sportello posizionato sopra la porta di una delle camere al piano primo.

Tali difformità dovranno essere regolarizzate presso gli Uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Semproniano, Unione Comuni Amiata Grossetana, mediante una pratica di accertamento di conformità ai sensi dell'art 209 della Legge Regionale Toscana n. 65/2014 – art. 36/36bis del D.P.R. 380/2001 aggiornato alla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 e, successivamente, dovrà essere aggiornata anche la planimetria catastale.

Per la pratica di sanatoria di cui sopra si stima un costo presumibile di € 2.000,00, inerente l'onorario del tecnico, ed una sanzione minima di € 1.500,00 richiesta dal Comune; sono escluse eventuali ulteriori sanzioni computate e richieste dagli uffici competenti.

#### **QUESITO 6**

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

Attestato di prestazione Energetica dell'edificio id: 0000803326, redatto in data 03/10/2024, trasmesso telematicamente in data

03/10/2024 presso il Portale Digitale Siert della Regione Toscana, che classifica l'unità immobiliare in oggetto in Classe Energetica G.

### **QUESITO 7**

*Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (colpevole) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la cartatura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico:*

Il compendio pignorato è costituito da una unità immobiliare ad uso residenziale, sotto descritta:

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati Provincia di Grosseto, nel Comune di Semproniano al Foglio 30, Particella 116, Subalterno 13, Zona Censuaria 1, categoria A/4, Classe 3, Consistenza vani 5, Superficie totale mq 102, Superficie Totale escluse aree scoperte mq 100.

L'unità immobiliare è classificata catastalmente come A/4, come Abitazione di tipo popolare.

La particella 116, inerente il fabbricato dell'unità immobiliare ad uso residenziale oggetto della presente relazione, confina a Nord con la Via del Pretorio e la Via di Mezzo, ad Est con il fabbricato in aderenza con le Particelle 348 e 117, a Sud con Via della Pieve ed, in parte, con la particella 133 e ad Ovest con la Via del Pretorio.

L'unità immobiliare in oggetto confina a Nord con la Via del Pretorio, ad Est con unità immobiliari di altre proprietà, a Sud con la Via della Pieve e ad Ovest con la Via del Pretorio.

Il fabbricato censito al Foglio 30, Particella 116 del Comune di Semproniano, risulta costituito da n. 10 unità immobiliari:

- Foglio 30, Part. 116, Sub. 2, Cat. A/4;
- Foglio 30, Part. 116, Sub. 3, Cat. C/1;
- Foglio 30, Part. 116, Sub. 4, Cat. C/2;
- Foglio 30, Part. 116, Sub. 5, Cat. A/4;
- Foglio 30, Part. 116, Sub. 6, Cat. C/2;
- Foglio 30, Part. 116, Sub. 7, Cat. A/4;
- Foglio 30, Part. 116, Sub. 9, Cat. A/4;
- Foglio 30, Part. 116, Sub. 10, Cat. C/2;

- Foglio 30, Part. 116, Sub. 12, Cat. C/2;
- Foglio 30, Part. 116, Sub. 13, Cat. A/4 (unità immobiliare oggetto della presente perizia).

Il fabbricato è situato all'interno del centro storico del Comune di Semproniano ed è costituito da una struttura in muratura portante, le facciate sono costituite in parte da intonaco di colore giallo ocra ed in parte da un intonaco con una rifinitura in grana grossa cemento di colore grigio scuro.

Gli infissi esterni (finestre) presenti sono in legno con vetro singolo ed alcuni in legno con vetrocamera, le porte interne ed esterne sono in legno di colore marrone.

I pavimenti interni sono costituiti da piastrelle di gres nel soggiorno al piano terra e nei due w.c. al piano primo, parquet in legno nella cucina al piano terra, nel disimpegno ed in una camera al piano primo e da piastrelle in cotto nella seconda camera al piano primo.

L'unità immobiliare si sviluppa totalmente su due livelli (piano terra e primo) ed è costituita esclusivamente da un unico vano ad uso residenziale.

Risulta presente un piccolo ripostiglio nel vano sottotetto, accessibile dal disimpegno della zona notte mediante uno sportello posizionato sopra la porta di una delle camere al piano primo (vedi foto n.16).

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione, completamente ristrutturata di recente, come visibile anche nella documentazione fotografica nell'allegato 5.

Si riscontra la presenza di tracce di muffa sull'intonaco della parete interna del vano soggiorno ed un cretto sull'angolo interno della camera con w.c. al piano primo (vedi foto da n. 26 a 32).

L'immobile ha la possibilità di accesso sia dalla quota del piano strada inerente la Via del Pretorio, sia dal pianerottolo dove è presente una piccola terrazza ed il portone di ingresso principale dell'unità immobiliare.

L'accesso secondario posizionato alla quota del piano strada della Via del Pretorio (portone in legno nel secondo vano del piano terra) risulta inutilizzato, in quanto vi sono state realizzate delle mensole di arredo sul lato interno del vano.

Infatti, come visibile anche dalla documentazione fotografica allegata, l'unico accesso utilizzato dell'unità immobiliare risulta dal pianerottolo con la terrazza, posizionati sulla parte esterna al fabbricato sulla Via del Pretorio.

Come visibile tra i documenti presenti nelle pratiche edilizie presenti agli atti (All. 9), l'immobile in oggetto risulta essere utilizzato come casa e appartamento vacanze dalla Sig. \_\_\_\_\_, di cui il Sig. \_\_\_\_\_ risulta essere il Legale Rappresentante.

Tra i documenti della Pratica Edilizia D.I.A. 41/2008, si allegano le relative Comunicazioni Suap per l'avvio dell'attività come casa appartamento vacanze, protocollate dal Comune di Semproniano in data 01/08/2008, prot. 4712.

Internamente, risultano presenti l'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento costituito da una caldaia a Gpl, si allegano i relativi documenti (All. 11), comprensivi dell'Ape (All. 10).

La Superficie utile (calpestabile) dell'unità immobiliare ad uso residenziale è stata calcolata con riferimento al Regolamento D.P.G.R. Toscana 11.11.2013 n. 64R e, come risulta dalla tabella sotto riportata, è pari a circa mq 68.09.

<b>Calcolo della superficie utile</b>		
<b>Piani terra e primo</b>		
Vani piano terra	mq	32.12
Vani piano primo	mq	35.97
<b>TOTALE Sup. utile Piani terra e primo</b>	<b>mq</b>	<b>68.09</b>

Tutto quanto sopra è ulteriormente descritto nella restituzione grafica del rilievo eseguito (All. 3).

**QUESITO 8**

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

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

Il bene oggetto di pignoramento potrà essere venduto in un unico lotto. L'immobile è pignorato per intero.

#### **QUESITO 9**

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

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

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

L'immobile in oggetto non risulta occupato e non vi sono registrati contratti di locazione, come attestato dalla Certificazione dell'Agenzia delle Entrate rilasciata in data 28/08/2024 (All. 7).

L'immobile non risulta occupato da coniugi separati o ex coniugi.

#### **QUESITO 10**

*Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173 bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;*

Come visibile dagli estratti cartografici sotto riportati, dalle tavole Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana (P.I.T. Regione Toscana), l'area in oggetto non risulta soggetta a vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142, né al Vincolo Idrogeologico, ai sensi del R.D. 3267/1923.





Regione Toscana



MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI

**Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico**



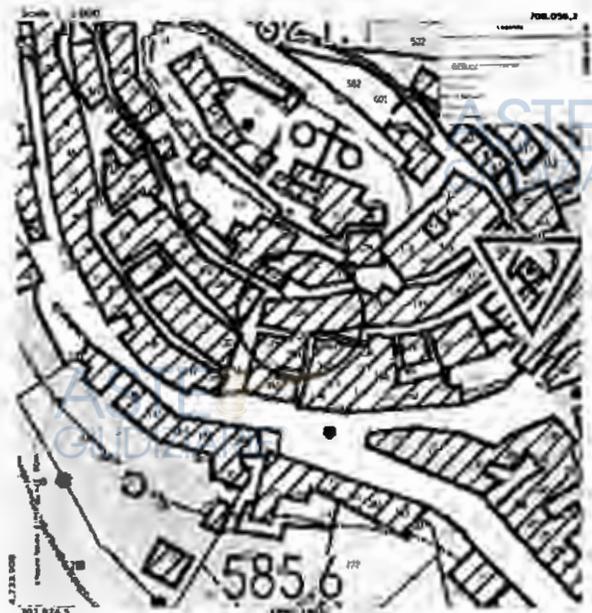
**Estratto Cartografia Piano Indirizzo Territoriale Toscana (fuori scala) - Vincolo Paesaggistico**



Regione Toscana

GEOScopia

**Regione Toscana - SIPT: Vincolo Idrogeologico**



**Estratti Cartografia Piano Indirizzo Territoriale Toscana (fuori scala) - Vincolo Idrogeologico**

Firmato Da: PASTORELLI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 11fd13301601e741ac04c0e8b3a9991a

**QUESITO 11**

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

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

La stima dell'immobile è stata eseguita con metodo di stima sintetico per comparazione, individuando il più probabile valore di mercato per metro quadrato di superficie commerciale, sulla base della comparazione dei prezzi correnti per immobili analoghi a quello oggetto di stima, rilevati mediante indagine di mercato, nonché sulla base della propria conoscenza ed esperienza in materia di compravendite di immobili analoghi a quello oggetto di stima.

Si è proceduto a svolgere delle indagini di mercato presso alcune presso siti internet di Agenzie Immobiliari operanti nella zona ed alla consultazione della Banca Dati O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate nella Provincia di Grosseto nel Comune di Semproniano.

L'indagine di mercato ha evidenziato che, nel Comune di Semproniano, risultano presenti sul mercato molti altri immobili analoghi a quello del compendio pignorato; pertanto, si è proceduto ad effettuare una indagine nella zona in oggetto e in quelle limitrofe, tenendo in considerazione anche dei valori O.M.I., risultanti leggermente inferiori alle statistiche della comparazione di immobili analoghi.

Per quanto sopra detto ed in considerazione dei risultati delle ricerche economiche effettuate, dello stato di fatto dei luoghi emerso in sede di sopralluogo e dato l'attuale andamento del mercato immobiliare, si è stabilito il più probabile valore di mercato.



Per l'immobile in oggetto la superficie commerciale è stata rilevata al lordo dei muri interni e perimetrali, come visibile dallo schema di calcolo allegato (All. 4).

Superficie commerciale		
Vani Piano terra	mq	45.67
Vani Piano primo	mq	48.38
Terrazza piano terra (mq 2.35x0.30)	mq	0.71
Scala di accesso esterna piano terra (mq 2.87x0.10)	mq	0.29
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE</b>	<b>mq</b>	<b>95.05</b>
<b>€ in c.t.</b>	<b>mq</b>	<b>95.00</b>

In considerazione dei risultati delle ricerche economiche effettuate, dello stato di fatto dei luoghi emerso in sede di sopralluogo, dato l'attuale andamento del mercato immobiliare, sulla base della comparazione tra i dati rilevati dall'indagine di mercato, si è individuato il più probabile valore per metro quadrato di superficie commerciale.

L'immobile in oggetto risulta avere una superficie commerciale di mq 95,00 e risulta essere in buono stato e completamente ristrutturato, a favore del valore finale identificato.

