



TRIBUNALE DI GROSSETO



SEZIONE CIVILE



PROCEDURA GIUDIZIARIA R.G.E.I. N°225 / 2017

promossa da



[REDACTED]



contro

[REDACTED]



Giudice delle Esecuzioni Immobiliari: DOTT.SSA NICOLO' CRISTINA



Custode Giudiziario: AVV.NADIA CARDELLINI



PERIZIA DI STIMA



Il CTU

Ing. Andrea Speroni



INDICE



1.	PREMESSA	
2.	RISPOSTA AI QUESITI	



3
6

ALLEGATI

- Allegato n.1 – Documentazione catastale
- Allegato n.2 – Documentazione fotografica
- Allegato n.3 – Verbale di sopralluogo
- Allegato n.4 – Atti di provenienza
- Allegato n.5 – Planimetrie
- Allegato n.6 – Documentazione varia



1. PREMESSA

Lo scrivente, Ing. Andrea Speroni, libero professionista, con studio in Grosseto, Via Giorgio De Chirico n°16, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Grosseto al n.101 di posizione, in data 15/06/2018 ha ricevuto comunicazione dell'incarico di CTU (Perizia Immobiliare) dal Giudice dell'Esecuzione (Dott.ssa



Claudia Frosini) per la procedura giudiziaria r.g.e.i. n.225/2017 - Sezione Civile del Tribunale di Grosseto - Ufficio Esecuzioni Immobiliari. In data 15/06/2018 lo scrivente ha inviato l'accettazione dell'incarico di CTU, via pec, alla Cancelleria telematica del Tribunale di Grosseto (l'accettazione telematica dell'incarico è avvenuta in data 18/06/2018).

Il Giudice delegato all'Esecuzione affidava allo scrivente il compito di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1. verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione dei cui all'art. 567, 2° comma cpc (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 ed inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e 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 DPR 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. 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, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);
- 3. accerti** le 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 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 all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5. indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6. indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n. 47;
- 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; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8. dica**, se l'immobile è pignoramento 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 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940,n.1078;
- 9. accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L.21

marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi a data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

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;

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 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 ad 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).

Nel presente procedimento, oltre ai debitori, risultano coinvolti i seguenti soggetti:

Creditore procedente:

[REDACTED]

Creditori intervenuti:

- Agenzia delle Entrate -Riscossione (Direzione Regionale Toscana);

- [REDACTED]

[REDACTED]

In data 12/04/2019 lo scrivente ha effettuato un sopralluogo, presso il compendio oggetto di stima, alla presenza del debitore, del custode e del CTU (Arch. Giancarlo Colantuoni) incaricato della stima degli impianti del compendio di cui sopra. Per il verbale di sopralluogo si veda l'Allegato n.3 – Verbale del sopralluogo.

In data 27/01/2023 lo scrivente ha effettuato un sopralluogo, presso il compendio oggetto di stima, alla presenza del debitore, del custode e del CTU (Arch. Giancarlo Colantuoni) incaricato della stima degli impianti del compendio di cui sopra. Per il verbale di sopralluogo si veda l'Allegato n.3 – Verbale del sopralluogo.

Il compendio pignorato oggetto di stima è costituito da un immobile ad uso magazzino (comprensivo di corte esclusiva) sito nel Comune di Scansano (GR), Loc. Montorgiali, nei pressi di P.zza del Moro, censito al N.C.E.U. del Comune di Scansano (GR) come segue: Foglio n.73, P.lla 231, sub.8 e P.lla 274 sub.1 graffate, cat. C/2, Classe:1, Consistenza:47,00 mq.; Superficie Catastale:78,00mq.; rendita catastale: 38,84 Euro, Piazza del Moro, Piano:1

[REDACTED] in regime di comunione dei beni (1/2).

