

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ESECUZIONE IMMOBILIARE
n. 207/2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

PROMOSSA DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: Dott.sa Claudia Frosini
CUSTODE Giudiziario: Dr. Pellegrini Roberto
C.T.U.: Geom. Stefano Bartolini

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

RELAZIONE PERITALE
relativa alla stima di beni immobili

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Geometra STEFANO BARTOLINI

[REDACTED]



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI-

Il sottoscritto Geometra Stefano Bartolini, libero professionista con Studio in [REDACTED] iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Grosseto al n. 1279, è stato incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

Lo scrivente veniva incaricato dall'Ill.mo Giudice Dott.sa Claudia Frosini delegato alle esecuzioni e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico ed aver prestato il giuramento di rito, veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:-

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

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

3° Quesito: *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento 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.*

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

5° Quesito: *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

6° Quesito: *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato*



o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

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

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

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

10° Quesito: *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

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

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



PREMESSA

In data 16/05/2019, 07/02/2020 e 21/02/2020 sono stati effettuati sopralluoghi presso l'immobile oggetto di stima; le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono state quindi completate in date successive.

L'immobile analizzato nel presente capitolo e oggetto della perizia tecnica di stima è costituito da un'unità immobiliare destinata a fondo commerciale (ristorante) e dalla relativa corte esclusiva, ubicata nel Comune di Sorano - Loc. Sovana - Via del Duomo snc o Via Rodolfo Siviero n.ri 1-3-5 (Via del Duomo indicata nelle visure catastali).

L'immobile destinato a ristorante è censito al Catasto Urbano al Foglio 158, particella 328, sub.ni 1-2 (sub. 1 corte esclusiva - sub.2 edificio), categoria C/1, classe 6, consistenza 540 mq, superf. Catastale totale 1066 mq, rendita € 5.717,18.

1. **QUESITO N.1**

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

1.1 **VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE**

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C.P.C. risulta completa.

Risultando mancante parte della documentazione catastale relativa all'immobile oggetto di causa, quale la planimetria catastale rappresentante la consistenza e la distribuzione interna dello stesso, il sottoscritto ha provveduto ad acquisire tale documentazione.



1.2 ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI E PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

L'immobile oggetto di perizia di stima, ubicato in Loc. Sovana nel Comune di Sorano in Via Rodolfo Siviero n.ri 1-3-5 (Via del Duomo indicata nelle visure catastali), è costituito da un fondo commerciale (ristorante) censito al Catasto Urbano al Foglio 158, particella 328, sub.ni 1-2 (sub. 1 corte esclusiva – sub.2 edificio), categoria C/1, classe 6, consistenza 540 mq, superf. Catastale totale 1066 mq, rendita € 5.717,18.

Intestati:

Confini:

L'immobile oggetto di perizia e la corte esclusiva, confinano a nord con la strada pubblica denominata Via Rodolfo Siviero, ad est con la particella n.121, a sud con le part.le n.ri 202-233-98 e ad ovest con le part.le n.ri 96-305

Così come risulta dalla documentazione presente in atti e da accertamenti effettuati dallo scrivente fino al 19/02/2020 risulta quanto di seguito riportato.

1.2.1 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

L'immobile indicato nel § 1.2 è stato interessato dalle seguenti formalità pregiudizievoli.

ISCRIZIONI IPOTECARIE:

Iscrizioni contro:

- GROSSETO n.2253 del 08-07-2010, ipoteca volontaria, importo 3.000.000,00 euro finanziamento di 1.500.000,00 euro per ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di finanz.to estinguibile in 7 anni . Atto scaduto, contro [REDACTED] favore [REDACTED]
[REDACTED] gava su parte di cespite così identificata: fabbricato fgl.158 p.lla 328 sub.2 fabbricato fgl.158 p.lla 328 sub.1.

n.g.10429

Atto Not. Menchetti del 07/07/2010 rep [REDACTED]
oggetto: NCEU Sorano fg.158 p.la 328 sub.1-2



- GROSSETO n.196 del 19-02-2013, ipoteca legale, importo 161.408,80 euro finanziamento di 80.704,40 euro per ipoteca legale – ipoteca legale, contro [REDACTED] favore [REDACTED] grava su parte di cespite così identificata: fabbricato fgl.158 p.lla 328 sub.1 fabbricato fgl.158 p.lla 328 sub.2.

n.g. 2275

Atto N.Rep. [REDACTED] del 13.02.2013

IPOTECA LEGALE a RUOLO (Art.77 del DPR 602 del 1973)
contro
[REDACTED]

Oggetto:

C.U. Comune di Sorano

Fg.158 p.lla 328 sub 1 e 2 cat.C/1 mq.540

Trascrizioni contro:

- GROSSETO [REDACTED] del 27-12-2018, atto giudiziario per atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, contro [REDACTED] favore [REDACTED], grava su parte di cespite così identificata: fabbricato fgl.158 p.lla 328 sub.1 fabbricato fgl.158 p.lla 328 sub.2.

n.g. [REDACTED] - ufficiale giudiziario atto del 10.12.2018 rep. [REDACTED]
grava su 1/1 piena proprietà su fg. 158 p.lla 328 sub. 2-1

1.2.2 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Il fabbricato oggetto di perizia di stima è pervenuto alla società [REDACTED] con atto di compravendita del 24/03/2006 ricevuto dal dott. Bernardini Enzo Notaio in Manciano (Gr) numero [REDACTED] repertorio trascritto alla conservatoria di Grosseto in data 27/03/2006 ai numeri [REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED] pervenuto [REDACTED]
come proprietari di 1/3 ciascuno in forza di denunciata successione in morte di [REDACTED]
[REDACTED] registrata a Orbetello al n. 70
vol. 179 e trascritta alla Conservatoria di Gr il 03/06/1982 ai numeri [REDACTED] successione
di [REDACTED] al n. 87 vol. 207 e trascritta alla
conservatoria di Gr il 02/05/1989 ai numeri [REDACTED] (terreno in Sorano fg. 158 p.lla 328)

N.B.

su detto bene sono stati trascritti :

- Locazione ultraventennale trascritta a Grosseto il 01/09/1998 ai nn. [REDACTED] - atto not.
Bernardini Enzo del 13.08.1998 rep. [REDACTED] a favore [REDACTED]
[REDACTED] e contro [REDACTED]

- Servitu' perpetua di passaggio trascritta il 14.10.2016 n.p. [REDACTED] n.g. [REDACTED] atto not. Cioffi
Monica di Medicina (BO) REP. [REDACTED] favore [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] fondo dominante fg. 158 p.lla 106 sub. 12 - p.lla 107 sub. 4 fondo servente fg. 158 p.lla
328 sub. 1 e sub. 2.

- Preliminare di compravendita trascritto alla Conservatoria di Gr il 07/12/17 ai nn.

[REDACTED] - atto not. Cioffi Monica del 29.11.2017 rep. [REDACTED] a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]

2. QUESITO N.2

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

2.1 PREMESSA

In data 16/05/2019, 07/02/2020 e 21/02/2020 sono stati effettuati sopralluoghi presso l'immobile oggetto di stima le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono state quindi completate in date successive.



2.2 DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'immobile oggetto di perizia di stima, ubicato in Loc. Sovana nel Comune di Sorano in Via Rodolfo Siviero n.ri 1-3-5 (Via del Duomo indicata nelle visure catastali), è costituito da un fondo commerciale (ristorante) censito al Catasto Urbano al Foglio 158, particella 328, sub.ni 1-2 (sub. 1 corte esclusiva – sub.2 edificio), categoria C/1, classe 6, consistenza 540 mq, superf. Catastale totale 1066 mq, rendita € 5.717,18.

Il suddetto immobile, ubicato nelle immediate vicinanze della Piazza del Pretorio di Sovana nel Comune di Sorano, si sviluppa su 3 piani, di cui uno seminterrato e due fuori terra, ed ha l'accesso dalla Via Rodolfo Siviero n.1-3-5 (quest'ultimo numero civico riguarda l'accesso alla corte esclusiva del ristorante).

Al piano terra (piano attualmente accessibile tramite due rampe di scale poste su Via Rodolfo Siviero), si trovano i locali destinati a sala attesa/reception, terrazzo coperto (utilizzato come sala ristorante), cucina, scale per accesso agli altri piani e una stanza attualmente inagibile e parzialmente diruta accessibile anche dal civico n.1, un tempo destinata a sala ristorante. Allo stesso piano è presente anche un pergolato sul fronte del fabbricato (Via Rodolfo Siviero) con alcune sistemazione esterne come muretti e piante ornamentali.

Al piano primo troviamo tre locali destinati a soffitta e il sottotetto non abitabile.

Al piano seminterrato (tale piano è seminterrato soltanto per la porzione confinante con Via Rodolfo Siviero, per il resto del suo sviluppo è fuori terra) si trovano i locali destinati ai servizi igienici (divisi tra uomini, donne e disabili), una sala ristorante, un altro locale dove attualmente sono presenti le celle frigorifere, un ripostiglio sottoscala, uno scannafosso (lato Via Rodolfo Siviero), un locale tecnico e una centrale termica accessibili dalla corte esclusiva, quest'ultimi non collegati direttamente con il fabbricato.

A quest'ultimo piano troviamo anche la corte esclusiva (accessibile dal civico numero 5 di Via Rodolfo Siviero), parzialmente pavimentata ad uso parcheggio e per il resto giardino, e una tettoia con sottostante pavimentazione in tufo, che si sviluppa per tutto il lato lungo dell'edificio confinate con la corte destinata a giardino.

L'immobile sopradescritto è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente è stato oggetto di modifiche e pratiche edilizie qui di seguito elencate:

- Concessione Edilizia n.2480 del 13/07/1972;
- Concessione Edilizia n.1938 del 06/08/1985;
- Autorizzazine Edilizia n.21 del 02/02/1998
- D.I.A. Prot. n.2061 del 09/03/2006;



- Variante alla D.I.A. prot. n.2061 del 09/03/2006 con Pratica Edilizia prot. n. 3401 del 08/05/2007;
- Sanatoria intervento edilizio n.01-2015/2015 Pratica Accertamento di Conformità in Sanatoria n.01/2010 (intervento per la modifica di aperture in assenza di S.C.I.A.) con Accertamento di Compatibilità Paesaggistica rilasciati in data 18/02/2015.

Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

- SUPERFICIE LORDA FABBRICATO (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali).	Mq 959,16
- Corte esclusiva (superficie estratta dagli elaborati catastali)	mq 1.900,00
- Superficie calpestabile fabbricato (al netto di murature interne ed esterne).	mq 801,65
- SUPERFICIE COMMERCIALE (tenendo conto dei coefficienti di destinazione d'uso dei singoli locali e della corte esclusiva).	Mq 871,02
- Superficie commerciale fabbricato (tenendo conto dei coefficienti di destinazione d'uso dei singoli locali)	mq 681,02
- Superficie commerciale corte esclusiva (tenendo conto dei coefficienti di destinazione d'uso)	mq 190,00

L'immobile si presenta nel suo insieme in buono stato di conservazione e con buone finiture, inoltre è situato in pregiata posizione centrale all'abitato storico di Sovana e dotato di un parcheggio privato presente nella corte esclusiva, che lo rende facilmente usufruibile.