I valori desumibili dall'indagine di mercato, verificata mediante la comparazione di immobili analoghi a quello in oggetto e nella stessa zona, supportata ulteriormente dai Valori O.M.I. (anche se lievemente inferiori alle statistiche di mercato individuate), per l'immobile oggetto di pignoramento sono risultati oscillanti tra € 1.100,00 ed € 1.300,00 al metro quadrato di superficie commerciale.

In ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, quali destinazione, consistenza, posizione, orientamento, affacci e, soprattutto dal buono stato di conservazione, si ritiene che il valore da tenere in considerazione, di € 1.200,00 al metro quadrato di superficie commerciale, sia il più probabile valore di mercato da attribuirsi all'immobile, censito al Catasto Fabbricati Provincia di Grosseto, nel Comune di Semproniano al Foglio 30, Particella 116, Subalterno 13.

Pertanto, il valore risulta:

$$\text{mq } 95,00 \times \text{€/mq } 1.200,00 = \text{€ } 114.000,00$$

Da tale cifra si ritiene tuttavia opportuno detrarre il probabile costo di una regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile, individuato in € 4.000,00 (in risposta ai quesiti 3 e 5) e, pertanto, il valore risulta:

$$€ 114.000,00 - € 4.000,00 = € 110.000,00$$

## CONCLUSIONI

Secondo le risultanze degli accertamenti fatti per rispondere ai quesiti del Giudice, il sottoscritto CTU ritiene che il bene pignorato possa costituire un unico lotto, come di seguito descritto:

Unità immobiliare ad uso residenziale, censita al Catasto Fabbricati Provincia di Grosseto, nel Comune di Semproniano al Foglio 30, Particella 116, Subalterno 13, Zona Censuaria 1, categoria A/4, Classe 3, Consistenza vani 5, Superficie totale mq 102, Superficie Totale escluse aree scoperte mq 100.

L'immobile risulta intestato per la proprietà di 1/1 al Sig.

La stima ha individuato un valore unitario per il fabbricato ottenendo il seguente valore, comprensivo dei coefficienti di riduzione in virtù dello stato manutentivo dell'immobile e dei costi presumibili e necessari per la regolarizzazione della conformità, di **€ 110.000,00**.

Grosseto, 09/10/2024

Il C.T.U.  
Geom. Matteo Pastorelli

Sono allegati alla presente Relazione:

- ALLEGATO 1 – Verbali di sopralluogo;
- ALLEGATO 2 – Visura storica, Mappa, Planimetria catastale, ispezioni ipotecarie;
- ALLEGATO 3 – Restituzione grafica del rilievo;
- ALLEGATO 4 – Schema di calcolo delle superfici commerciali;
- ALLEGATO 5 – Documentazione fotografica;
- ALLEGATO 6 – Attestazione Regione Toscana;
- ALLEGATO 7 – Attestazione Agenzia delle Entrate;
- ALLEGATO 8 – Pratiche Edilizie Comune di Semproniano;
- ALLEGATO 9 – Attestato di Prestazione Energetica;
- ALLEGATO 10 – Documenti Impianti.

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa



TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
ESECUZIONE IMMOBILIARE  
Proc. N. 149/2023 R.G.E.I.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Promossa da: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Contro:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI Dott. Cristina NICOLÒ**

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**ALLEGATI DA 1 A 7 ALLA RELAZIONE**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Sono allegati alla presente Relazione:

- ALLEGATO 1 – Verbali di sopralluogo;
- ALLEGATO 2 – Visura storica, Mappa, Planimetria catastale, ispezioni ipotecarie;
- ALLEGATO 3 – Restituzione grafica del rilievo;
- ALLEGATO 4 – Schema di calcolo delle superfici commerciali;
- ALLEGATO 5 – Documentazione fotografica;
- ALLEGATO 6 – Attestazione Regione Toscana;
- ALLEGATO 7 – Attestazione Agenzia delle Entrate;
- ALLEGATO 8 – Pratiche Edilizie Comune di Semproniano;
- ALLEGATO 9 – Attestato di Prestazione Energetica;
- ALLEGATO 10 – Documenti Impianti.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: PASTORELLI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11d13301601e741ac04c0e8b3a999fa

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ALLEGATO 1

Verbali di sopralluogo



Firmato Da: PASTORELLI MATTIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial# 11fd330f60e741acc04c0e8b3a999fa



TRIBUNALE DI GROSSETO  
Sezione Esecuzioni immobiliari  
Proc. Esec. 149/2023

G.E. Dott.ssa Cristina Nicolò

Custode: Avv. Alessio Fedi

Verbale di accesso del custode giudiziario

L'anno 2024, il giorno 22 del mese di MAGGIO, alle ore 16:22, io sottoscritto AVV. ALESSIO FEDI, nominato, con provvedimento del 16.05.2024 del G.E. custode professionista delegato alla vendita degli immobili oggetto della procedura immobiliare n. 149/2023 R.E Tribunale di Grosseto, creditori

contro ..... mi sono recato in SIMPLICIANO, VIA DE' PASTORINI 12 presso l'immobile pignorato, avendo dato preavviso di questo mio accesso al debitore esecutato a mezzo raccomandata del 13.05.2024 al creditore ..... a mezzo Pec del.....

Alle operazioni di sopralluogo ha presenziato altresì il COCA. MATTEO PASTORINI in qualità di CTU, NONCHÉ IL ..... id. .....  
.....  
.....

All'interno dell'immobile pignorato in VIA DEL ..... PASTORINI N. 12, SIMPLICIANO ho rinvenuto la presenza del debitore esecutato.

Era presente il Sig. .... nato a ..... il ..... residente in ..... alla Via ..... De' Pastorini N. 12 identificato a mezzo .....  
.....  
rilasciato da .....

*[Handwritten signatures]*

Firmato Da: PASTORELLI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f1d1330f60fe741ac04c0e8b3a999fa

Ho informato i presenti  
Sig. Consorzio ut supra

- che è ancora possibile evitare la vendita;
- che è nell'interesse del debitore pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura;
- che il debitore, in forza della procedura esecutiva, è divenuto "mero detentore" dell'unità immobiliare pignorata;
- che, se il debitore non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto estimatore ed alle visite di coloro che sono interessati a partecipare alla vendita coattiva, potrà essere revocata la sua autorizzazione ad occupare il bene e disposto il rilascio forzoso;
- che, ove il debitore intenda accedere al beneficio della conversione del pignoramento, dovrà formulare la relativa istanza nei modi e nelle forme di cui all'art. 495 c.p.c. non oltre la prima udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita;
- che il custode concorderà con l'occupante l'immobile almeno un pomeriggio a settimana in cui egli dovrà rendersi disponibile per le esigenze della procedura;
- che in ogni caso l'occupante non deve ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode.

Ho, chiesto al sig.

in semplicità da de pignoro n il  
..... chi occupi ovvero abbia la detenzione dell'immobile pignorato e questi mi ha riferito che è occupato da

*[Handwritten signatures]*

SOLA MONTE DAL ... 5 SALVAMIANNO  
Dce figlio

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione dell'immobile pignorato, ho richiesto al sig. ... COME CONSERVATORE

se l'immobile pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione e questi mi ha risposto: NO, ALL'INFORMI DI UNA  
DETTA PARETE DELLA SALA ADIACENTE ALL'ESISTENTE LA  
QUALE INDEBOLITA AMMALORATA PER LA PRESENZA DI INFILTRAZIONI DI UMIDITA'  
D'ESTERNO, PROBABILMENTE GONFIANTE DA POLLICIONI DELLA PER  
COMUNE PER LA CIRCUMSTANZA DELLE ALGHE UMIDE

Ho ammonito il sig. ... COME CONSERVATORE

del dovere del debitore di tempestiva informazione nel caso in cui le condizioni dell'immobile pignorato dovessero peggiorare ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitandolo a contattarmi al fine di consentirmi di segnalare detta situazione al G. E. per adottare i provvedimenti del caso.

Ho, quindi, ispezionato l'immobile pignorato per verificarne le condizioni attuali ed ho potuto rilevare che ESSO INDEBOLITA VESUVIANTE IN BUONE CONDIZIONI, FATTO SALVO PER IL LOCALI SALA, LA CUI PARETE CONTIGUA CON L'ESISTENTE PRESENTA VESUVI MACCHIE DI UMIDITA' IN QUANTITA' A OSTO DEL DEBITORE, SAREBBANO IN CONDIZIONE A POLLICIONI DA TUBAZIONI DI PROPRIETA' DEL COMUNE.

NON E' INCESSANTE MANUTENUTA LA PRESENZA DI UNA CHERO SOTTO PARETE DELLA CAMERA DA LETTO PER GLI OSPITI, RISPETTANDO  
ALL'INFORMAZIONE

CIAMO PER IL CASO AMMONITO ED IN TUTTO STATO PER IL VESUVIANTE.

*[Signature]* 3

Firmato Da: PASTORELLI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fd33080fe741ac04e8b3a999fe

Ho, informato il sig. ....

che l'immobile pignorato potrà essere visitato da eventuali acquirenti e che il sottoscritto custode, unitamente a propri collaboratori, è deputato ad accompagnarli.

Ho invitato, pertanto il sig. ....

alla massima collaborazione, ammonendolo sulla particolare sanzione conseguente alla violazione dell'obbligo di collaborazione gravante sul debitore esecutato, risultando espresso dovere del sottoscritto custode segnalare al Giudice dell'Esecuzione eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene.

Il sig. .... dichiara:

**NULLA**

A DOMANDA DEL CUSTODE CIRCA LA CONSEGNA DELLE BOGESTE RELATIVE ALLE UTENZE DELL'ANNO 2023, NONCHÉ DEL MESE GENNAIO -

MAGGIO 2024, RISPONDE: "NON SONO IN POSSESSO DI QUANTO MENCIONATO POICHÉ SE NE OCCUPA MIO FIGLIO - MI MESSIVO A CONSERVARE COSÌ QUANTO PRIMA"

A DOMANDA DEL CUSTODE CIRCA COSTAZIONE DEGLI QUANTUMI DI PAGAMENTO RELATIVI AI TIRANTI DI NATURA

DOMICILIARE AFFRETTATI ALL'IMMOBILE PIGNORATO RISPONDE "HO INCURSO L'ANNO DI PAGAMENTO BU È IMPOSSIBILE MA NON HO PROVVEDUTO ANCORA AL PAGAMENTO"

INFORMA CHE CUI GIÒM MARCHI A XONTELLI CHE SI MESSIVA

LA TRASMISSIONE RELATIVA DELLA DOCUMENTAZIONE RELATIVA A RICHIASTI A CONFORMITÀ IMPRONTI (CERTIFICATO ED IDENTICO)

È ACQUISTO E RENDICONE DELLA CURA"

*[Handwritten signature]*

Essendo le ore 17:23 ed avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte, il presente verbale, oltre a n. .... allegati ugualmente sottoscritti dai presenti, viene chiuso e sottoscritto dagli intervenuti, dando atto che una copia viene

immediatamente rilasciata al debitore esecutato che firma anche per ricevuta, la quale viene inviata per mail all'indirizzo mail indicato dal debitore esecutato, il quale sottoscrive prima ricevuto del tutto

visuale

ANNOTAZIONI PARTICOLARI

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Data 28 05 2024 - SAMPROCIANO

Firme

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

GEOM. MATTEO PASTORELLI

*[Handwritten signature]*

TRIBUNALE DI GROSSETO

Sezione Esecuzioni immobiliari

Proc. Fsec. 149/2023

Creditore procedente: ...