Tale compendio, allo stato attuale, è privo di accesso dalla via pubblica e l'unico modo per poter accedere al compendio medesimo (compendio intercluso) è quello di accedervi da altre proprietà. Per tale motivo il futuro acquirente dovrà provvedere alla costituzione di servitù volontaria a favore del compendio oggetto di stima

Ing. Andrea Speroni Via Giorgio De Chirico n°16 58100 Grosseto tel. 0564 - 23103

coinvolgendo i proprietari dei beni confinanti con il compendio *de quo*. Lo scrivente, per quanto visionato nel sopralluogo e tenendo conto delle proprietà di terzi adiacenti al bene oggetto di stima, ipotizza un percorso di accesso al compendio che dalla strada pubblica attraversa i seguenti beni, ovvero da P.zza del Moro si deve transitare per il seguente bene (per ulteriori chiarimenti si veda l'Allegato n.6 -Documentazione varia):

- area urbana sito nel Comune di Scansano (GR), Loc.Montorgiali, P.zza del Moro, censito al N.C.E.U. del Comune di Scansano (GR) come segue: Foglio n.73, P.IIa 274, sub.2, cat. area urbana, Classe://, Consistenza:54,00 mq.; Aste Giudiziarie Catastale://; rendita catastale://, Piazza del Moro, Piano:T; Proprietà: Proprietà: [REDACTED] (1/2) - [REDACTED] - [REDACTED]

In data 25/02/2022 il Legale del creditore procedente provvedeva a depositare telematicamente la dichiarazione di disponibilità dei proprietari dei beni di cui al Foglio 73, P.IIa 233 e P.IIa 274- sub2 a costituire, a cura e spese del futuro aggiudicatario del compendio oggetto di stima, servitù di passo gravante sui propri beni medesimi.

2. RISPOSTA AI QUESITI

1.verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione dei cui all'art. 567, 2° comma cpc (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 ed inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e 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 DPR 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 cpc è completa.

1.2 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni

Lo scrivente, in base alla documentazione presente agli atti, riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

1.2.1 Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile

Iscrizioni contro

- **Iscrizione** r.p.1537 del 27/06/2016 - **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Grosseto in data 29/04/2016, rep.n.469, per complessive Euro 16'000,00 di cui Euro 6'061,75,00 per capitale portato dal suddetto decreto ingiuntivo

CONTRO: [REDACTED]

A FAVORE: [REDACTED]

La suddetta ipoteca giudiziale grava sui seguenti immobili:

- immobile ad uso magazzino (comprensivo di corte esclusiva) sito nel Comune di Scansano (GR), Loc.Montorgiali, P.zza del Moro, censito al N.C.E.U. del Comune di Scansano (GR) come segue: Foglio n.73, P.lla 231, sub.8 e P.lla 274 sub.1 graffate, cat. C/2, Classe:1, Consistenza:47,00 mq.; Superficie Catastale:78,00mq.; rendita catastale: 38,84 Euro, Piazza del Moro, Piano:T; [REDACTED]

[REDACTED]
regime di comunione dei beni (1/2)

- **Elenco delle trascrizioni, dei pignoramenti gravanti sull'immobile**

Trascrizioni contro

- **Trascrizione** r.p.1329 del 17/02/2017; - **Ordinanza di sequestro conservativo** emesso dal Tribunale di Grosseto in data 15/12/2016 rep.2095. Il ricorso autorizza il sequestro fino alla concorrenza della somma di 30'000,00 Euro.

CONTRO: [REDACTED]

A FAVORE: [REDACTED]

La suddetta trascrizione grava sui seguenti immobili:

- immobile ad uso magazzino (comprensivo di corte esclusiva) sito nel Comune di Scansano (GR), Loc.Montorgiali, P.zza del Moro, censito al N.C.E.U. del Comune di Scansano (GR) come segue: Foglio n.73, P.lla 231, sub.8 e P.lla 274 sub.1 graffate, cat. C/2, Classe:1, Consistenza:47,00 mq.; Superficie Catastale:78,00mq.; rendita catastale: 38,84 Euro, Piazza del Moro, Piano:T; Proprietà: Merotti Giuseppe (1/1) - C.F.: MPTGPR64A151504H coniugato con la Signora Bruscoli Cristiana - C.F.: RBSCST62S48G804S in regime di comunione dei beni.