Attualmente l'immobile necessiterebbe di interventi di manutenzione ordinaria per quanto riguarda alcuni impianti tecnologici e le sistemazioni esterne, mentre per quanto riguarda la sala ristorante ubicata al piano terra, attualmente inagibile e parzialmente diruta (individuata al n.1 di Via R. Siviero), i lavori da eseguire rientrerebbero negli interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione edilizia.

Si fa infine presente che lo stato di fatto rilevato alla data del sopralluogo è stato documentato con foto e graficamente riportato in elaborato tecnico, cui si rimanda per ulteriori chiarimenti e dettagli (vedi Allegati).

3. QUESITO N.3

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel 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;



3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO

I dati indicati nell'atto di pignoramento, riportato al § 1.2 della presente memoria, corrispondono a quelli attuali e ne consentono la **univoca identificazione** dell'unità immobiliare di interesse.

4. QUESITO N.4

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

4.1 SITUAZIONE CATASTALE - COERENZE

In merito agli accertamenti condotti, dalle risultanze dell'indagine catastale sui beni oggetto di pignoramento, si è accertato che l'unità immobiliare descritta al paragrafo 2.2 della presente perizia è censita al Catasto del Comune di Sorano come di seguito riportato:

A) APPARTAMENTO;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note	
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	
158	328	1-2	C/1	6	540 mq	Totale: 1066 mq	€ 5.717,18	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
VIA DEL DUOMO SNC piano: S1-T-1;								

Intestati:

[REDAZIONE]

Confini:

L'immobile oggetto di perizia e la corte esclusiva, confinano a nord con la strada pubblica denominata Via Rodolfo Siviero, ad est con la particella n.121, a sud con le part.le n.ri 202-233-98 e ad ovest con le part.le n.ri 96-305

4.2 CORRISPONDENZA CATASTALE

4.2.1 APPARTAMENTO (lettera A del paragrafo 2.2)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Per quanto accertato in sede di sopralluogo e da quanto riportato nelle planimetrie catastali si rileva la non completa corrispondenza tra la rappresentazione planimetrica rispetto allo stato attuale:

- Lievi difformità interne, non è stata rappresentata la tettoia che si trova nel retro del fabbricato (lato corte esclusiva), non è più presente il ripostiglio anch'esso posizionato nel retro del fabbricato, ma è presente una tettoia.

Assenza sistemazioni esterne lato fronte (Via R. Siviero).

Si ritiene che le difformità rilevate, potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di nuovo accatastamento presso l'Agenzia del Territorio – Catasto.

5. **QUESITO N.5**

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

5.1 **UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE**

Il Piano Operativo del Comune di Sorano disciplina l'immobile oggetto di stima all'art. 4.2.5 *Strutture commerciali* delle Norme di Attuazione, più precisamente l'immobile è individuato nella *Tav.5.1 Sorano – Sovana – Territorio urbanizzato, disciplina delle trasformazioni, adozione Del. CC n. 32 del 02.08.2018*, con la sigla TRF – Tc- RE3.

6. **QUESITO N.6**

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinata 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;

6. **REGOLARITA' EDILIZIA - AGIBILITÀ/ABITABILITÀ**

6.1 **Pratiche Edilizie**

6.1.1 **Fabbricato**

Dalle ricerche di archivio svolte presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Sorano è emerso che l'immobile oggetto di stima è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente è stato oggetto di modifiche per le quali sono state presentate le pratiche edilizie qui di seguito elencate:



- Concessione Edilizia n.2480 del 13/07/1972;
- Concessione Edilizia n.1938 del 06/08/1985;
- Autorizzazine Edilizia n.21 del 02/02/1998 (non presente in archivio – vedi dichiarazione del Comune di Sorano allegata);
- D.I.A. Prot. n.2061 del 09/03/2006;
- Variante alla D.I.A. prot. n.2061 del 09/03/2006 con Pratica Edilizia prot. n. 3401 del 08/05/2007;
- Sanatoria intervento edilizio n.01-2015/2015 Pratica Accertamento di Conformità in Sanatoria n.01/2010 (intervento per la modifica di aperture in assenza di S.C.I.A.) con Accertamento di Compatibilità Paesaggistica rilasciat in data 18/02/2015.

6.2 Difformità edilizie

6.2.1 Fabbricato

Il fabbricato oggetto di stima presenta delle difformità di sagoma e prospettiche, oltre a lievi difformità interne. Inoltre il locale ripostiglio ubicato nel retro del fabbricato, confinante con il locale delle frigorifere al piano seminterrato, risulta attualmente (alla date dei sopralluoghi) demolito ed è presente una tettoia.

Non è presente in nessun elaborato grafico (urbanistico e catastale) la tettoia lato giardino, con sottostante pavimentazioni in blocchi di tufo, ubicata al piano seminterrato.

Non sono presenti le sistemazioni esterne lato fronte (Via R. Siviero).

6.2.2 Regolarizzazione edilizia

Le difformità attuali potranno essere sanate, in alternativa, come nel caso della tettoia e delle sistemazioni esterne sopradescritte, potrà essere anche ripristinato lo stato dei luoghi (nell'eventualità non ci fosse interesse nel sanarle).

6.2.3 Agibilità- abitabilità

Dalle ricerche di archivio presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Sorano NON è stata reperita la **Concessione “di ABITABILITÀ E D'USO della costruzione”**.

7. **QUESITO N.7**

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



7.1 DIVISIONE IN LOTTI

In merito alla vendita delle unità immobiliari oggetto della presente perizia tecnica di stima, il sottoscritto C.T.U., ai fini di rispondere congruamente al quesito posto dal G.E., ritiene giustificata ed opportuna la vendita dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare in **LOTTO UNICO** come di seguito identificato.

LOTTO UNICO:

L'immobile oggetto di perizia di stima, ubicato in Loc. Sovana nel Comune di Sorano in Via Rodolfo Siviero n.ri 1-3-5 (Via del Duomo indicata nelle visure catastali), è costituito da un fondo commerciale (ristorante) censito al Catasto Urbano al Foglio 158, particella 328, sub.ni 1-2 (sub. 1 corte esclusiva – sub.2 edificio), categoria C/1, classe 6, consistenza 540 mq, superf. Catastale totale 1066 mq, rendita € 5.717,18.

Intestati:

[REDAZIONE]

Confini:

L'immobile oggetto di perizia e la corte esclusiva, confinano a nord con la strada pubblica denominata Via Rodolfo Siviero, ad est con la particella n.121, a sud con le part.le n.ri 202-233-98 e ad ovest con le part.le n.ri 96-305.

8. QUESITO N.8

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

8.1 DIVISIBILITA' DEL BENE

Il LOTTO di vendita, costituito da FABBRICATO con pertinenze ed accessori, ubicato in Loc. Sovana nel Comune di Sorano in Via Rodolfo Siviero n.ri 1-3-5 (Via del Duomo indicata nelle visure catastali), anche per quanto precisato nel § 7.1, il C.T.U. ritiene che il bene **non sia divisibile** in natura.



9. QUESITO N.9

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

9.1 STATO LOCATIVO

L'immobile oggetto di perizia di stima, ubicato in Loc. Sovana nel Comune di Sorano in Via Rodolfo Siviero n.ri 1-3-5 (Via del Duomo indicata nelle visure catastali), è costituito da un fondo commerciale (ristorante) censito al Catasto Urbano al Foglio 158, particella 328, sub.ni 1-2 (sub. 1 corte esclusiva – sub.2 edificio), risulta attualmente locato [REDACTED] con contratto di affitto stipulato il 22/05/2017 con scadenza il 31/05/2023.

10. QUESITO N.10

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

10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

L'immobile della presente esecuzione immobiliare non rientra tra i casi previsti dal quesito n. 10.

11. QUESITO N.11

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

11. VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'

Relativamente alla zona dove è ubicato l'immobile oggetto di stima, risultano presenti i seguenti Vincoli:

- Vincolo Paesaggistico - Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137:
 - Zone di interesse archeologico (comma 1, lettera m);
 - Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento (comma 1, lettera g) (dalle carte dei



- Vincoli Regionali tale Vincolo interessa solo alcune piccole porzioni della corte esclusiva);
- Servitù - l'edificio oggetto di perizia di stima presenta una servitù perpetua di passaggio trascritta il 14.10.2016 n.p. [REDACTED] - n.g. [REDACTED] atto not. Cioffi Monica di Medicina (BO) REP. [REDACTED] a favore [REDACTED] contro [REDACTED] fondo dominante fg. 158 p.lla 106 sub. 12 - p.lla 107 sub. 4 fondo servente fg. 158 p.lla 328 sub. 1 e sub. 2.

12. QUESITO N.12

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

12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Nel caso di cui si tratta, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, cioè Febbraio 2020, si potrebbe verificare.

Il criterio di stima adottato in questo caso è quello sintetico (detto anche empirico), tenuto conto che la valutazione dell'immobile è supportata da parametri urbanistici certi, forniti dallo strumento urbanistico vigente.

Individuato un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inserirà il bene da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con lo stesso. In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

Valutazioni e Motivazioni:

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano, le caratteristiche della zona, l'ubicazione degli immobili, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione, la



regolarità edilizia, lo stato locativo, la consistenza dei beni, lo scopo della stima ed il mercato della domanda e dell'offerta.

In applicazione del metodo comparativo sopra descritto, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione che costituisce il LOTTO unico di vendita, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quello oggetto della presente valutazione, possono essere ritenuti attendibili i seguenti valori:

LOTTO UNICO

→ **Immobile destinato ad attività commerciale (ristorante) e pertinenze** valore commerciale al metro quadro è compreso tra € 750,00 e € 1.100,00 al metro quadro;

Inoltre, tenuto conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10% ;
- l'attuale situazione del mercato immobiliare;
- l'immobile attualmente risulta locato;
- l'immobile presenta delle difformità urbanistiche/catastali da sanare;
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;

ai fini della presente valutazione, si ritiene che per l'immobile in questione possa essere stimato il seguente VALORE UNITARIO RIFERITO ALLA SUPERFICIE:

➤ **Immobile e pertinenze ⇒ € 900 al mq**

12.2 VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso quanto sopra, e conoscendo la superficie complessiva dell'immobile costituente il LOTTO unico, come riportato al § 2.1 della presente memoria, si stima il più probabile valore attuale del bene in oggetto.

VALORE DI MERCATO

IMMOBILE E PERTINENZE

Loc. Sovana - Via Rodolfo Siviero n.ri 1-3-5

$$\text{mq } 871,02 \times \text{€ } 900,00/\text{mq} = \text{€ } 783.918,00$$



LA QUOTA DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ PARI A 1/1 È

€ 783.918,00 x 1/1 = € 783.918,00

arrotondabile a **€ 784.000,00**

diconsi: euro SETTECENTOOTTANTAQUATTROMILA/00.