Debitore: ...

G.F. Dott.ssa Cristina Nicolò

Custode: Avv. Alessio Fedi

Verbale di secondo accesso del custode giudiziario

L'anno 2024, il giorno 02 del mese di agosto, alle ore 12:01... io sottoscritto Avv. Alessio Fedi, nominato, con provvedimento del 16.04.2024 del G.F., custode e professionista delegato alla vendita degli immobili oggetto della procedura immobiliare n. 149/2023 R.E Tribunale di Grosseto, creditori

... contro ... mi sono recato in Semproniano (GR) via del Pretorio 12 presso l'immobile pignorato, previo accordo telefonico con il debitore esecutato.

Alle operazioni di sopralluogo ha presenziato altresì ... in qualità di ...

All'interno dell'immobile pignorato sito in Semproniano via del Pretorio n. 12 ho rinvenuto la presenza del debitore esecutato.

È altresì presente ... uato a ... il ... residente in ... alla Via ... identificato a mezzo ... n. ...

rilasciato da ...

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Firmato Da: PASTORELLI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Sena# 1ffdf330f60fe741ac04c0e8b3a999fa

Ai fini dell'esperimento del dovere di custodia di cui all'art. 560 c.p.c. rileva quanto segue.

**SULLO STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Se il piano di liquidazione della procedura fallimentare a cura dello scrivente custode, posto come lo stato attuale, prevede:

ad un'occupazione dell'immobile in questione, si specifica che l'immobile non risulta occupato né in regime condominiale.



**RENDICONTAZIONE**

Non, posto come il piano di liquidazione occupato da nessuno, è necessario o non lo sono né i canoni né i contributi da pagare.



*[Handwritten signature]* <sup>2</sup>

Firmato Da: PASTORELLI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11fd330f60fe741ac04c0e8b3a998fe



**SULLO STATO DI MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE**

Sul punto si rimanda alla precedente comunicazione  
firmata dallo scrivente custode, posto come lo  
stato di manutenzione in cui si trovava l'immobile  
a quanto già osservato.  
A tal fine allego decise fotografie

Il sig. .... dichiara:

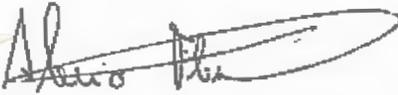
*[Handwritten signatures]*

Essendo le ore 17:03 ed avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte, il presente verbale, oltre a n. 1 allegati ugualmente sottoscritti dai presenti, viene chiuso e sottoscritto dagli intervenuti, dando atto che una copia viene immediatamente rilasciata al debitore esecutato che firma anche per ricevuta.

ANNOTAZIONI PARTICOLARI

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

02 agosto 2024

Firme   


ALLEGATO 2

Visura storica, mappa, planimetria catastali,  
ispezione ipotecaria e nota atto di provenienza

Firmato Da: PASTORELL MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 1f1d1331601e741acc04c0e8b3a9591a



Direzione Provinciale di Grosseto  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 29/04/2024  
Ora: 19:19:45  
Numero Pratica: T372903/2024  
Pag: 1 - Segue

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/04/2024



Immobilie di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/04/2024

Dati identificativi: Comune di SEMPRONIANO (I601) (GR)

Foglio 30 Particella 116 Subalterno 13

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SEMPRONIANO (I601) (GR)

Foglio 30 Particella 116

Classamento:

Rendita: Euro 214,33

Zona censuaria 1,

Categoria A/4<sup>a</sup>, Classe 3, Consistenza 5 vani

Foglio 30 Particella 116 Subalterno 13

Indirizzo: VIA DEL PRETORIO n. 12 Piano T-1 - 2

Dati di superficie: Totale: 102 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>01</sup>: 100 m<sup>2</sup>

### > Intestati catastali

1 (-----)

nato a -----A

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

### > Dati identificativi

dal 31/07/2008

Immobilie attuali

Comune di SEMPRONIANO (I601) (GR)

Foglio 30 Particella 116 Subalterno 13

VARIAZIONE del 31/07/2008 Pratica n. GR0191598 in atti dal 31/07/2008 FUSIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 7221.1/2008)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: SEMPRONIANO (I601) (GR)

Foglio 30 Particella 116 Subalterno 8

Foglio 30 Particella 116 Subalterno 11

Firmato Da: PASTORELLI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11fd33060e741ac04c0e8b3a9997a

Direzione Provinciale di Grosseto  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 29/04/2024  
Ora: 19:19:45  
Numero Pratica: T372903/2024  
Pag: 2 - Segue

> Indirizzo

📅 dal 31/07/2008  
Immobile attuale  
Comune di SEMPRONIANO (I601) (GR)  
Foglio 30 Particella 116 Subalterno 13  
VIA DEL PRETORIO n. 12 Piano T-1 - 2

VARIAZIONE del 31/07/2008 Pratica n. GR0191598 in atti dal 31/07/2008 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 7221.1/2008)

> Dati di classamento

📅 dal 31/07/2008 al 31/07/2009  
Immobile attuale  
Comune di SEMPRONIANO (I601) (GR)  
Foglio 30 Particella 116 Subalterno 13  
Rendita: Euro 214,33  
Zona censuaria 1  
Categoria A/4<sup>cl</sup>, Classe 3, Consistenza 5,0 vani

VARIAZIONE del 31/07/2008 Pratica n. GR0191598 in atti dal 31/07/2008 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 7221.1/2008)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

📅 dal 31/07/2009  
Immobile attuale  
Comune di SEMPRONIANO (I601) (GR)  
Foglio 30 Particella 116 Subalterno 13  
Rendita: Euro 214,33  
Zona censuaria 1  
Categoria A/4<sup>cl</sup>, Classe 3, Consistenza 5,0 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/07/2009 Pratica n. GR0101488 in atti dal 31/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8094.1/2009)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

> Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015  
Immobile attuale  
Comune di SEMPRONIANO (I601) (GR)  
Foglio 30 Particella 116 Subalterno 13  
Totale: 102 m<sup>2</sup>  
Totale escluse aree scoperte : 100 m<sup>2</sup>

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 31/07/2008, prot. n. GR0191598



Direzione Provinciale di Grosseto  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 29/04/2024  
Ora: 19:19:45  
Numero Pratica: T372903/2024  
Pag: 3 - Fine

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di SEMPRONIANO (I601)(GR) Foglio 30 Particella 116 Sub. 13

> 1

1. Atto del 07/11/2007 Pubblico ufficiale GALDO GENNARO Sede PRATO (PO) Repertorio n. 102738 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unrco n. 11068.1/2007 Reparto PI di GROSSETO in atti dal 23/11/2007

dal 31/07/2008  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

SEMPRONIANO (I601) (GR)  
Foglio 30 Particella 116 Subalterno 8

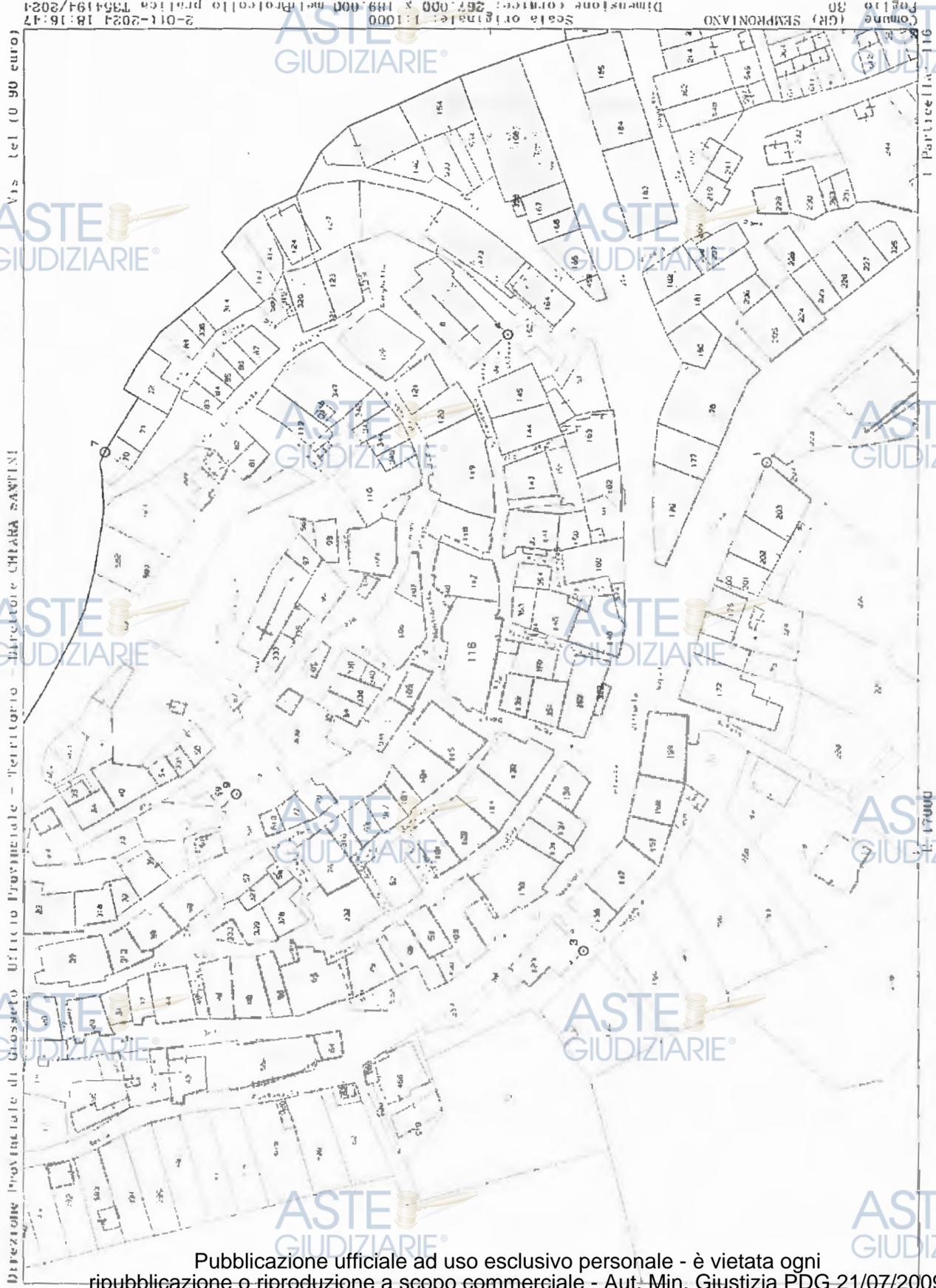
Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) A/4: Abitazioni di tipo popolare
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) A/4: Abitazioni di tipo popolare

Firmato Da: PASTORELLI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 11fd1330f60f6741ac04c0e8b3a999fa



Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 149.000 mm  
Protocollo pratica: T354194/2024  
2-011-2024 18:16:47  
Comune (GR) SEMPRONIANO  
Foglio 30

Direzione Provinciale di Grosseto Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore CHIARA SANTINI  
Via tel (0 90 euro)

Firmato Da: PASTORELLI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f1d33060e741ac04ce8b39991a  
L: 17/000