- **-Trascrizione** r.p.430 del 17/10/2017- **Verbale di Pignoramento Immobiliare;** Atto Giudiziario in data 25/09/2017 rep.2482/2017 (Tribunale di Grosseto - Ufficiale Giudiziario);

CONTRO: [REDACTED]

A FAVORE: [REDACTED]

La suddetta trascrizione grava sui seguenti immobili:

- immobile ad uso magazzino (comprensivo di corte esclusiva) sito nel Comune di Scansano (GR), Loc.Montorgiali, P.zza del Moro, censito al N.C.E.U. del Comune di Scansano (GR) come segue: Foglio n.73, P.lla 231, sub.8 e P.lla 274 sub.1 graffate, cat. C/2, Classe:1, Consistenza:47,00 mq.; Superficie Catastale:78,00mq.; rendita catastale: 38,84 Euro, Piazza del Moro, Piano:T; [REDACTED] (1/2) [REDACTED] coniugato con la [REDACTED] in regime di comunione dei beni (1/2).

Atto di provenienza ultraventennale

Il compendio oggetto di stima, di seguito riportato: immobile ad uso magazzino (comprensivo di corte esclusiva) sito nel Comune di Scansano (GR), Loc.Montorgiali, P.zza del Moro, censito al N.C.E.U. del Comune di Scansano (GR) come segue: Foglio n.73, P.lla 231, sub.8 e P.lla 274 sub.1 graffate, cat. C/2, Classe:1, Consistenza:47,00 mq.; Superficie Catastale:78,00mq.; rendita catastale: 38,84 Euro, Piazza del Moro, Piano:T; [REDACTED] coniugato con [REDACTED] in regime di comunione dei beni (1/2), è pervenuto all'attuale [REDACTED] in data anteriore al ventennio, mediante i seguenti atti: atto di compravendita ai figli del Notaio Luciano Giorgetti del 10/12/1992, rep.1603, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Grosseto in data 05/01/1993, r.p.82, tra [REDACTED] (parte acquirente, coniugato in regime di comunione dei beni con la [REDACTED]) Per ulteriori approfondimenti si veda l'Allegato n.4 – Atto di provenienza.

- 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, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);*

2.1 Descrizione del compendio pignorato

Tale compendio è sito nel Comune di Scansano (GR), Loc.Montorgiali, nei pressi di Piazza del Moro. Il compendio in oggetto è un immobile ad uso magazzino (comprensivo di corte esclusiva) posto al piano terra di un fabbricato più ampio composto da vari livelli. L'immobile è composto da n.2 locali (di cui uno finestrato verso l'esterno), un locale disimpegno (finestrato verso l'esterno) ed una zona sottoscala. All'interno è presente una scala che non sbocca in nessun altro locale perché il solaio del soffitto occlude lo sbocco della scala stessa. Di fronte a tale immobile è presente la corte esclusiva di cui sopra. La corte esclusiva è perimetrata su tre lati (su un lato da un muro con funzione di parapetto che volge verso altre proprietà; da un altro lato da un appartamento di un'altra proprietà e sull'ultimo lato da una corte esclusiva di un'altra proprietà). La struttura portante dell'immobile è in muratura ed i solai di piano sono in legno. Tale compendio, allo stato attuale, è privo di accesso dalla via pubblica e l'unico modo per poter accedere al compendio medesimo (compendio intercluso) è quello di accedervi da altre proprietà (si veda il Cap.1 della presente perizia).

2.1.1 Finiture interne ed esterne

L'immobile ha l'entrata di fronte alla corte esclusiva. La porta d'ingresso è in ferro; le finestre sono prive di vetro ma hanno delle grate in ferro. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, esternamente, è

Ing.Andrea Speroni - Via Giorgio De Chirico n°16 58100 Grosseto tel. 0564 - 23103

intonacato. Internamente, il locale n.1 è intonacato e tinteggiato di colore bianco mentre il locale n.2, il disimpegno e la zona della scala sono privi di intonaco. La pavimentazione è in battuto di terra. Non sono presenti infissi interni. All'interno dell'immobile, in uno dei due locali sopra menzionati, è presente una scala con gradini in pietra senza sbocco (per ulteriori dettagli si veda l'Allegato n.2 – Documentazione fotografica).