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

12.3 VALORE IMMOBILE - PREZZO BASE

L'immobile oggetto di perizia di stima, ubicato in Loc. Sovana nel Comune di Sorano in Via Rodolfo Siviero n.ri 1-3-5 (Via del Duomo indicata nelle visure catastali), è costituito da un fondo commerciale (ristorante) censito al Catasto Urbano al Foglio 158, particella 328, sub.ni 1-2 (sub. 1 corte esclusiva – sub.2 edificio), categoria C/1, classe 6, consistenza 540 mq, superf. Catastale totale 1066 mq, rendita € 5.717,18.

Il suddetto immobile, ubicato nelle immediate vicinanze della Piazza del Pretorio di Sovana nel Comune di Sorano, si sviluppa su 3 piani, di cui uno seminterrato e due fuori terra, ed ha l'accesso dalla Via Rodolfo Siviero n.1-3-5 (quest'ultimo numero civico riguarda l'accesso alla corte esclusiva del ristorante).

Al piano terra (piano attualmente accessibile tramite due rampe di scale poste su Via Rodolfo Siviero), si trovano i locali destinati a sala attesa/reception, terrazzo coperto (utilizzato come sala ristorante), cucina, scale per accesso agli altri piani e una stanza attualmente inagibile e parzialmente diruta (accessibile dal civico n.1), un tempo destinata a sala ristorante. Allo stesso piano è presente anche un pergolato sul fronte del fabbricato (Via Rodolfo Siviero) con alcune sistemazione esterne come muretti e piante ornamentali.

Al piano primo troviamo tre locali destinati a soffitta e il sottotetto non abitabile.

Al piano seminterrato (tale piano è seminterrato soltanto per la porzione confinante con Via Rodolfo Siviero, per il resto del suo sviluppo è fuori terra) si trovano i locali destinati ai servizi igienici (divisi tra uomini, donne e disabili), una sala ristorante, un altro locale dove attualmente sono presenti le celle frigorifere, un ripostiglio sottoscala, uno scannafosso (lato Via Rodolfo Siviero), un locale tecnico e una centrale termica accessibili dalla corte esclusiva (non collegati direttamente con il fabbricato).

A quest'ultimo piano troviamo anche la corte esclusiva (accessibile dal civico numero 5 di Via Rodolfo Siviero), parzialmente pavimentata ad uso parcheggio e per il resto giardino, e una



tettoia con sottostante pavimentazione in tufo, che si sviluppa per tutto il lato lungo dell'edificio confinate con la corte destinata a giardino.

L'immobile si presenta nel suo complesso in un buono stato di conservazione, con buone rifiniture, in ottima posizione centrale e facilmente raggiungibile anche visto il parcheggio privato presente nella corte esclusiva.

Attualmente l'immobile necessiterebbe di interventi di manutenzione ordinaria per quanto riguarda alcuni impianti tecnologici e le sistemazioni esterne, mentre per quanto riguarda la sala ristorante ubicata al piano terra, attualmente inagibile e parzialmente diruta (individuata al n.1 di Via R. Siviero), i lavori da eseguire rientrerebbero negli interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione edilizia.

Intestati:

[REDACTED]

Confini:

L'immobile oggetto di perizia e la corte esclusiva, confinano a nord con la strada pubblica denominata Via Rodolfo Siviero, ad est con la particella n.121, a sud con le part.le n.ri 202-233-98 e ad ovest con le part.le n.ri 96-305.

N.B.: L'immobile risulta attualmente locato [REDACTED] con contratto di affitto stipulato il 22/05/2017 con scadenza il 31/05/2023.

N.B.: L'immobile presenta delle difformità urbanistiche/catastali da sanare.

GIUDIZIARIE.it

PREZZO BASE

€ 784.000,00

diconsi: euro settecentoottantaquattromila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

ALLEGATITECNICI

- ALLEGATO 1: Documentazione Catastale.
- ALLEGATO 2: Documentazione Urbanistica
- ALLEGATO 3: Elaborati Tecnici.
- ALLEGATO 4: Documentazione Fotografica.

Grosseto, 03/03/2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Stefano Bartolini

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



	Pag
PREMESSA	
1. QUESITO N.1.....	3
1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE.....	4
1.2 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE.....	4
1.3 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI.....	5
2. QUESITO N.2.....	4
2.1 PREMESSA.....	7
2.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	7
3. QUESITO N.3.....	8
3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO.....	8
4. QUESITO N.4.....	9
4.1 SITUAZIONE CATASTALE – COERENZE.....	9
4.2 CORRISPONDENZA CATASTALE.....	9
5. QUESITO N.5.....	10
5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE.....	10
6. QUESITO N.6.....	10
6.1 REGOLARITA' EDILIZIA - AGIBILITA'/ABITABILITA'.....	11
7. QUESITO N.7.....	11
7.1 DIVISIONE IN LOTTI.....	12
8. QUESITO N.8.....	12
8.1 DIVISIBILITA' DEL BENE.....	12
9. QUESITO N.9.....	12
9.1 STATO LOCATIVO.....	13
10. QUESITO N.10.....	13
10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE.....	13
11. QUESITO N.11.....	13
11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'.....	13
12. QUESITO N.12.....	14
12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO.....	14
12.2 VALORE DEGLI IMMOBILI.....	15
12.3 VALORE IMMOBILE – PREZZO BASE.....	16



TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE



ESECUZIONE IMMOBILIARE
n. 207/2018



PROMOSSA DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: Dott.sa Claudia Frosini
CUSTODE Giudiziario: Dr. Pellegrini Roberto
C.T.U.: Geom. Stefano Bartolini



ALLEGATO n.1
DOCUMENTAZIONE CATASTALE



Geom. Stefano Bartolini





Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 07/02/2020

Segue

Data: 07/02/2020 - Ora: 09.36.35

Visura n.: T35575 Pag: 1

Dati della richiesta	Denominazione: Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di GROSSETO
Soggetto individuato	[REDACTED]

1. Unità Immobiliari site nel Comune di SORANO (Codice I841) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		158	328	1			C/1	6	540 m ²	Totale: 1066 m ²	Euro 5,717,18	VIA DEL DUOMO SNC piano: S1-T-1;	Dati derivanti da
				2								Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annunazione

Immobile 1 - Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. del	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Sorano	
Via Di Sotto civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Bellumori Gianpietro
Foglio: 158	Iscritto all'albo:
Particella: 328	Geometri
Subalterno: 1	Prov. Grosseto N. 1102

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Sorano
Via Di Sotto

civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 158
Particella: 328
Subalterno: 1

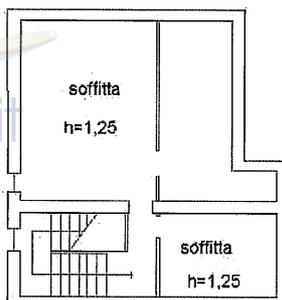
Compilata da:
Bellumori Gianpietro
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Grosseto

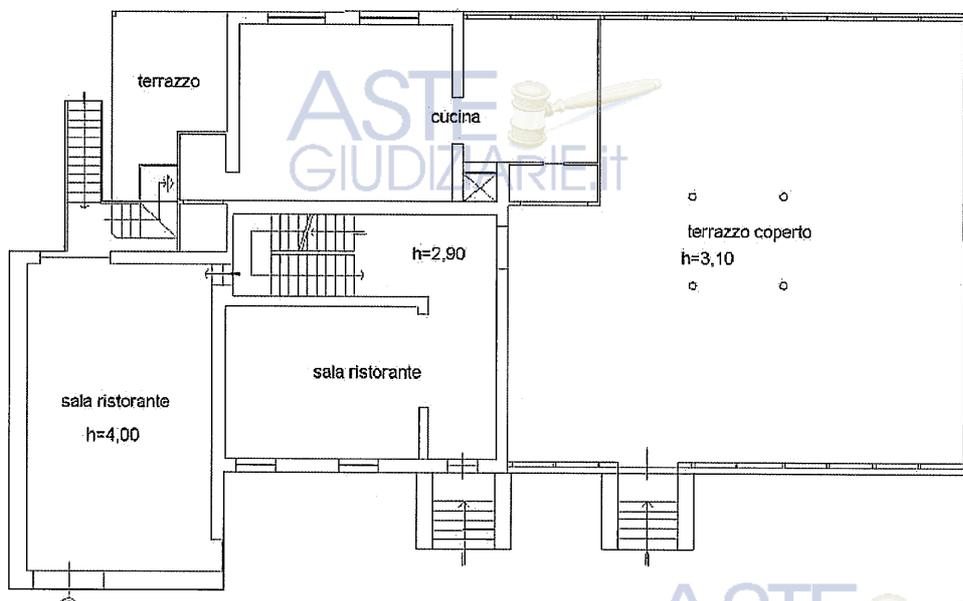
N. 1102

Scheda n. 2 Scala 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PIANO PRIMO



PIANO TERRA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Sorano
Via Di Sotto civ. SNC

Identificativi Catastali:

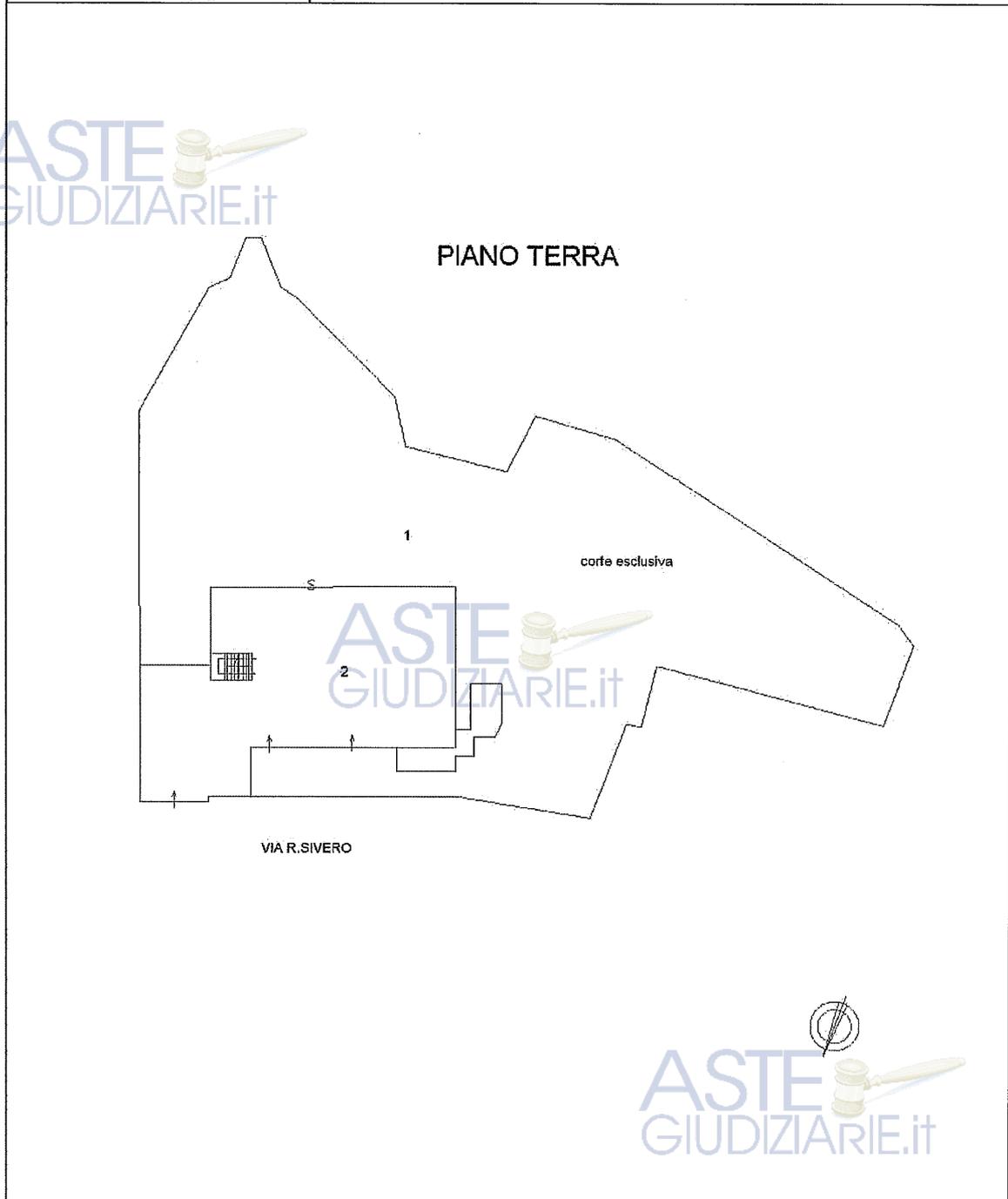
Sezione:
Foglio: 158
Particella: 328
Subalterno: 1

Compilata da:
Bellumori Gianpietro
Isoritto all'albo:
Geometri

Prov. Grosseto

N. 1102

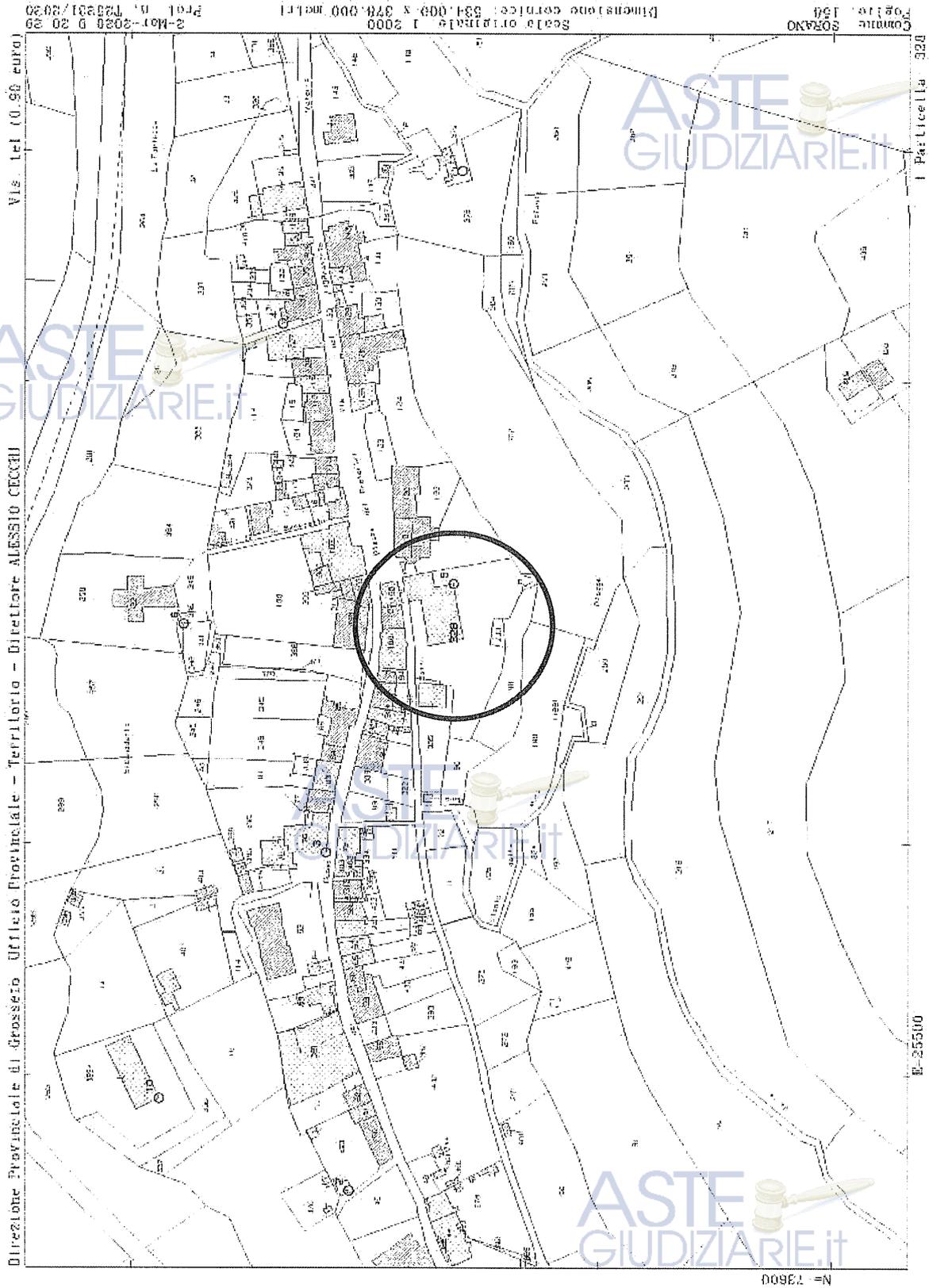
Scheda n. 3 Scala 1: 500



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT





TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE



ESECUZIONE IMMOBILIARE
n. 207/2018



PROMOSSA DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: Dott.sa Claudia Frosini
CUSTODE Giudiziario: Dr. Pellegrini Roberto
C.T.U.: Geom. Stefano Bartolini



ALLEGATO n.2

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA



Geom. Stefano Bartolini



Storia urbanistica immobile

- Concessione Edilizia n.2480 del 13/07/1972 (non reperita);
- Concessione Edilizia n.1938 del 06/08/1985;
- Autorizzazine Edilizia n.21 del 02/02/1998 (non reperita);
- D.I.A. Prot. n.2061 del 09/03/2006;
- Variante alla D.I.A. prot. n.2061 del 09/03/2006 con Pratica Edilizia prot. n. 3401 del 08/05/2007;
- Sanatoria intervento edilizio n.01-2015/2015 Pratica Accertamento di Conformità in Sanatoria n.01/2010 (intervento per la modifica di aperture in assenza di S.C.I.A.) con Accertamento di Compatibilità Paesaggistica rilasciat in data 18/02/2015.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



COMUNE DI SORANO

GR

PROGETTO : APERTURA N° 2 PORTE E CAMBIO DELLA DESTINAZIONE D'USO.

PROPRIETA' : [REDACTED]