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Grosseto**

Dichiarazione protocollo n. GR0191598 del 31/07/2008  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Semproniano  
Via Del Pretorio civ. 12

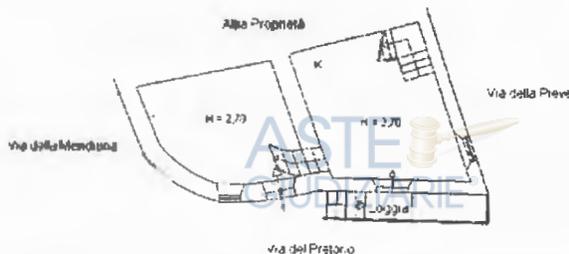
Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 30  
Particella: 116  
Subalterno: 13

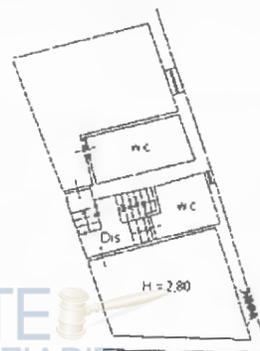
Compilata da:

Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Grosseto M

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

Foglio 30 Particella 116  
Scala 1:1.000



Ispezione ordinaria a pagamento  
per immobile

Protocollo di richiesta GR 46999 del 2024  
Ricevuta di cassa n. 11963  
Ispezione n. GR 47003/3 del 2024  
Inizio ispezione 12/08/2024 08:44:38

Richiedente PASTORELLI MATTE

Dati della richiesta

Immobile : Comune di SEMPRONIANO (GR)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 30 - Particella 116 - Subalterno 13

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 03/11/1986 al 09/08/2024

Elenco immobili

Comune di SEMPRONIANO (GR) Catasto Fabbricati  
1. Sezione urbana - Foglio 30 - Particella 116 - Subalterno 13

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 18/05/2010 - Registro Particolare 1601 Registro Generale 7572  
Pubblico ufficiale ABBATE ANTONIO Repertorio 38716/23704 del 17/05/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 18/12/2023 - Registro Particolare 15275 Registro Generale 19804  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 753 del 30/10/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione ordinaria a pagamento  
per immobile

Protocollo di richiesta GR 46999 del 2024  
Ricevuta di cassa n. 11963  
Ispezione n. GR 47004/3 del 2024  
Inizio ispezione 12/08/2024 08:46:24

Richiedente PASTORELLI MATTEO

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di SEMPRONIANO (GR)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 30 - Particella 116 - Subalterno 8

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 03/11/1986 al 09/08/2024

**Elenco immobili**

Comune di SEMPRONIANO (GR) Catasto Fabbricati  
1. Sezione urbana - Foglio 30 Particella 116 Subalterno 8

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE del 12/11/2007 - Registro Particolare 11068 Registro Generale 19308  
Pubblico ufficiale GALDO GENNARO Repertorio 102738/20335 del 07/11/2007  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico

Firmato Da: PASTORELLI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 11f0r3301601e741ac04c0e8b3a999fa

Direzione Provinciale di GROSSETO  
 Ufficio provinciale - Territorio  
 Servizio di Pubblicità Immobiliare

Pag 1 - segue

**Ispezione ordinaria a pagamento**

Protocollo di richiesta n. GR 46999 del 2024

Ispezione n. GR 47004/4 del 2024

Inizio ispezione 12/08/2024 08:46:24

Tassa versata € 4,00

Richiedente PASTORELLI MATTEO

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 19308

Registro particolare n. 11068

Presentazione n. 54 del 12/11/2007

**Sezione A - Generalità**

**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
 Data 07/11/2007  
 Notaio GALDO GENNARO  
 Sede PRATO (PO)

Numero di repertorio 102738/20335  
 Codice fiscale GLD GNR 58C17 F839 M

**Dati relativi alla convenzione**

Specie ATTO TRA VIVI  
 Descrizione 112 COMPRAVENDITA  
 Voltura catastale automatica SI

**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

**Immobile n. 1**

Comune	1601 - SEMPRONIANO	(GR)			
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio	30	Particella	116	Subalterno 11
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE		Consistenza	4 vani	
Indirizzo	VIA DEL PRETORIO				N. civico 12
Piano	123				

**Immobile n. 2**

Comune	1601 - SEMPRONIANO	(GR)			
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio	30	Particella	116	Subalterno 8
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO		Consistenza	15 metri quadri	

Firmato Da PASTORELLI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ffaf330f601e741ac04c0e8b3a9991a

**Ispezione ordinaria a pagamento**

Protocollo di richiesta n. GR 46999 del 2024

Ispezione n. GR 47004/4 del 2024

Inizio ispezione 12/08/2024 08:46:24

Tassa versata € 4,00

Richiedente PASTORELLI MATTEO

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 19308

Registro particolare n. 11068

Presentazione n. 54 del 12/11/2007

Indirizzo Piano VIA DEL PRETORIO T

N. civico 12

**Sezione C - Soggetti**

**A favore**

Soggetto n. 1 Cognome

Nato il

Sesso M

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n.

Per la quota di 1/1

Nome

Per il diritto di PROPRIETA'

In regime di SEPARAZIONE DI BENI

**Contro**

Soggetto n. 1 Cognome

Nata il

Sesso F

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n.

Per la quota di 1/1

Nome

(GR)

Per il diritto di PROPRIETA'

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

DETTO IMMOBILE E' Pervenuto, ALLA PARTE VENDITRICE PER ATTO DI COMPRAVENDITA TRASCritto ALLA CONSERVATORIA DI GROSSETO IN DATA 12 GENNAIO 1984 N. 481 REG. PART.



ALLEGATO 3  
Restituzione grafica del rilievo



Firmato Da: PASTORELLI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fddf330f60fe741ac04c0e8b3a999fa





ALLEGATO 4

Schema di calcolo delle superfici commerciali

Firmato Da: PASTORELLI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 11fd330f60fe741ac04c0e8b3ae959fa





ALLEGATO 6

Attestazione Regione Toscana

Firmato Da: PASTORELLI MATTEO Emesso Dal: ARUBAPEC S.P.A. - ING CA 3 Serial#: 11fd530f60fe741acc04c0e8b3a959fa





**Oggetto:** Risposta alla richiesta sulla presenza di Usi civici nel comune di Semproniano

Matteo Pastorelli  
matteo.pastorelli@geopec.it

Per quanto riguarda la vostra richiesta sulla presenza di Usi civici nel comune di Semproniano dei beni così identificati:

Catasto fabbricati del Comune di Semproniano (GR), Foglio 30, Particella 116

si comunica che per la documentazione agli atti di questo ufficio tali immobili non fanno parte del demanio civico collettivo né sono gravati da uso civico.

Cordiali Saluti

Firenze, data del protocollo

IL DIRIGENTE  
Dankele Visconti

50127 Firenze, Via di Novoli, 26  
simona.pieri@regione.toscana.it Tel. 055/4386468  
regione.toscana@postacert.toscan

Firmato Da PASTORELLI MATTEO Emesso Da ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 116f333606741sc04c0e8c3a999f8





Attestazione Agenzia delle Entrate

ALLEGATO 7



Firmato Da: PASTORELLI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1ffd330f60fe741ac04c0e8b3a999fa



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



Direzione Provinciale di Grosseto

Ufficio Territoriale di Grosseto

Grosseto, 28 agosto 2024

All'Esperto Stimatore Pastorelli Matteo

GROSSETO

Il sottoscritto funzionario delegato, in relazione alla richiesta pervenuta in data 07/06/2024 prot. n. 38157 ad istanza del Sig. Pastorelli Matteo in qualità di Esperto Stimatore nella procedura esecutiva n. 149/2023 viste le risultanze del sistema informatico dell'anagrafe tributaria e premesso che l'Ufficio non può effettuare ricerche con i dati catastali degli immobili risalendo ai contratti di locazione, affitto e/o comodato presenti per gli stessi immobili ma che i dati consultabili sono solo quelli relativi ai contribuenti

**ATTESTA**

che a nome di \_\_\_\_\_, come dante causa, non risultano registrati contratti di locazione in corso di validità alla data del pignoramento del 24/10/2023 e/o registrati successivamente, aventi per oggetto l'immobile della procedura.

IL FUNZIONARIO DELEGATO (\*)

Mariacristina Sanzo'

firmato digitalmente

(\*) Firma su delega della Direttrice Provinciale Chiara Santini

Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Grosseto  
 Ufficio Territoriale di Grosseto - Piazza Ferretti, 1 - 58100 Grosseto  
 Tel. 0564/44771 - Fax 0564/447733 - dp.grosseto.ufficio@agenziaentrate.it

Firmato Da: PASTORELLI MATTEO E messo Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11fd1330601e741ac04c0a8b3a999f8



TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Proc. N. 149/2023 R.G.E.I.

Promossa da:

Contro:

GIUDICE DELLE ESECUZIONI Dott. Cristina NICOLÒ

**ALLEGATO 8 (Parte I) ALLA RELAZIONE**

Sono allegati alla presente Relazione:

ALLEGATO 1 - Verbali di sopralluogo;

ALLEGATO 2 - Visura storica, Mappa, Planimetria catastale, ispezioni ipotecarie;

ALLEGATO 3 - Restituzione grafica del rilievo;

ALLEGATO 4 - Schema di calcolo delle superfici commerciali;

ALLEGATO 5 - Documentazione fotografica;

ALLEGATO 6 - Attestazione Regione Toscana;

ALLEGATO 7 - Attestazione Agenzia delle Entrate;

ALLEGATO 8 - Pratiche Edilizie Comune di Semproniano;

ALLEGATO 9 - Attestato di Prestazione Energetica;

ALLEGATO 10 - Documenti Impianti.



ALLEGATO 8

Pratiche Edilizie Comune di Sempronio





# Comune di Semproniano

Provincia di GROSSETO

Via Mario Luzi, 35/39 - 58055 - P.IVA / Cod. Fisc. 00127840536

☎ 0564.465391 - ✉ PEC: [comune.semproniano@postacert.toscana.it](mailto:comune.semproniano@postacert.toscana.it) - 🌐 [www.comune.semproniano.gr.it](http://www.comune.semproniano.gr.it)

ASTE GIUDIZIARIE® **Ufficio Tecnico -**

ASTE GIUDIZIARIE®

Spett.le Geom. **Matteo Pastorelli**

Via Aurelia Nord, 62/2

58100 - Grosseto (GR)

**OGGETTO: ACCESSO ATTI TRIBUNALE DI GROSSETO CTU 149/2023**

VISTA la richiesta pervenuta in data 22/07/2024 prot. 3035/2024, con la quale si richiedeva l'accesso agli atti **MATTEO PASTORELLI**, legittimato ad esercitare il diritto di accesso agli atti nella qualità di tecnico incaricato dal Tribunale di Grosseto;

VISTO la normativa vigente in materia, in particolare l'art. 22 e seguenti della Legge n. 241/1990, del DPR n. 284/2006 e del Regolamento comunale per l'accesso ai documenti amministrativi;

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

**CERTIFICA**

Che il giorno 20/08/2024 negli uffici di questo Ente sono stati estratti in copia i seguenti documenti:

- Estratti della Pratica Edilizia n. 79/2007 manutenzione straordinaria;
- Estratti della Pratica Edilizia n. 41/2008 ristrutturazione edilizia con cambio d'uso senza aumento di U.I.