LOCALITA' : SOVANIA

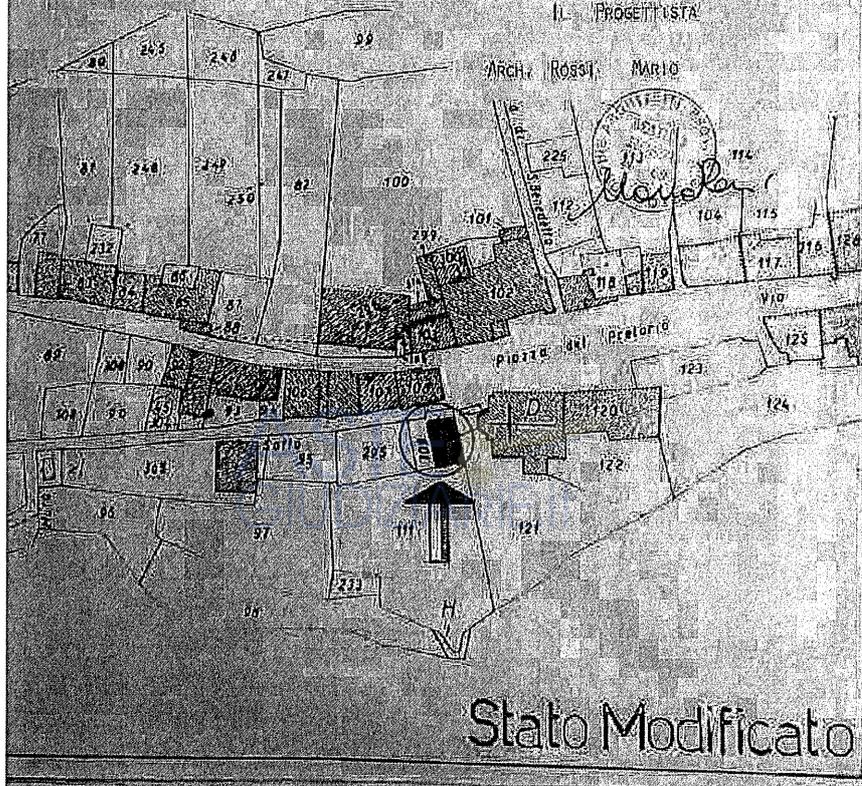
FOLLIO 158

PARTELLA 109



IL PROGETTISTA

ARCH. ROSSI MARIO



Stato Modificato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

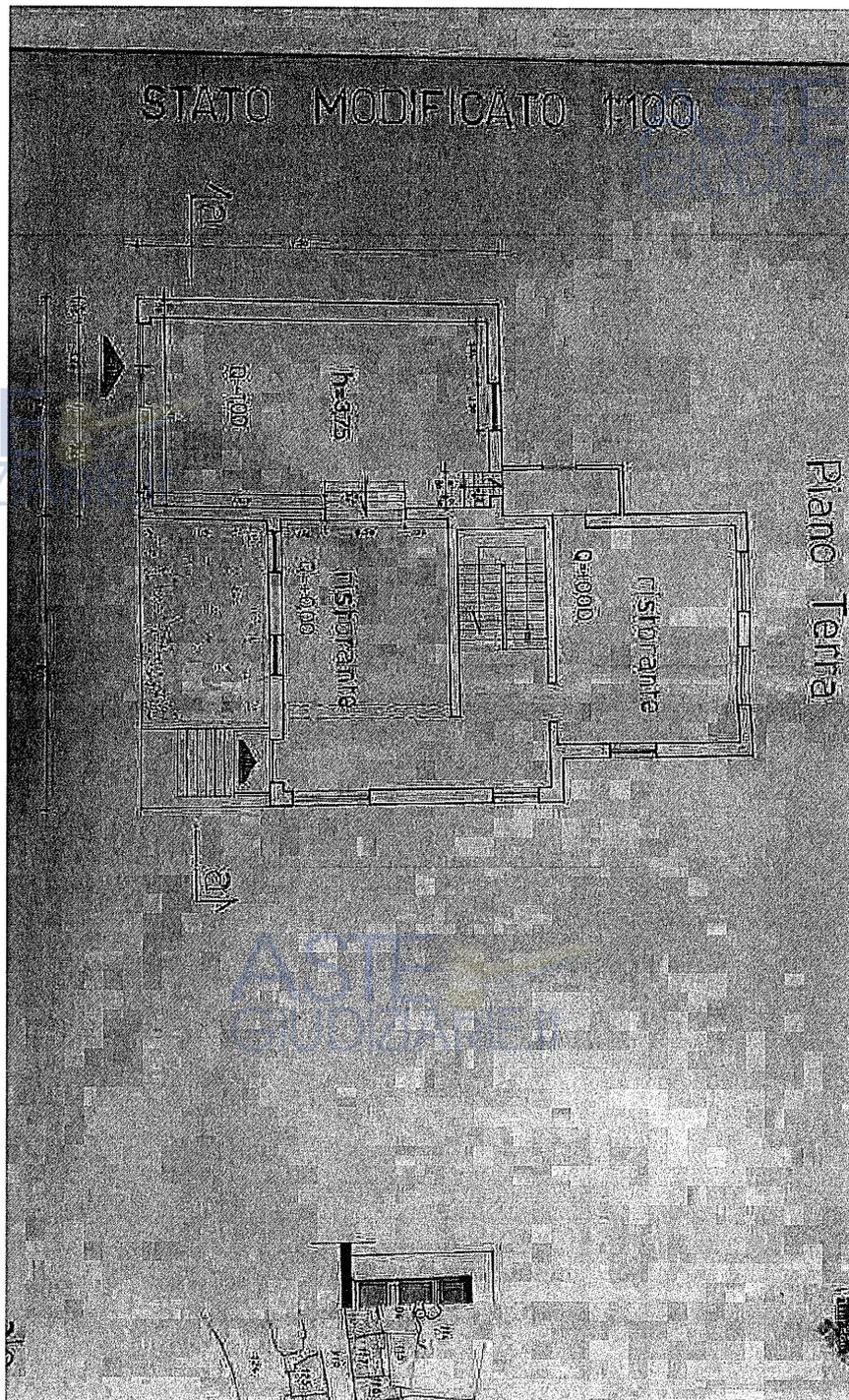
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: BARTOLINI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7897960f49fe13c5750a785b0d26ef23





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it



D.I.A. Prot. n.2061 del 09/03/2006 e Variante alla D.I.A. prot. n.2061 del 09/03/2006 con Pratica Edilizia prot. n. 3401 del 08/05/2007



COMUNE DI SORANO
 (Provincia di Grosseto)

PROTOCOLLO PARTIVO
 Nr. 0002061 del 09/03/2006
 ITL. 05. CI. 003 Fasc.

COMUNE DI SORANO

23

Al DIRETTORE della
 Direzione Urbanistica
 Servizio Edilizia Privata
 Piazza del Municipio
 Sorano - GR

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA
 (art. 4 - 9 Legge Regione Toscana n° 52/99)

ONEROSA GRATUITA

Comune (1): COMUNE DICHIARANTE VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA D.I.A. n° _____

VALORE CATASTRALE IMMOBILE

Ubicazione: Via **ROSALE SWABER** n. **5** piano: _____
 Dato catastale (1): Catasto Terreni Catasto Fabbricati
 Destinazione Catastrale (art. 1041/b) **RESIDENZIALE**

Titolo di possesso:
 Nome e cognome: _____
 Luogo e data di nascita: _____
 Residente a: _____

Nome e cognome: _____
 Luogo e data di nascita: _____
 Residente a: _____

Nome e cognome: _____
 Luogo e data di nascita: _____
 Residente a: _____

DENUNCIA

relativa all'immobile sopra descritto al inizio dell'attività edilizia ai sensi dell'art. 4 - 9 della Legge Regione Toscana n° 52/99 del 12/10/1999 (art. 47) per i tavoli meglio rappresentati negli elaborati tecnici allegati alla presente denuncia.

La denuncia è firmata dal titolare della responsabilità in qualità di incaricato di fatto o di fatto della pratica edilizia ai sensi dell'art. 19 della Legge Regionale Toscana n° 52/99 del 12/10/1999.



Firmato Da: BARTOLINI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7897960149fe13c5750a785b0d26ef23





COMUNE DI SORANO
(Provincia di Grosseto)

PROTOCOLLO ARRIVO
N. 0003401/201 08/05/2007
VAL. 08 01 003 F.0017

COMUNE DI SORANO

224

U.T.

Al DIRETTORE della
Direzione Urbanistica
Servizio Edilizia Privata
Piazza del Municipio
Sorano - GR

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA

(art. 4 - 9 Legge Regione Toscana n. 52/99)

ONEROSA GRATUITA

Copia per (1) -

COMUNE
 DICHIARANTE

(D) VARIANTE IN CORSO D'OPERA
ALLA D.I.A. n. 1061/06

DATI RELATIVI ALL'IMMOBILE

Indirizzo: Via ...
Catasto: ...
Materiale: ...
Presunzione di pubblico (art. 17/1 bis): ...

Il sottoscritto
Nome Cognome: ...
Luogo e data di nascita: ...
Residente a: ...

Nome Cognome:
Luogo e data di nascita:
Residente a:

DENUNCIA

relativa all'immobile di cui costituisce inizio dell'attività edilizia ai sensi degli artt. 4 - 9 Legge Regione Toscana n. 52 del 1999 art. 82 per i lavori in corso rappresentati negli elaborati tecnici allegati alla presente denuncia.

Il sottoscritto si assume la responsabilità di aver presentato e di incontrare in caso di falsità in tutte le dichiarazioni e di essere tenuto a rispondere ai sensi dell'art. 26 della Legge 4 gennaio 1983 n. 15 e successive modificazioni ed integrazioni.

ASTE GIUDIZIARIE.it

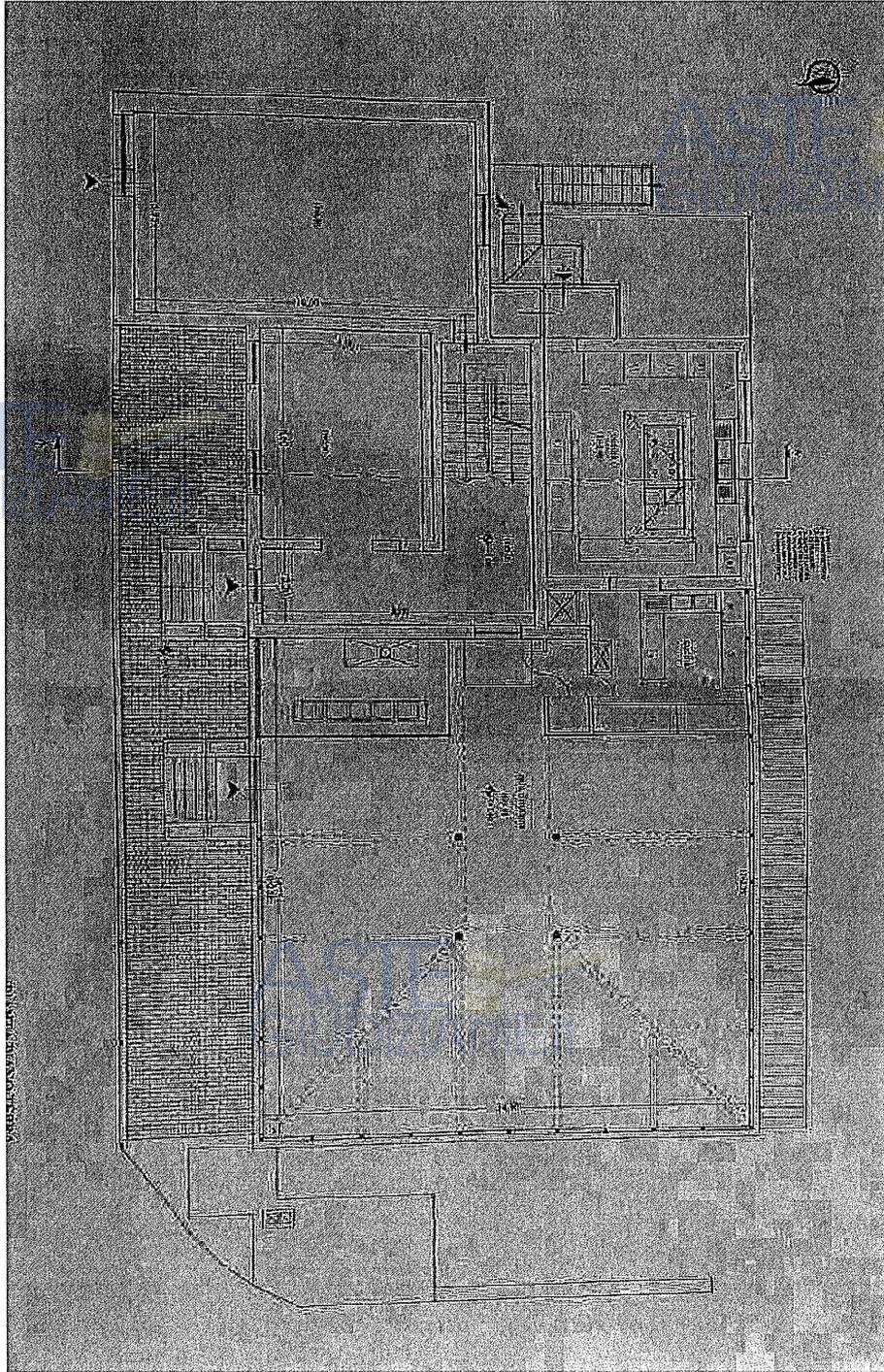


ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: BARTOLINI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7897960f49fe13c5750a785b0d26ef23





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: BARTOLINI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7897960f49fe13c5750a785b0d26ef23



Sanatoria intervento edilizio n.01-2015/2015 Pratica Accertamento di Conformità in Sanatoria n.01/2010 (intervento per la modifica di aperture in assenza di S.C.I.A.) con Accertamento di Compatibilità Paesaggistica rilasciat in data 18/02/2015.

PRATICA n. 01-2015/2015
 ACQUA
 01-2010
 18/02/2015

COMUNE DI SORANO
 Provincia di Grosseto
 UFFICIO TECNICO - Edilizia Privata

PERMESSO DI COSTRUIRE
 ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ
 SEGNALE AZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITÀ
 ATTIVITÀ LIBERA

LAVORI: SANATORIA UFFICIO TECNICO E MODIFICA APERTURE

UBICAZIONE: C. SORANO P. S. GIOVANNI n. 1
 CATASTO: 153 foglio 788 sub. 1-2

DITTA: [REDACTED]

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

PROGETTISTA ARCHITETTONICO	NOTE
[REDACTED]	[REDACTED]

PRATICHE COLLEGATE





COMUNE DI SORANO

Provincia di Grosseto
Servizi Tecnici ed Urbanistici

COMUNE DI SORANO

Prot. N. 0000783 P
del 22/01/2013

COMUNE DI SORANO
SERVIZIO TECNICO

Alla cortese attenzione di
Ministero per i Beni e le Attività Culturali
Soprintendenza per i Beni Architettonici e
paesaggistici di Siena e Grosseto
Via dell'Officina 138
53100 Siena



Prot.

Oggetto: Richiesta di parere vincolante (art.131 quater del d.Lgs.42/04 e s.m.i) al fine dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi di cui alla pratica prot. 6298 del 19/08/2010 successivamente integrata con prot. 1108 del 09/02/2012.

Con la presente si trasmette la pratica edilizia presentata dalla società [redacted] inerente richiesta di sanatoria delle opere eseguite in assenza di titolo e prive di autorizzazione paesaggistica sull'immobile ubicato in via Siviero nel centro abitato di Sorano presso il ristorante dei Merli. Gli abusi riscontrati riguardavano modifiche alla sagoma dell'edificio, consistente nella creazione di un volume tecnico con copertura a terrazza e relativo ampliamento della porta finestra di accesso sul lato giardino.

La pratica oggetto di richiesta di accertamento di conformità in sanatoria e relativa domanda di compatibilità paesaggistica e cronologicamente presentata come richiesta di autorizzazione paesaggistica sono state valutate compatibili per quel che riguarda le porte, non prescrizione di riduzione delle dimensioni uguali a quelle prescritte, mentre per il nuovo volume è stato espresso il diniego con ingiunzione alla demolizione, stante l'impossibilità di verità della doppia conformità urbanistica prevista dall'art.140 della L.705 e s.m.i. (D) conseguenti e stata ordinata la rimessa in pristino dello stato dei luoghi per la parte del volume terrazza seguita dal proprietario costruttore edilizia S.C.I.A. prot. 1786 del 09/03/2012. La demolizione è stata ritenuta vincolante per il proseguimento dell'iter amministrativo ed il procedimento penale avviato.

Si trasmette quindi a codesta spettabile Soprintendenza la pratica summenzionata per esprimere il parere di competenza vincolante ai sensi dell'art.131 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio per le opere valutate compatibili e procedere alla conclusione dell'iter amministrativo.

Si allegano alla presente:

- Pratica edilizia prot. 6298 del 19/08/2010 inerente la richiesta di sanatoria delle opere abusive (volume terrazza in uso)

- Parere della Commissione comunale per il paesaggio espresso nella seduta del 28/02/2011

- Integrazione prot. 1108 del 09/02/2012 presentata a seguito di quanto prescritto nella seduta della Commissione comunale per il paesaggio espresso il 28/02/2011 rappresentanti lo stato attuale oggetto di accertamento della compatibilità paesaggistica relativo alle sole due porte.

- S.C.I.A. prot. 1786 del 09/03/2012 per la demolizione del volume tecnico non ammesso a sanatoria.

- Verbale di Visati urbani del 05/05/2012, prot. 2907 di constatazione dell'avvenuta demolizione e rimozione dei detti prodotti.

- Relazione tecnica del Responsabile dei servizi Tecnici Arch. Simona Boncorri esplicitiva dell'iter amministrativo seguito.

A disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni (richieste porge) generali saluti

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Simona Boncorri

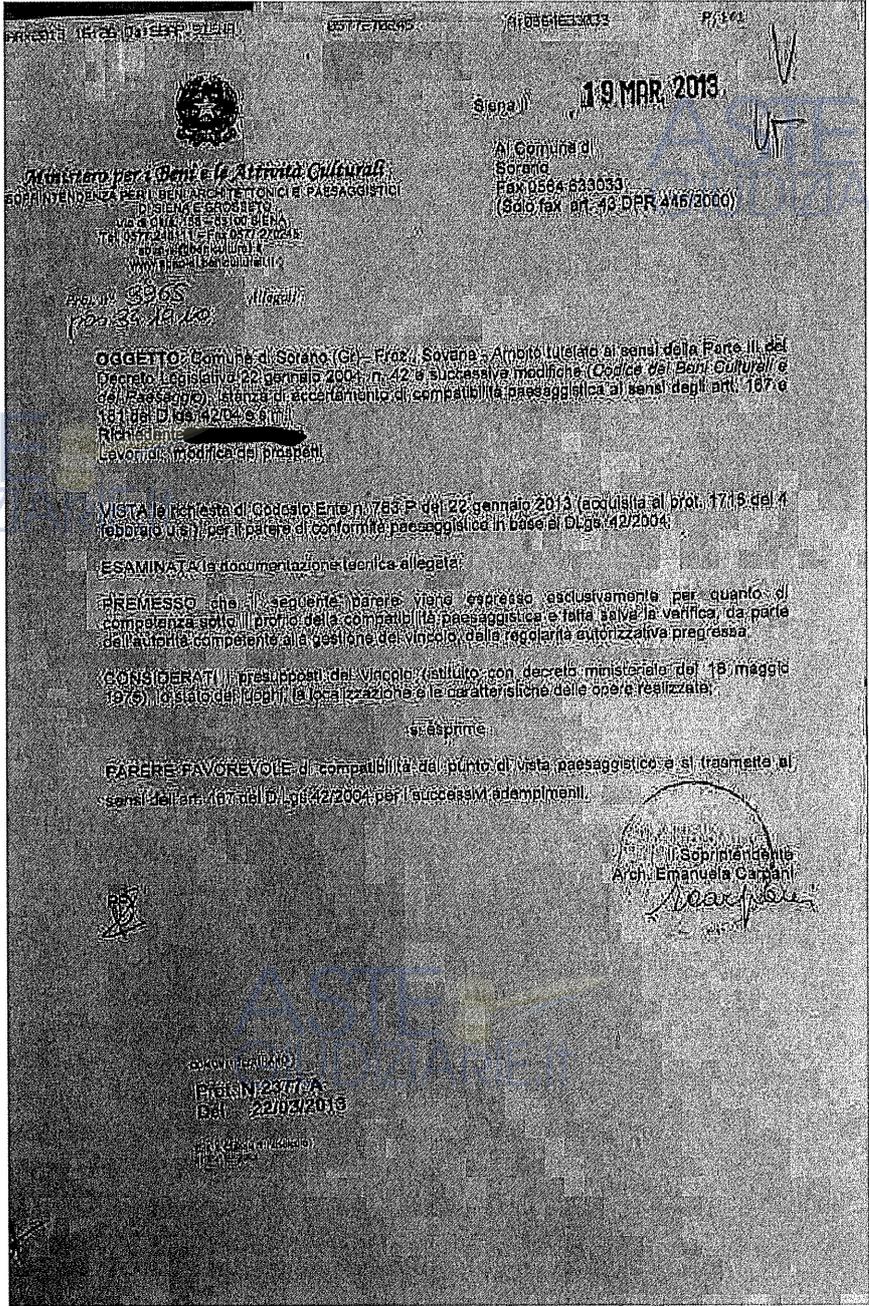
CAPITOLO FINANZIARIO - Partita IVA 0009900530
Via del Vignola 115 - Tel. 0564 638123 - Fax 0564 633033
E-mail: info@comune.sorano.gr.it - www.comune.sorano.gr.it

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT





Siena) 19 MAR 2013

Al Comune di Sorano
Sorano
Fax 0564 633033
(Solo fax art. 40 DPR 445/2000)

Ministero per i Beni e le Attività Culturali
SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI
DI SIENA E PROTERIO
Via di Porta Fiorentina 100/101A
Tel. 0577 411111 Fax 0577 210115
www.mibac.it
www.soprintendenze.it

Prot. n. 6065
Data 19/03/2013

OGGETTO: Comune di Sorano (Gr - Pro2), Sovana: Ambito tutelato ai sensi della Parte III del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche (*Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*), istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi degli artt. 167 e 167 bis D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.
Richiedente: [redacted]
Lavori di modifica dei progetti.

VISTA la richiesta di Codice Enteri n. 753/P del 22 gennaio 2013 (acquiata al prot. 1718 del 4 febbraio u.s.) per il parere di conformità paesaggistica in base al D.Lgs. 42/2004;

ESAMINATA la documentazione tecnica allegata;

PRESMESSO che il seguente parere viene espresso esclusivamente per quanto di competenza sotto il profilo della compatibilità paesaggistica, e fatta salva la verifica, da parte dell'autorità competente alla gestione del vincolo, della regolarità autorizzativa pregressa;

CONSIDERATI i presupposti del vincolo (istituto con decreto ministeriale del 18 maggio 1975), lo stato dei luoghi, la localizzazione e le caratteristiche delle opere realizzate;

si esprime

PARERE FAVOREVOLE di compatibilità, dal punto di vista paesaggistico, e si trasmette ai sensi dell'art. 167 del D. Lgs. 42/2004, per i successivi adempimenti.

Il Soprintendente
Arch. Emanuela Carpani
[Signature]

Stampa:
Prot. n. 6065
Del 22/03/2013

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: BARTOLINI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7897960f491e13c5750a785b0d26ef23



COMUNE DI SORANO
(Grosseto)

PROGETTO IN SANATORIA
PER I LAVORI DI APERTURA PORTE E DEMOLIZIONE
VOLUME TECNICO REALIZZATI SENZA PERMESSI

- ai sensi dell'art. 140 della L.R. n° 1/2005 -

PROPRIETA':
[REDACTED]

UBICAZIONE:
Via R. Siviro n° 143
Frazione di Sovana
Comune di Sorano (Gr)

Foglio n° 168, parte n° 328, sub. 1-2

ELABORATI GRAFICI
pianta, sezione e prospetti

scala 1:100

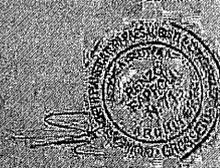
Selezionato

L'ELABORAZIONE ARCHITETTICA
E TECNICA

Roberto



Progettata:



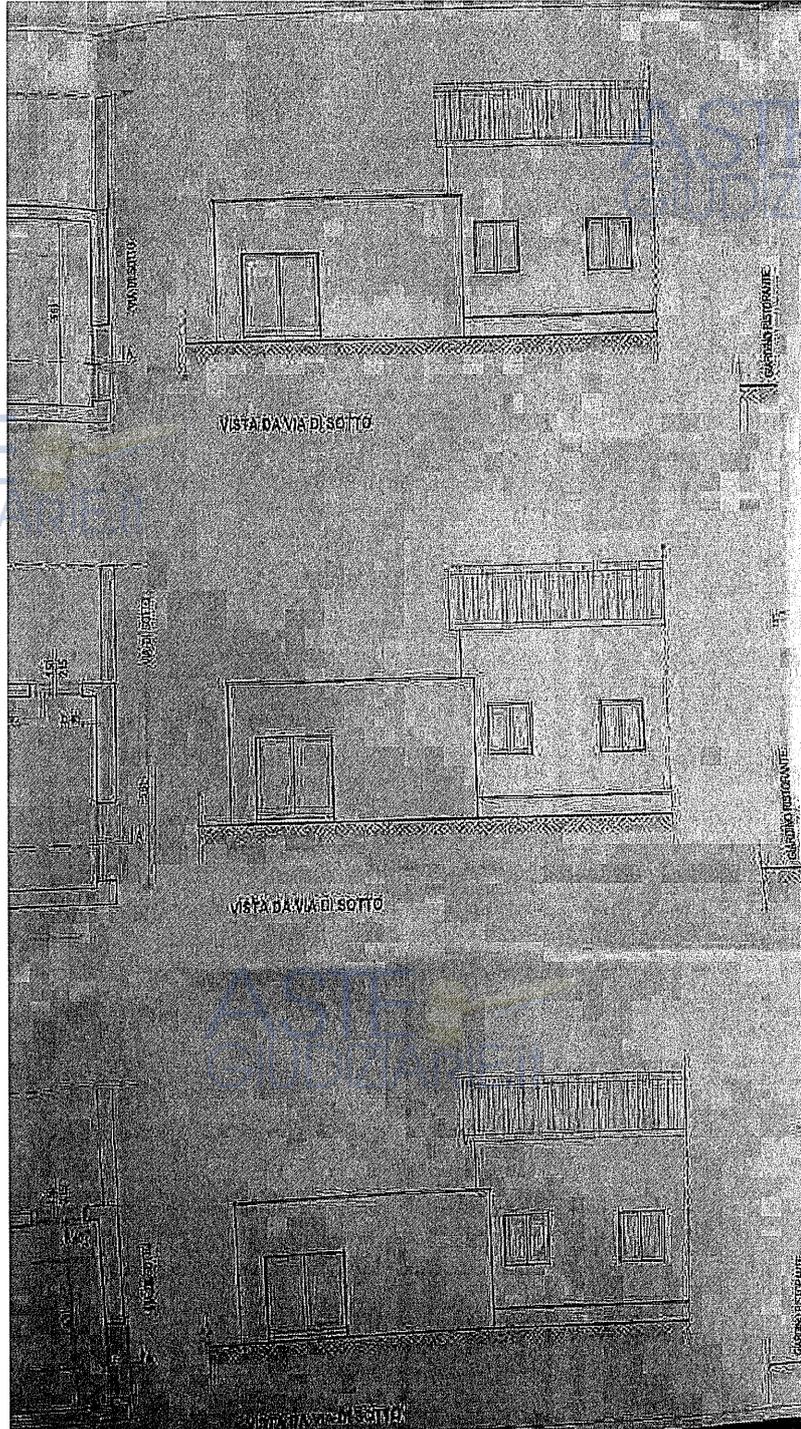


ASTE
GIUDIZIARIE.it



Firmato Da: BARTOLINI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 789796049fe13c5750a785b0c26e23



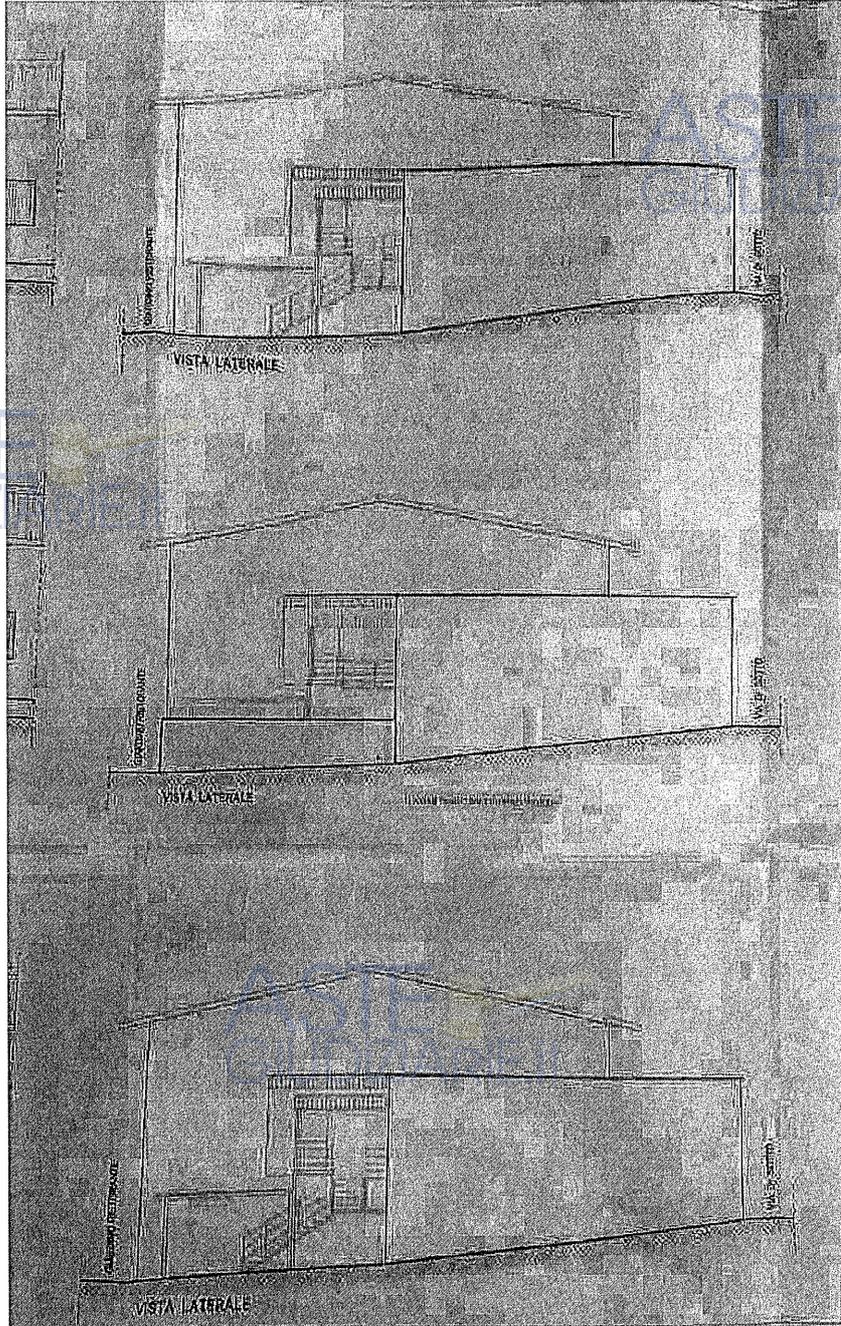


ASTE
GIUDIZIARIE.it



Firmato Da: BARTOLINI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7897960f49fe13c5750a785b0d26ef23





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: BARTOLINI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7897960f49fe13c5750a785b0d26ef23





ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: BARTOLINI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7897960f49fe13c5750a785b0d26ef23



Dichiarazione pratica mancante.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



COMUNE DI SORANO
Provincia di Grosseto
Servizi Tecnici ed Urbanistici

Prot. N. 0001353
Del 20-02-2020

Partenza
Categorie 11/Classi 1
LAVORI PUBBLICI
URBANISTICA

Geom. Bartolini Stefano

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Oggetto: richiesta di accesso agli atti prot. 896 del 07/02/2020

In relazione alla richiesta di accesso agli atti in ogg., con la quale si chiedeva visione degli atti/permessi edilizi relativi all'immobile sito in Sovana Comune di Sorano, identificato catastalmente al foglio 158 part. 109, si comunica che negli archivi Comunali, non è al momento presente l'Autorizzazione Edilizia n. 21 del 02/12/1998 relativa all'immobile sopra descritto.

Sorano, 20/02/2020

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI TECNICI ED URBANISTICI
Arch. 

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Codice Fiscale e Partita IVA 00099190530
Piazza del Municipio, 15 - Tel 0564 633023 - Fax 0564 633033
E-mail info@comune.sorano.gr.it - Web www.comune.sorano.gr.it

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE



ESECUZIONE IMMOBILIARE
n. 207/2018



PROMOSSA DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: Dott.sa Claudia Frosini
CUSTODE Giudiziaro: Dr. Pellegrini Roberto
C.T.U.: Geom. Stefano Bartolini