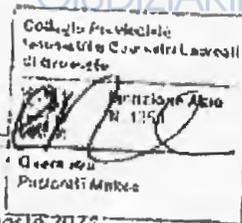
Contestualmente al ritiro dei documenti sopra elencati, il Geom. **Matteo Pastorelli** dichiara di essere portatore di interesse diretto, concreto ed attuale e corrispondente ad una situazione giuridicamente tutelata e collegata ai documenti estratti.

Si impegna inoltre a corrispondere l'importo relativo ai costi di riproduzione e ai diritti di ricerca (in base ai regolamenti Comunali vigenti), quantificati in € 10,00 c/o Tesoreria Comunale, POSTE ITALIANE SPA, tramite bonifico IBAN: IT 09 1 07601 03200 001064 135054 oppure tramite il sistema pagoPA direttamente sul sito [www.comune.semproniano.gr.it](http://www.comune.semproniano.gr.it), seguendo la procedura e selezionando inserimento spontaneo e causale; accesso atti (nome richiedente).

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PER RICEVUTA



Semproniano, 20 agosto 2024

Il Resp. Uff. Tecnico

Don. **Matteo Pastorelli**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PRATICA

n. **79** anno **2007**

riservato al cliente

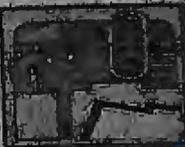
PROT. NO. 15112 del 20/10/2007



# COMUNE DI SEMPRONIANO

(Provincia di Grosseto)

UFFICIO TECNICO - Edilizia Privata



## DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'

LAVORI DI

*Manutenzione in loco Annesso marcia*

ORIGINE

CATASTI

BITTA

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

TECNICO ASSEVERANTE

DIRETTORE DEI LAVORI

PIATTAFORME

COLLEGATE

COMUNE DI SEMPRONIANO  
PROVINCIA DI GROSSETO  
SERVIZIO PROTOCOLLO

Giorno 21.4.2008 Ora 9.00

firma

Valida solo per il deposito  
non per la certazione legale



ALL'UFFICIO TECNICO  
Del comune di Semproniano  
Via Roma n° 39  
58055 SEMPRONIANO (Gr)

Oggetto: Comunicazione Ditta esecutrice (D.I.A. Edilizia n° 79/2007)

Richiedente: sig. [redacted]

Con la presente per comunicare che la Ditta che proseguirà i lavori relativi alla pratica in oggetto sarà la nuova Ditta:

Sereni Ettore  
Con sede in Semproniano  
Podere La Conserva

Il Tecnico

Semproniano Il 01/04/2008

COMUNE DI SEMPRONIANO  
Prov. di Grosseto  
UFF. PROTOCOLLO  
- 5 APR. 2008  
n. 271  
Cat. 6 Uff. 2



# COMUNE DI SEMPRONIANO

Provincia di Grosseto

Ufficio Tecnico Edilizia Privata

Via Roma, n. 37, 58033 SEMPRONIANO (GR)

C.F. P.I. n. 0740012704536

COMUNE DI SEMPRONIANO  
PROVINCIA DI GROSSETO  
SERVIZIO PROTOCOLLO

Giorno... 19. OTT. 2007

firma .....

Valido solo per atti giudiziari o non per la cancelleria legale



Spazio riservato all'Ufficio

AL COMUNE di SEMPRONIANO  
c/o Ufficio di Edilizia Privata

AL S.U.A.P.  
c/o Comunità Montana del M. Amiata  
58031 ARCIDOSSO (GR)

<p>PRATICA</p> <p><u>79</u> Anno <u>2007</u></p>	<p>COMUNE di SEMPRONIANO Protocollo UFFICIO PROTOCOLLO</p> <p>20 OTT. 2007</p> <p>N. <u>6842</u> Cat. <u>UFF. P.C.</u></p>
--	--

## DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA

Art. 79 Legge R.T. 03/01/2005

Il sottoscritto/a \_\_\_\_\_  
 residente in \_\_\_\_\_  
 (obbligatorio Legge 311/2004) nella qualità di PROPRIETARIO dell'immobile/area ubicato in Semproniano  
 Via/Loc del Pretorio n. \_\_\_\_\_, Foglio di mappa n. 30 Part. n. 116, in zona A1 dello Strumento Urbanistico  
 Vigente

CONTI CORRENTI POSTALI - Alleanza di Volontarie - BancoPosta

€ sul C/C n. 00125583  
 di Euro 55,00

IMPORTO IN LETTERE cinquante e cinque/100  
 IMPRESARIO A. COMUNE SEMPRONIANO

130/070 02 19-10-07 811  
 10017 €455,00  
 1VCT 0522 €1,00  
 C/C 00125583 P 0010

IMPORTANTE  
 NON SCRIVERE SUL  
 RETRO DELLA RICEVUTA  
 DI ACCREDITO. BOLLO DELL'UFFICIO POSTALE

SENTA  
 Regionale 3 gennaio 2005, n. 1

**OPERA DI ATTIVITÀ EDILIZIA**  
 (degli interventi e delle opere) OPERE INTERNE PER AMPLIAMENTO  
 E RITONACI E RELATIVO DEBANCATURA DELLA D.C. 30/05/05

assenso  
 di assenso di cui all'art. 79 c. 4-

1 di 11

CATEGORIA  
OPERE INTERNE E  
 RIPRISTINO FACCIATA



# COMUNE DI SEMPRONIANO

Provincia di Grosseto

Ufficio Tecnico Edilizia Privata

Via Roma, n. 37, 58033 SEMPRONIANO (GR)

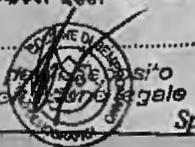
C.F. P.6 IV 001200036

COMUNE DI SEMPRONIANO  
PROVINCIA DI GROSSETO  
SERVIZIO PROTOCOLLO

Giorno... 19 OTT. 2007

firma .....

Valido solo per il caso di  
non per la carta di legge



AL COMUNE di SEMPRONIANO  
c/o Ufficio di Edilizia Privata

AL S.U.A.P.  
c/o Comunità Montana del M. Amiata  
58031 ARCIDOSSO (GR)

Spazio riservato all'Ufficio

<b>PRATICA</b> n. <u>79</u> Anno <u>2007</u>	Protocollo, ANIANO UFF. PROTOCOLLO 20 OTT. 2007 n. <u>6842</u> Cat. <u>1</u> Uff. <u>1</u>
---	--

## DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA EDILIZIA

Art. 79 Legge R.T. 03/01/2001

Il sottoscritto/a [redacted]

(obbligatorio Legge 311/2004) nella qualità di PROPRIETARIO dell'immobile/area ubicato in Semproniano  
Via/Loc del Pretorio n. \_\_\_\_\_, Foglio di mappa n. 30 Part. n. 116, in zona A1 dello Strumento Urbanistico  
Vigente

### PRESENTA

ai sensi dell'art. 84 della Legge Regionale 10 gennaio 2005, n. 1

### DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA EDILIZIA

per l'esecuzione dei lavori di (descrizione sommaria degli interventi e delle opere) OPERE INTERNE PER ADEGUAMENTO IGIENICO SANITARIO E SISTEMAZIONE CON RIPRESA DEGLI INTONACI E RELATIVO BIANCATURA DELLE DUE FACCEATE DELL'IMMOBILE

- IN VARIANTE alla D.I.A.B. n. .... del ...../...../20.....
- NON ONEROSA
- ONEROSA
- NON SOGGETTA a preventiva acquisizione di atto di assenso.
- SOGGETTA a preventiva acquisizione dei seguenti atti di assenso di cui all'art. 79 c. 4-

A. tal fine fornisce i seguenti dati e/o documenti:

**A- Dati relativi all'area/immobile:**

immobile/area sito in Semproniano località Semproniano, via/piazza del Pretorio N.        dati catastali:

Catasto Terreni

Catasto Fabbricati

foglio n. 30, particella n. 116 sub. n. 11 foglio n.        particella n.        sub. n.        n.       

foglio n.        particella n.        sub. n.        foglio n.        particella n.        sub. n.        n.       

Totale mq catastali       

**B- Altri aventi titolo:**

- cognome        nome        nato a        il         
residente a        via        n.c.        coinvolto in qualità di         
       C.F.        (OBBLIGATORIO L. 311/2004)

- cognome        nome        nato a        il         
residente a        via        n.c.        coinvolto in qualità di         
       C.F.        (OBBLIGATORIO L. 311/2004)

**C- Impresa a cui si intende affidare i lavori è la Ditta: EDILIZIA SERENI SAURO**

con Sede in Semproniano Via Podere La Conserva n. 1

P.ta L.V.A.01129190532

C.F. SRN SRA 46H17 H417D

Si allega D.U.R.C. (in caso di ditta con lavoratori dipendenti)

Si allega autocertificazione (in caso di ditta senza lavoratori dipendenti)

sarà comunicata prima dell'inizio dei lavori ovvero

lavori in economia diretta

**D. Destinazione d'uso (ai sensi dell'art. 59 L.R. n.1/05):**

- destinazione d'uso dell'immobile/area prima dell'intervento: Abitativo

- destinazione d'uso dell'immobile/area dopo l'intervento: Abitativo

**E. L'avente titolo (e agli ulteriori aventi titolo i cui dati sono allegati alla presente denuncia)**

**DICHIARA**

consapevole/i che le dichiarazioni false, la falsità negli atti e l'uso di atti falsi comportano l'applicazione delle sanzioni penali previste dall'art.76 del D.P.R. n.445/2000 e la decadenza dai benefici conseguenti:

1. la legittimità edilizia dello stato attuale dell'immobile in oggetto;

2. che le opere avranno:

inizio trascorsi 20 giorni dalla data di presentazione della presente denuncia di inizio attività (in caso di richiesta di integrazioni documentali il termine di venti giorni decorre nuovamente per intero a partire dalla data di presentazione della documentazione integrativa)

inizio a seguito della comunicazione di inizio lavori. In ogni caso avranno inizio subordinatamente alla preventiva acquisizione degli atti di assenso e comunque entro un anno dalla data di presentazione pena la decadenza dalla stessa DIA.

3. di sollevare il Comune da responsabilità nei confronti di terzi;

4. che l'intervento da realizzare con il presente atto non reca pregiudizio ai diritti di terzi;

5. che il presente intervento:

non è soggetto alla corresponsione del contributo (oneri di urbanizzazione e oneri di costruzione)

è soggetto alla corresponsione del contributo (oneri di urbanizzazione e/o costo di costruzione) e pertanto:

allega l'attestazione di pagamento;

si impegna a corrispondere l'importo dovuto, ai sensi dell'art. 126, c. 1 della L.R. 1/2005, entro 20 giorni dalla data del deposito della presente denuncia;

opta per il pagamento rateizzato di cui all'art. 126 c. 3 della L.R. 1/2005, la prima rata del quale sarà corrisposta entro 20 giorni dalla data di deposito della presente denuncia, ai sensi dell'art. 126, c. 1 della L.R. 1/2005, unitamente alla consegna di fideiussione a garanzia delle rimanenti rate, esplicitate nell'apposito modello allegato;

**6. di essere al corrente che in caso di ritardato od omesso pagamento dei contributi verranno applicate le sanzioni amministrative di cui all'art. 128 della L.R. 1/2005;**

**7. in riferimento alle norme del Condono Edilizio (L. 47/1985, L. 724/1994 e succ.) si informa che:**

non è stato presentato, per l'immobile di cui trattasi o per la porzione interessata, istanza di condono edilizio

essendo stato presentato per l'immobile di cui trattasi istanza di condono edilizio, la presente denuncia di inizio attività è inoltrata nel presupposto del rilascio del relativo atto di sanatoria. Ove per qualsiasi motivo il suddetto atto di sanatoria non dovesse essere rilasciato, la presente denuncia non costituisce né costituirà titolo per alcun tipo di rivalsa o pretesa nei confronti dell'Amministrazione Comunale;

**8. di delegare il progettista a ricevere comunicazioni inviate dal Comune e/o dal SUAP in merito alla DIAE, anche attraverso fax, ovvero il seguente soggetto:**

**Economista**

**\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_**  
rov. Gr c.a.p.

**9. di essere consapevole:**

- di dover comunicare, se dovuta, la notifica preliminare di cui agli artt. 3, 11, 12, 13 del D.Lgs. 494/96, ai sensi della L.R. 1/2005, e del fatto che l'inosservanza di tale disposizione impedisce l'inizio dei lavori;

- che ai sensi dell'art. 82, c. 9 della L.R. 1/2005 contestualmente alla comunicazione di inizio e fine lavori dovrà essere inoltrato al Comune il Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC), di cui all'art. 86, c. 10 del D.Lgs. 276/2003 e che la mancata presentazione del DURC costituisce causa ostativa all'inizio dei lavori e alla certificazione di abitabilità;

- dell'obbligo di comunicare senza ritardo ogni variazione dei dati contenuti nella presente istanza;

- che, qualora successivamente all'inizio lavori, si verifichi il subentro di altra impresa esecutrice dei lavori dovrà comunicare i relativi dati;

- che ai sensi della L.R. 1/2005, la presente denuncia di inizio attività, è sottoposta al termine massimo di validità fissato in tre anni a partire dalla data di inizio dei lavori, con l'obbligo di comunicare la data di ultimazione dei lavori e, qualora non vengano ultimati i lavori nei termini, di presentare una nuova denuncia concernente la parte non ultimata;

- che al termine dei lavori dovrà depositare apposita certificazione, rilasciata da un professionista abilitato, che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato (art. 86 c.1 della LR 1/2005) e la ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate, ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del declassamento (art. 23 del D.P.R. 380/2001, modificato dall'art. 1, c.558 della L.311/2005);

- dell'obbligo di depositare, se dovuta, l'attestazione di abitabilità o agibilità ai sensi della L.R. 1/2005, che comunque dovrà avvenire entro 15 giorni dalla data di ultimazione dei lavori (art. 25 c1 D.P.R. 380/2001 e art. 25 del R.E.C.);

- che nel caso in cui il materiale di risulta dei lavori edili non venisse reimpiegato, al fine di non costituire rifiuto, lo smaltimento dovrà essere effettuato presso discarica autorizzata;

- di dover depositare presso il cantiere le copie delle denunce di inizio attività, dalle quali risultano le date di ricevimento delle denunce stesse, il piano di sicurezza, nonché l'elenco di quanto altro prescritto per comporre e corredare i progetti delle trasformazioni e le attestazioni dei professionisti abilitati;

- di dover ad esporre nel cantiere, in vista al pubblico una tabella chiaramente leggibile con riportato i dati di riferimento dell' intervento, così come prescritto dalle vigenti norme urbanistiche e dal Regolamento edilizio.

**DICHIARA inoltre**

- di avere titolo, legittimazione e possesso dei requisiti per la presentazione della presente istanza e dei relativi endoprocedimenti;
- di essere a conoscenza che ogni comunicazione relativa ai procedimenti attivati potrà essere inoltrata anche per il tramite dei professionisti indicati nel presente modello sia mediante trasmissione ordinaria (lettera) che mediante fax, email o altro sistema di comunicazione

**ALLEGATI:**

- asseveramento di conformità delle opere da realizzare a firma di professionista abilitato;
- elaborati progettuali e descrizione dello stato di fatto oggetto dei lavori;
- fotocopia documento/i di identità
- dichiarazione di accettazione del direttore dei lavori
- attestazione del versamento dei diritti di segreteria;
- parere, nulla osta o atto di assenso necessario per eseguire i lavori: .....
- documentazione per acquisire parere, nulla osta o atto di assenso necessario per eseguire i lavori: .....
- dichiarazione di accettazione dell'impresa che esegue i lavori
- dichiarazione dell'organico medio annuo delle imprese esecutrici e dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti
- certificato di regolarità contributiva dell'impresa esecutrice (D.U.R.C.)
- vincolo pertinenziale art. 9 L. 122/1989;
- altro

Semproniano N° 13/10/2007

In fede

*L'avente titolo*  


*(firma da apporre davanti all'impiegato oppure allegare fotocopia del documento di riconoscimento in corso di validità)*

La presente dichiarazione è soggetta alle prescrizioni previste dalle vigenti norme di legge e regolamentari nonché dalle norme di PRG e di attuazione dello stesso nonché alle prescrizioni contenute in provvedimenti ed atti di altri uffici ed enti. La presente dichiarazione è subordinata alla veridicità delle dichiarazioni, autocertificazioni ed attestazioni prodotte dall'interessato, salvo i poteri di verifica e di controllo delle competenti Amministrazioni e la ipotesi di decadenza dei benefici conseguiti ai sensi e per gli effetti di cui al D.P.R.445/00.

**La mancata sottoscrizione comporta l'irricevibilità dell'istanza**

(tutte le pagine devono essere timbrate e firmate dal professionista)

## Relazione Asseverata del Professionista abilitato

Il sottoscritto \_\_\_\_\_

(obbligatorio L. 311/2004)

c.a.p. 58055 \_\_\_\_\_

iscritto all'ordine/collegio dei Geometri della provincia di Grosseto al \_\_\_\_\_ Studio Professionale  
nel comune di \_\_\_\_\_ p. 58055 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(barrare se certificata)

### ASSEVERA

sotto la propria responsabilità, quale progettista delle opere previste dalla presente documentazione, assumendo la qualità di persona incaricata di pubblico servizio ai sensi della L.R.1/2005, in piena conoscenza delle proprie responsabilità ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale che le opere e gli interventi della presente denuncia di inizio attività risultano conformi alle vigenti norme urbanistico edilizie e di tutela, agli atti di cui all' art. 52 della L.R. 1/2005 adottati o approvati ed al Regolamento edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di riferimento vigenti. Relativamente agli interventi di cui all' art. 16 c. 3-4 della L.R. 39/2005 "Disposizioni in materia di energia" assevera inoltre la conformità delle opere alla L.R. 39/2005, alle sue disposizioni attuative e agli strumenti di programmazione di cui al capo II.

#### a tal fine dichiara

consapevole che le dichiarazioni false, la falsità negli atti e l'uso di atti falsi comportano l'applicazione delle sanzioni penali previste dall'art.76 del D.P.R. n.445/2000 e la decadenza dai benefici conseguenti:

1. di sottoscrivere i punti A, D di cui alla presente denuncia di inizio attività;
2. le opere da realizzare sono sottoposte a Denuncia di inizio attività in quanto possono essere classificate come: (barrare una o più caselle)

-ART. 79 COMMA 1 L.R. 1/2005:

- a) GLI INTERVENTI DI CUI ALL'ARTICOLO 78, COMMA 1 qualora siano specificamente disciplinati dai regolamenti urbanistici di cui all'articolo 55, dai piani complessi d'intervento di cui all'articolo 56, dai piani attuativi, laddove tali strumenti contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata in base al comma 3;
- b) LE OPERE DI REINTERRO E DI SCAVO non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- c) I MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie, nei casi individuati dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'articolo 58;
- d) LE DEMOLIZIONI DI EDIFICI O DI MANUFATTI non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione;
- e) LE OCCUPAZIONI DI SUOLO per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso;
- f) OGNI ALTRA TRASFORMAZIONE ATTUATA PER MEZZO DI OPERE EDILIZIE che, in base alla presente legge, non sia soggetta a permesso di costruire.

-ART. 79 COMMA 2 L.R. 1/2005:

- a) INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA;
- b) INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA;
- c) INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO;
- d) INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, tali interventi comprendono altresì:

1) [ ] le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, inteso per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli atti di cui all'articolo 52 ovvero dal regolamento edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le integrazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

- 2)  la demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
- 3)  le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze; non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale le addizioni con le quali si realizzino i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo perenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, nonché il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile;

e) INTERVENTI NECESSARI AL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

**-ART. 16 COMMI 3-4 L.R. 39/2005 -Disposizioni in materia di energia :**

3. che gli elaborati rappresentano lo stato reale di consistenza del bene, legittimato, per quanto risulta dalla documentazione in possesso, dai seguenti atti amministrativi:

- Licenza/Concessione edilizia/Permesso: richiedente \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_
- Autorizzazione edilizia: richiedente \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_
- Denuncia di inizio attività: richiedente \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_
- Comunicazione (art.26, L.47/85): richiedente \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_
- Sanatoria/Accertamento di conformità: richiedente \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_
- Agibilità/Abitabilità richiedente \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_
- Altro \_\_\_\_\_ richiedente \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Immobile preesistente al \_\_\_\_\_ in quanto realizzato nell'anno \_\_\_\_\_ come risulta da \_\_\_\_\_ e pertanto \_\_\_\_\_

- e che per l'immobile in oggetto:

- non è stata presentata alcuna istanza di condono edilizio
- sono state presentate istanze di condono edilizio:  L.47/85  L.724/94 D.L. 269/2003  L.R. 53/2004
- Nominativo richiedente \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_
- Definite \_\_\_\_\_ in sanatoria n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_
- In corso di definizione - istanza presentata in data \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

**4. Dati relativi al P.R.G.:**

- P.D.F. Zona \_\_\_\_\_ art. \_\_\_\_\_
- P.S. Zona \_\_\_\_\_ art. \_\_\_\_\_
- R.U. Zona \_\_\_\_\_ art. \_\_\_\_\_
- Piano attuativo Zona \_\_\_\_\_ art. \_\_\_\_\_

**5. che le opere e gli interventi:**

non sono subordinati alla preventiva acquisizione degli atti di assenso, comunque denominati, rilasciati dalle competenti autorità

sono subordinati alla preventiva acquisizione dei seguenti atti di assenso:

1. \_\_\_\_\_ Autorità competente \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_ Autorità competente \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_ Autorità competente \_\_\_\_\_
4. \_\_\_\_\_ Autorità competente \_\_\_\_\_
5. \_\_\_\_\_ Autorità competente \_\_\_\_\_
6. \_\_\_\_\_ Autorità competente \_\_\_\_\_
7. \_\_\_\_\_ Autorità competente \_\_\_\_\_

e pertanto i lavori non potranno avere inizio prima del rilascio dei relativi atti di assenso;

a tal fine, allega alla presente denuncia di inizio attività la documentazione idonea per la preventiva acquisizione degli atti di cui sopra:

**6. che l'intervento:**

- NON comporta l'installazione, la trasformazione, l'ampliamento di impianti tecnologici
- Comporta l'installazione, la trasformazione, l'ampliamento dei seguenti impianti tecnologici