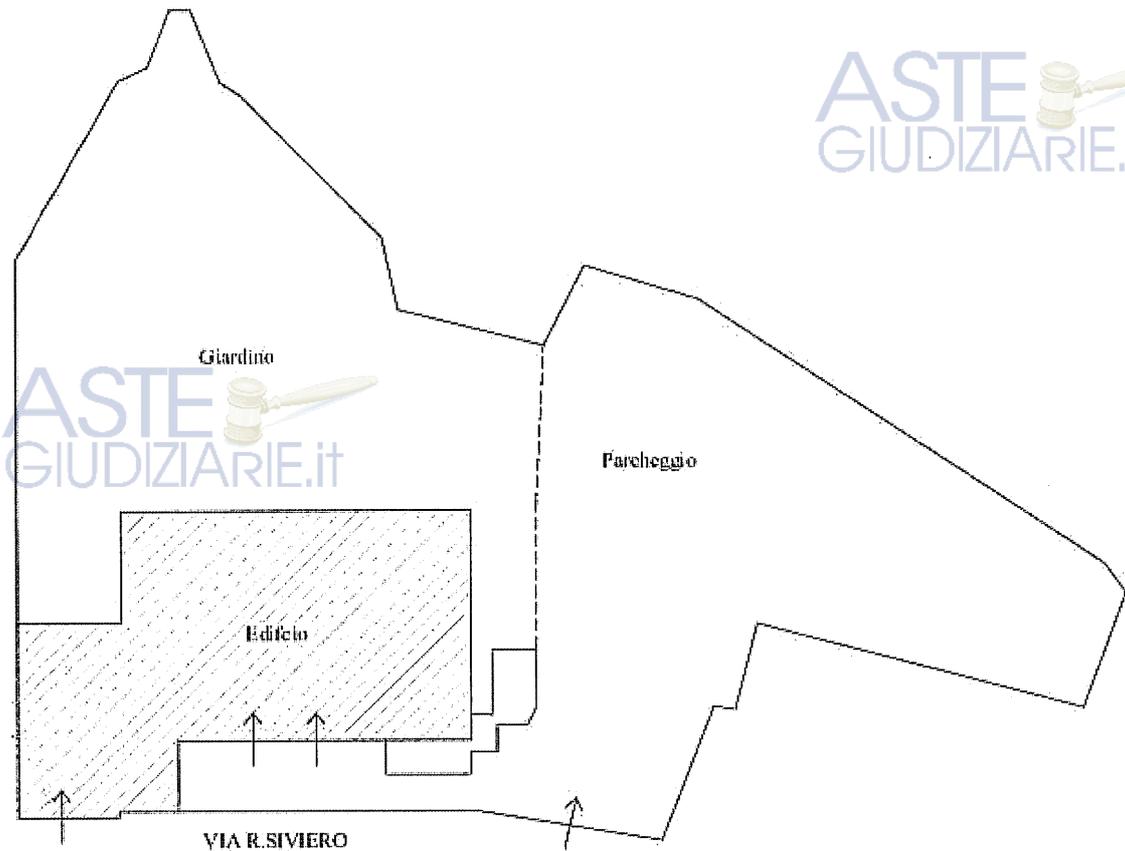


ALLEGATO n.3
ELABORATI GRAFICI



Geom. Stefano Bartolini

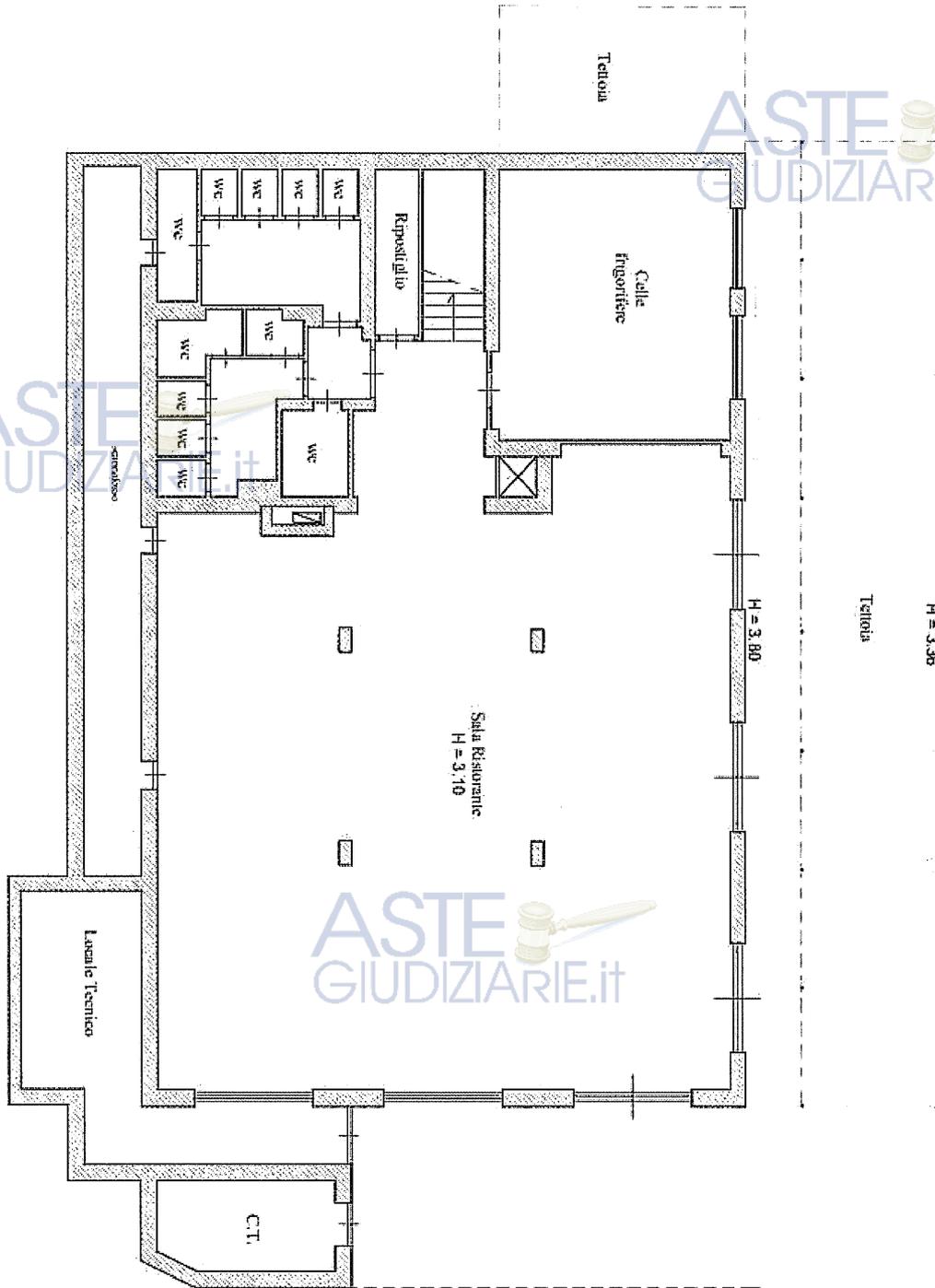




PLANIMETRIA UBICATIVA

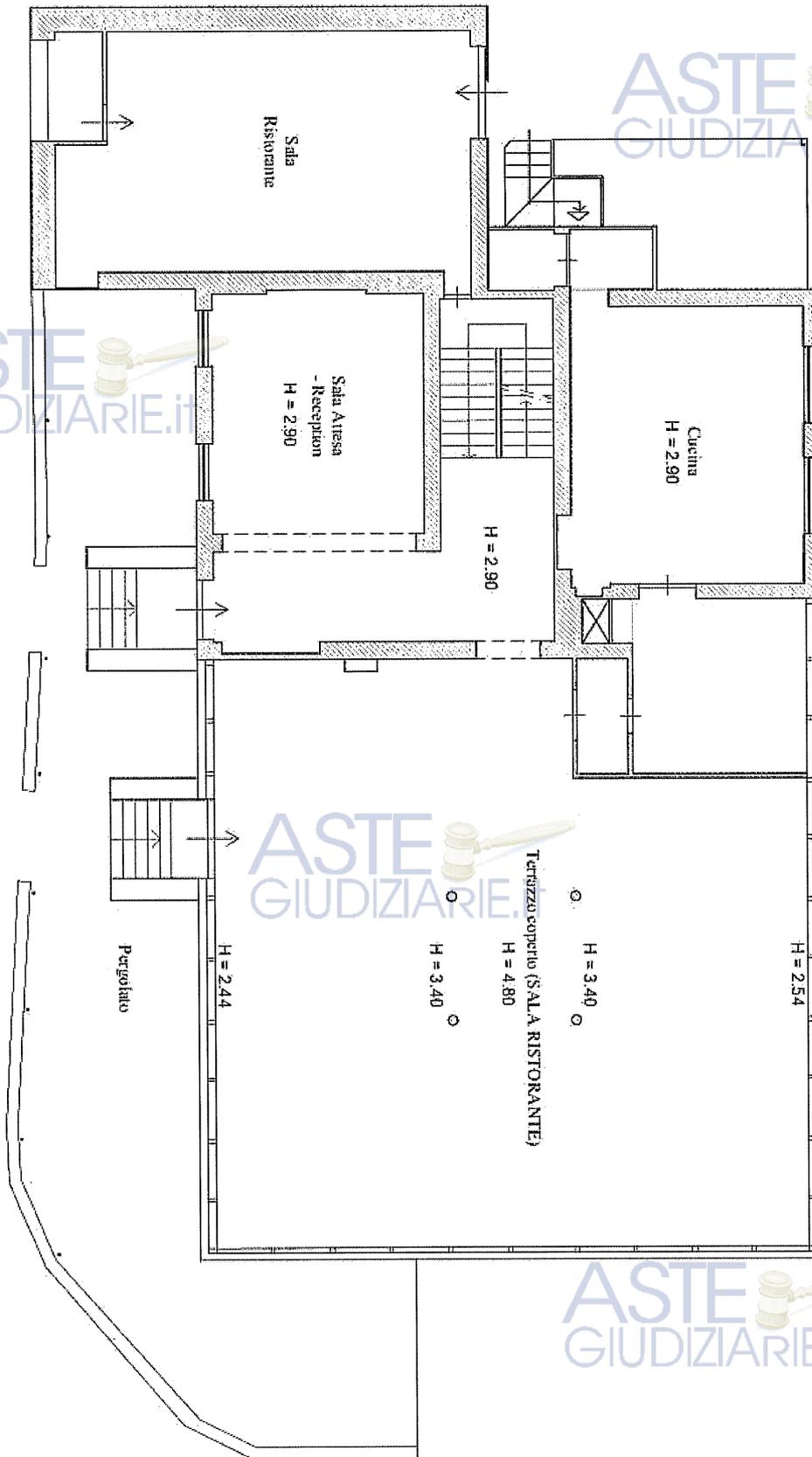


PIANO SEMINTERRATO



ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIANO TERRA



ASTE
GIUDIZIARIE.it

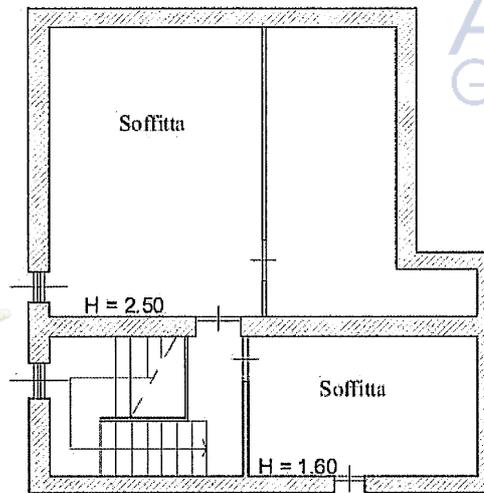
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIANO PRIMO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE



ESECUZIONE IMMOBILIARE
n. 207/2018



PROMOSSA DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: Dott.sa Claudia Frosini
CUSTODE Giudiziario: Dr. Pellegrini Roberto
C.T.U.: Geom. Stefano Bartolini



ALLEGATO n.4

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Geom. Stefano Bartolini





INGRESSO



INGRESSO PARTICOLARE MURETTO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





INGRESSO – ACCESSO CORTE ESCLUSIVA



CORTE ESCLUSIVA – PARCHEGGIO





CORTE ESCLUSIVA – GIARDINO



CORTE ESCLUSIVA – GIARDINO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





CORTE ESCLUSIVA – GIARDINO



INGRESSO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





SALA ATTESA – RECEPTION



TERRAZZA COPERTA – SALA RISTORANTE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





TERRAZZA COPERTA – SALA RISTORANTE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





CUCINA- PIANO TERRA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





CUCINA – PIANO TERRA

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT





SCALE PIANO TERRA

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT





SALA RISTORANTE – PIANO SEMINTERRATO



SALA RISTORANTE – PIANO SEMINTERRATO

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT





SALA RISTORANTE – PIANO SEMINTERRATO



SALA RISTORANTE – PIANO SEMINTERRATO





BAGNI – PIANO SEMINTERRATO

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT





BAGNI – PIANO SEMINTERRATO

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT





BAGNI – PIANO SEMINTERRATO

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT





LOCALE CELLE FRIGORIFERE – PIANO SEMINTERRATO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





GIARDINO LATO CUCINE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





LATO GIARDINO – ESTERNO SALA RISTORANTE INAGIBILE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





LATO GIARDINO – INTERNO SALA RISTORANTE INAGIBILE

Grosseto, 03/03/2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Stefano Bartolini

ASTE
GIUDIZIARIE.it