ABBANDONATO IMPIANTO ABBANDONATO

e a tale riguardo saranno adempiti gli obblighi di cui alla L.46/94, D.P.R.447/91 e L.10/91, D.P.R.412/93, D.Lgs. 192/05, (di cui alla parte II del D.P.R.380/01). In particolare si dichiara che la redazione e il deposito del progetto degli impianti

- NON è obbligatorio
- è obbligatorio per i seguenti impianti: \_\_\_\_\_

## 7. che l'intervento

NON necessita, ai fini dell'art.125 del D.P.R.380/01 (art.28 della L.10/91), del deposito presso il Comune del progetto di contenimento dei consumi energetici prima dell' inizio dei lavori e ai fini dell' art. 23 della L.R. 39/2005 dell' attestazione tecnica di rendimento energetico

NECESSITA di tale adempimenti;

## 8. che le opere da realizzare:

NON sono soggette alla disciplina del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 parte II Capo I (ex L. 1086/1971) per le opere in cemento armato o a struttura metallica

sono soggette e pertanto si allega attestazione dell' avvenuto deposito del progetto rilasciata dal competente ufficio del Genio Civile;

NON sono soggette alla disciplina del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 parte II Capo IV (ex L. 64/1974) per le costruzioni in zona sismica

sono soggette e pertanto si allega attestazione dell' avvenuto deposito del progetto rilasciata dal competente ufficio del Genio Civile;

NON sono soggette alla disciplina del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 art. 61 (abstain da consolidare) (ex art. 2 L.64/74, art. 4 della L. 1684/1962, D.P.R. 1914/1962)

sono soggette e pertanto contestualmente alla presente si trasmette in duplice copia la documentazione necessaria per l' acquisizione della preventiva autorizzazione da parte del competente Ufficio Regionale per la tutela del territorio, specificando che l' esecuzione delle opere è comunque subordinata all' ottenimento della suddetta autorizzazione, ai sensi dell' art. 79 c. 5 L.R. 1/2005 e succ. mod.;

NON sono soggette a collaudo statico

sono soggette a collaudo statico: [ ] Per opere in muratura, ai sensi del D.M. 20 novembre 1987, [ ] Per opere in cemento armato o a struttura metallica, ai sensi D.P.R. 06/06/2001 n. 380 parte II Capo I-IV (ex L. 64/74 e L.1086/71) e pertanto, ai sensi dell'art. 67 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, completata la struttura con la copertura dell'edificio, ne sarà data comunicazione al Comune, al Genio Civile ed al collaudatore, che ha sessanta giorni di tempo per effettuare il collaudo;

## 9. che ai fini dell'eliminazione delle barriere architettoniche l'intervento proposto:

NON è soggetto alle disposizioni di cui all'art.24 della L.104/92 (di cui alla parte II del D.P.R.380/01),

E' soggetto alle disposizioni di cui all'art.24 della L.104/92 (di cui alla parte II del D.P.R.380/01), e le opere risultano conformi alle disposizioni impartite dal D.P.R.503/96, come da dichiarazione e schemi dimostrativi allegati alla presente denuncia di inizio attività.

## 10. che ai fini delle misure di sicurezza preventive e protettive dei lavori in quota l'intervento:

NON è soggetto alle disposizioni di cui agli art. 14-15-16 della Legge R.T. n. 1/2005 e del relativo regolamento di attuazione D.P.G.R. n. 62/R del 23/11/2005,

E' soggetto alle disposizioni agli art. 14-15-16 della Legge R.T. n. 1/2005 e del relativo regolamento di attuazione D.P.G.R. n. 62/R del 23/11/2005, per cui si allega elaborato progettuale

## Inoltre l'intervento proposto:

NON è soggetto alle prescrizioni della L.13/89 e del D.M.236/89 (di cui alla parte II del D.P.R.380/01), e della L.R.47/91 ovvero

E' soggetto alle prescrizioni della L.13/89 e del D.M.236/89 (di cui alla parte II del D.P.R.380/01), e della L.R.47/91 e sono soddisfatti i seguenti requisiti:

[ ] adattabilità

[ ] visitabilità

[ ] accessibilità

come da dichiarazione e schemi dimostrativi allegati alla presente denuncia di inizio attività

## 11. che le opere sono progettate in conformità alle vigenti norme e disposizioni in materia di sicurezza antincendio ed inoltre l'attività:

NON è compresa tra quelle elencate dal D.M.16/02/1982;

è compresa tra quelle elencate dal D.M.16/02/1982

NON è soggetta alla preventiva acquisizione del parere del V.V.F.F.;

è soggetta alla preventiva acquisizione del parere del V.V.F.F., e pertanto si allega:

[ ] la documentazione per richiesta del parere preventivo;

[ ] il parere del comando provinciale di V.V.F.

## 12. che ai fini del D.Lgs.285/92 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R.495/92 l'intervento:

- NON necessita del nullaosta da parte degli Enti competenti \_\_\_\_\_  
 Necessita del nullaosta da parte del \_\_\_\_\_ e pertanto si allega:  
 copia del progetto per la richiesta all'Ente \_\_\_\_\_ in modo da ottenere il rilascio del relativo nulla - osta;  
 Il parere del \_\_\_\_\_  
 13. che ai sensi del D.P.R.236/88 le opere:  
 NON interessano la zona di rispetto dei pozzi  
 interessano la zona di rispetto assoluto dei pozzi (ml. 10)  
 interessano la zona di rispetto relativo dei pozzi (ml.200)  
 14. che per le opere previste il contributo relativo a gli Oneri di urbanizzazione:  
 NON sono dovuti  
 sono dovuti, e la somma calcolata ammonta a :  
 O.U. 1° €. \_\_\_\_\_/  
 O.U. 2° €. \_\_\_\_\_/  
 15. che per le opere previste il contributo relativo al Costo di Costruzione  
 NON sono dovuti  
 sono dovuti, e la somma calcolata ammonta a €. \_\_\_\_\_/  
 16. che le opere progettate NON ricadono ovvero ricadono nell'ambito di applicazione del D.Lgs.494/96;  
 17. che l'intervento  
 NON modifica il sistema di smaltimento degli scarichi (D. Lgs. 152/99 - L.R. 64/2001 e D.G.R.T. 28/R/2003)  
 modifica il sistema di smaltimento degli scarichi e pertanto dovrà ottenere nuova autorizzazione allo scarico fuori fognatura  
 è previsto di allacciarsi alla fognatura pubblica.  
 18. che l'intervento proposto NON è soggetto alle normative in materia di inquinamento acustico (L. 447/95 e relativi decreti attuativi - L.R. 89/98) ovvero:  
 si allega documentazione di previsione di impatto acustico  
 si allega valutazione previsionale del clima acustico  
 si allega valutazione dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al D.P.C.M. 5/12/1997.  
 19. che l'intervento rispetta le norme IGIENICO-EDILIZIE e le norme IGIENICO-SANTARIE. In particolare si dichiara di essere consapevoli che a seguito della presentazione della presente dichiarazione non si procederà ad acquisire il parere USL, salve le verifiche ed i controlli sulle dichiarazioni prodotte (il parere è comunque necessario nei casi di deroga, previsti dalla normativa vigente e comunque nei casi in cui siano necessarie valutazioni tecnico discrezionali) ovvero si allega progetto da presentare alla azienda USL in maniera di ottenere il rilascio del relativo parere.

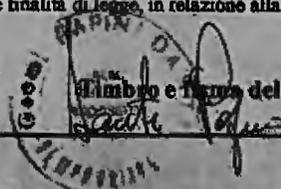
Altro: \_\_\_\_\_

**ALLEGATI:**

- Dichiarazione dell'impresa che esegue i lavori  
 Dichiarazione del Direttore dei lavori  
 Elenco documentazione prevista dal Comune

Si autorizza trattamento dei dati personali per le finalità di legge, in relazione alla presente istanza (L. 675/1996).

In fede, li 13/10/2007

Stampa e firma del Professionista incaricato  


(Firma da apporre davanti all'impiegato oppure allegare fotocopia del documento di riconoscimento in carico di validità)  
 La presente dichiarazione è soggetta alle prescrizioni previste dalle vigenti norme di legge e regolamentari nonché dalle norme di P.R.C. e di attuazione dello stesso nonché alle prescrizioni contenute in provvedimenti ed atti di altri uffici ed enti. La presente dichiarazione è subordinata alla validità delle dichiarazioni, autoattestazioni ed attestazioni prodotte dall'interessato, salvi i poteri di verifica e di controllo delle competenti Amministrazioni e le ipotesi di decadenza dai benefici conseguenti ai sensi e per gli effetti di cui al D.P.R. 445/00.

La mancata sottoscrizione comporta l'irricevibilità dell'istanza

**Allegato "A"**

**- Dichiarazione dell'Impresa che esegue i lavori -**

Il/La sottoscritt/a

Cognome \_\_\_\_\_ nome \_\_\_\_\_  
 nato/a il \_\_\_\_\_ prov. Gr. \_\_\_\_\_  
 cittadinanza italiana ovvero \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ (BLIGATORIO L. 311/2004)  
 residente nel Comune di Semproniano prov. Grosseto....c.a.p. 58055.....  
 tel. \_\_\_\_\_ fax \_\_\_\_\_ cell \_\_\_\_\_  
 e-mail \_\_\_\_\_ @ \_\_\_\_\_ (barrare se certificata)  
 quale legale rappresentante ovvero \_\_\_\_\_  
 della società ovvero \_\_\_\_\_ con denominazione o ragione sociale.

con sede legale ovvero amministrativa nel comune di Semproniano... prov. Grosseto  
 c.a.p. 58055. tel. \_\_\_\_\_ fax \_\_\_\_\_  
 tel. \_\_\_\_\_ fax \_\_\_\_\_ cell \_\_\_\_\_  
 e-mail \_\_\_\_\_ @ \_\_\_\_\_ (barrare se certificata)  
 P.ta IVA \_\_\_\_\_  
 C.F. \_\_\_\_\_

iscritta alla Cassa Edile. Grosseto al \_\_\_\_\_  
 iscritta all'INPS di Grosseto... al \_\_\_\_\_  
 iscritta all'INAIL di Grosseto..... \_\_\_\_\_  
 consapevole che le dichiarazioni false, la falsità negli atti e l'uso di atti falsi comportano l'applicazione delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 445/2000 e la decadenza dai benefici conseguenti si impegna ad aggiornare le informazioni anagrafiche-fiscali nel caso in cui vi siano variazioni nel corso dei lavori ed assume la responsabilità dell'esattezza e veridicità di quanto dichiarato per la parte di sua competenza  
**dichiara di accettare l'incarico di esecutore dei lavori relativamente agli interventi e alle opere di cui alla presente denuncia**

Si autorizza trattamento dei dati personali per le finalità di legge, in relazione alla presente istanza (L. 675/1996).

In fede, il 13/10/2007 \_\_\_\_\_

Ub. esero. e luogo cons. docum. fiscali  
**Timbro e Firma del Bombetta di Fatti (Ca)**  
 P. IVA 03637981209 P. IVA 01129190392  
 C.d. Edile. ERN SPA 44917 8417D

*(Firma da apporre davanti all'impiegato oppure allegare fotocopia del documento di riconoscimento in corso di validità)*  
 La presente dichiarazione è soggetta alle prescrizioni previste dalle vigenti norme di legge e regolamentari nonché dalle norme di PRQ e di attuazione dello stesso nonché alle prescrizioni contenute in provvedimenti ed atti di altri uffici ed enti. La presente dichiarazione è subordinata alla veridicità delle dichiarazioni, auto-certificazioni ed attestazioni prodotte dall'interessato, salvo i poteri di verifica o di controllo delle competenti Amministrazioni e le ipotesi di decadenza dai benefici conseguenti ai sensi e per gli effetti di cui al D.P.R. 445/00.

**La mancata sottoscrizione comporta l'irricevibilità dell'istanza**

**- Dichiarazione del direttore dei lavori -**

IV/La sottoscritto/a

cognome. \_\_\_\_\_

nome \_\_\_\_\_

prov. Grosseto \_\_\_\_\_

cittadinanza italiana ovvero..... C.F. \_\_\_\_\_

(OBBLIGATORIO L. 311/2004)

residenza \_\_\_\_\_ Seemproniano ...prov. Gr...c.a.p. 58055.....

tel. \_\_\_\_\_ fax \_\_\_\_\_ cell. \_\_\_\_\_

e-mail. Dante.Papini@Inwind.it. *(harrare se certificata)*

iscritto all'ordine/collegio dei Geometri della provincia di Grosseto con il n. \_\_\_\_\_

studio professionale nel comune di Seemproniano.....prov. Grosseto.....c.a.p. 58055.....

consapevole che le dichiarazioni false, la falsità negli atti e l'uso di atti falsi comportano l'applicazione delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 445/2000 e la decadenza dai benefici conseguenti si impegna ad aggiornare le informazioni anagrafiche-fiscali nel caso in cui vi siano variazioni nel corso dei lavori ed assume la responsabilità dell'esattezza e veridicità di quanto dichiarato per la parte di sua competenza

**dichiara di accettare l'incarico di direttore dei lavori relativamente agli interventi e alle opere di cui alla presente denuncia**

Si autorizza trattamento dei dati personali per le finalità di legge, in relazione alla presente istanza (L. 675/1996).

In fede, il 13/10/2007

Timbro e firma del direttore dei lavori

*(Firma da apporre davanti all'impiegato oppure allegare fotocopia del documento di riconoscimento in corso di validità)*

La presente dichiarazione è soggetta alle prescrizioni previste dalle vigenti norme di legge e regolamentari nonché dalle norme di PRG e di situazione dello stesso nonché alle prescrizioni contenute in provvedimenti ed atti di altri uffici ed enti. La presente dichiarazione è subordinata alla veridicità delle dichiarazioni, autocertificazioni ed attestazioni prodotte dall'interessato, salvi i poteri di verifica e di controllo delle competenti Amministrazioni e le ipotesi di decadenza dai benefici conseguiti ai sensi e per gli effetti di cui al D.P.R. 445/00.

**La mancata sottoscrizione comporta l'irricevibilità dell'istanza**

Semf

- Elenco documentazione prevista dal Comune -

- Rilievo aereo fotogrammetrico estratto 1:2000 o 1:5000 con evidenziata in rosso l'area di intervento;
  - Estratto di mappa catastale 1:2000 con evidenziata in rosso l'area di intervento;
  - Visura catastale aggiornata;
  - Estratto di P.R.G.C. ed eventuale estratto del Piano Attuativo, con evidenziata in rosso l'area di intervento;
  - Relazione tecnica illustrativa con la descrizione dello stato attuale e degli interventi in progetto con riferimento alla tipologia dei materiali utilizzati e alla descrizione particolareggiata delle opere da eseguire (Fondazioni, strutture verticali, strutture orizzontali, tipo della copertura, materiali di gronda, pavimentazione esterna, materiali e tinta delle facciate, infissi esterni, impianti, ecc.);
  - Elaborati progettuali (piane, prospetti e sezioni stato attuale, di progetto, sovrapposti) dettagliatamente quotati come da Regolamento Edilizio;
  - Progetto delle coperture conforme alle misure di sicurezza preventive e protettive - art. 82 c. 14-15-16 L.R. 1/2005
  - Tabella rapporti di illuminazione (Superficie finestrata /Superficie pavimento);
  - Modalità e schemi di approvvigionamento idrico e fognatura;
  - Documentazione fotografica, con planimetria indicante i punti di ripresa;
  - Verifica indici urbanistici (schema planivolumetrico con calcolo delle superfici e dei volumi);
  - Verifica spazi adibiti a parcheggio, ai sensi dell' art. 2 L. 122/1989, D.M. 1444/1968, specifiche norme comunali o regionali (D.C.R. 233 del 26/7/1999);
  - Verifica superficie minima permeabile ai sensi Delib. C.R. n.12 del 25/01/2000 - P.I.T. (ex D.C.R. n. 230 del 21/06/1994 - provvedimenti sul rischio idraulico) e disposizioni dettate dal PTC della Provincia di Siena;
  - Verifica di conformità alla L.R. 64/1995 s.m.i. per le zone agricole - titolo I Capo III della L.R. 1/2005;
  - Relazione geologica-geotecnica ai sensi del D.M. 11.03.1988;
  - Progetto isolamento termico, di riscaldamento e relazione sugli impianti ai sensi del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 parte II Capo VI - ex L. 10/1991 e D.P.R. 412/1993 - con ricevuta versamento diritti di deposito;
  - Attestazione tecnica di rendimento energetico ai fini dell' art. 23 della L.R. 39/2005
  - Progetto impianto elettrico conforme a quanto disposto dal D.P.R. 06/06/2001 n. 380 parte II Capo V - ex L. 46/90
  - Calcolo oneri di urbanizzazione e costo di costruzione con schemi di calcolo dei volumi e delle superfici di riferimento;
  - Computo metrico estimativo sul costo dell' intervento;
  - Progetto grafico dettagliato e relazione specifica nei casi previsti dal D.P.R. 06/06/2001 n. 380 parte II Capo III - ex L.13/1989, dall' art. 10 D.M. 236/89, dalla L. 104/1992 e dal D.P.R. 503/1996 sull'abbattimento delle barriere architettoniche
  - Attestazione dell' avvenuto deposito del progetto rilasciata dal competente ufficio del Genio Civile di Siena - D.P.R. 06/06/2001 n. 380 parte II Capo I e/o IV - ex L. 1086/1971 e/o L. 64/1974
  - Modello ISTAT/AE - rilevazione attività edilizia
  - Si allega documentazione di previsione di impatto acustico
  - Si allega valutazione previsionale del clima acustico
  - Si allega valutazione dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al D.P.C.M. 5/12/1997.
  - Nulla-osta
- Altri documenti: \_\_\_\_\_ (copia);
- Commenti: \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

STUDIO TECNICO E GEOTECNICO  
Dr. Geol.  
via Roma n° 217A (00187 Roma) (Tel. 06/47811111)  
c.f. 00000000000

## RELAZIONE TECNICA

**Oggetto: progetto per opere interne per adeguamento igienico sanitario e sistemazione con ripresa degli intonaci e relativa imbiancatura delle due facciate dell'immobile**

**Richiedente sig.** [REDACTED]

**Via Del Pretorio Semproniano**

Il progetto in oggetto si riferisce alla realizzazione di un bagno all'interno del vano Camera, alla ripresa degli intonaci e all'imbiancatura delle due facciate dell'immobile posto nel centro abitato di Semproniano via Del Pretorio censito al Catasto Fabbricati al Foglio 30 particella 116. Attualmente il vano oggetto dell'intervento situato al piano primo è adibito a camera; e con tale intervento si prevede al suo interno un servizio igienico.

Nel rispetto delle norme igienico-sanitarie non potendo realizzare una finestra il servizio igienico verrà dotato di areazione forzata per permettere il regolare riciclo d'aria.

Gli scarichi del bagno verranno immessi agli scarichi interni già esistenti che a loro volta sono collegati alla pubblica fognatura comunale.

Gli interventi consistono in:

- demolizione tramezzo al piano terra;
- realizzazione di tramezzi al piano primo;
- realizzazione di tracce per condotta idrica e di scarico;
- rifacimento del pavimento nella zona bagno;
- ripresa degli intonaci sia al piano terra che primo;
- realizzazione del rivestimento con mattonelle porcellanate;
- installazione di accessori del bagno;
- imbiancatura delle due facciate.

Il tutto come meglio evidenziato nella tavola di progetto allegata.

Semproniano Il 13/10/2007

IL TECNICO  
[REDACTED]

STUDIO TECNICO E GEOTECNICO

**RELAZIONE TECNICA**

**Oggetto: progetto per opere interne per adeguamento igienico sanitario e sistemazione con ripresa degli intonaci e relativa imbiancatura delle due facciate dell'immobile**

**Richiedente sig.** [redacted]

Via Del Pretorio Semproniano

Il progetto in oggetto si riferisce alla realizzazione di un bagno all'interno del vano Camera, alla ripresa degli intonaci e all'imbiancatura delle due facciate dell'immobile posto nel centro abitato di Semproniano via Del Pretorio censito al Catasto Fabbricati al Foglio 30 particella 116. Attualmente il vano oggetto dell'intervento situato al piano primo è adibito a camera; e con tale intervento si prevede al suo interno un servizio igienico.

Nel rispetto delle norme igienico-sanitarie non potendo realizzare una finestra il servizio igienico verrà dotato di areazione forzata per permettere il regolare riciclo d'aria.

Gli scarichi del bagno verranno immessi agli scarichi interni già esistenti che a loro volta sono collegati alla pubblica fognatura comunale.

Gli interventi consistono in:

- demolizione tramezzo al piano terra;
- realizzazione di tramezzi al piano primo
- realizzazione di tracce per condotta idrica e di scarico;
- rifacimento del pavimento nella zona bagno;
- ripresa degli intonaci sia al piano terra che primo.
- realizzazione del rivestimento con mattonelle porcellanate;
- installazione di accessori del bagno;
- imbiancatura delle due facciate.

Il tutto come meglio evidenziato nella tavola di progetto allegata.

Semproniano Il 13/10/2007

IL TECNICO

- geom. [redacted]

COMUNE DI SEMPRONIANO  
 Prov. di Grosseto  
 UFF. PROTOCOLLO  
 31 LUG. 2008  
 n. 4681  
 Cat. ..... Uff. TC

Ufficio Tecnico  
 Del comune di Semproniano  
 Via Roma n° 39  
 58055 SEMPRONIANO (Gr)

Oggetto: Progetto di opere interne per adeguamento igienico sanitario e ripristino facciata di fabbricato posto in Semproniano, Censito al Foglio 30 particella 116.  
 Denuncia di Inizio Attività N° 79/2007 del 19/10/2007

Richiedente: sig. \_\_\_\_\_

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ nato \_\_\_\_\_ residente \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ qualità di Progettista e Direttore dei Lavori del progetto di cui alla D.I.A. in oggetto

**CERTIFICA LA CONFORMITA'**

Dei lavori al progetto presentato attestando che gli stessi sono stati completati.

Con la presente si conferma che i lavori sono terminati il giorno 29/07/2008.

Semproniano il 29/07/2008

Il Tecnico  
 \_\_\_\_\_

COMUNE DI SEMPRONIANO  
 PROVINCIA DI GROSSETO  
 SERVIZIO PROTOCOLLO  
 30.07.08 ora 11:00  
 IL COLLABORATORE AMMINISTRATIVO  
 firma Fabbreschi Franco

Valido solo per il deposito  
 non per la certificazione legale