2.1.2 Impianti

Per gli impianti si rimanda alla relazione separata sulla perizia dei medesimi.

2.1.3 Stato di manutenzione

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile evidenzia la necessità di interventi di manutenzione straordinaria in quanto vi sono varie zone di intonaco ammalorato; inoltre, nel solaio in legno del soffitto sono presenti delle doghe e travi in legno ammalorate che necessiterebbero di essere attenzionate anche dal punto di vista statico (nella zona del locale n.2 sono presenti dei tubi giunti avente funzione di puntelli posti sotto alcune travi in legno). L'intervento sul solaio in legno, essendo il medesimo condiviso con il proprietario dell'immobile sovrastante al compendio oggetto di stima, dovrà essere concordato con il proprietario di cui sopra. Il costo degli interventi di manutenzione straordinaria di cui sopra si possono quantificare, a corpo, pari a 10'000, 00 Euro. Tali spese saranno considerate, a scomputo, per il calcolo del valore commerciale del compendio oggetto della presente stima.

2.1.4 Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

La superficie utile calpestabile (consistenza calcolata al netto dei muri interni, al netto dei muri perimetrali, incluso le superfici nette di vani accessori e pertinenze (ad es. corti, terrazze, portici) ridotte con l'applicazione di debiti coefficienti di omogeneizzazione) è di seguito riportata:

Tipologia	Superficie (mq)	R	S' (mq)
locale n.1+ disimpegno	22,01	1	22,01
locale n.2+ zona scale	27,55	1	27,55
corte esclusiva	43	0,1	4,30
Sup. calpestabile - totale (mq):			53,86

R: coeff. di omogeneizzazione

S': superficie calpestabile

La superficie utile calpestabile del compendio oggetto di stima è pari a 53,86mq.

La superficie commerciale (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde di vani accessori e pertinenze (ad es. verande, cantine, corti, terrazze, etc.) ridotte con l'applicazione di debiti coefficienti di omogeneizzazione) è di seguito riportata:

non è presente nella planimetria catastale attuale. Le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione catastale di cui sopra si stimano, a corpo, in un costo pari 300,00 Euro (compresi i diritti di segreteria per le variazioni catastali). Le spese tecniche saranno considerate, a scomputo, per il calcolo del valore commerciale del compendio oggetto della presente stima.

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

5.1 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico vigente

Lo scrivente ha potuto verificare che il Comune di Scansano (GR) è dotato di un Piano Operativo ed un Regolamento Urbanistico vigente con le relative Norme Tecniche di Attuazione (di seguito indicate come NTA). Tali strumenti urbanistici individuano il compendio oggetto di stima secondo i suddetti articoli delle NTA (Zona Territoriale omogenea: Zona A; insediamenti urbani: centro antico e borghi (U1); ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a); aree interne al perimetro dei centri abitati):

Art. 3 Zone territoriali omogenee e perimetro dei centri abitati

1. Ai fini dell'applicazione dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444, nelle Tavole del PO le Zone territoriali omogenee sono individuate attraverso perimetrazione e sigla di colore nero (la sigla della zona è posizionata in basso a sinistra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso), così come definite all'art. 2 del citato D.M.: - Zone A: le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi; - Zone B: le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A; si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.; - Zone C: le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alle precedenti zone B; - Zone D: le parti del territorio destinate ad insediamenti industriali o ad essi assimilati; - Zone E: le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui, fermo restando il carattere agricolo delle stesse, il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C e ad essi assimilabili; al loro interno sono identificate le zone E1 che corrispondono all'ambito appartenente ai Territori ad Elevato Rischio di Abbandono (T.E.R.A.), come individuato dal P.T.C. della Provincia di Grosseto. - Zone F: le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

2. Nelle Tavole del PO, in scala 1:2.000 - attraverso una linea tratteggiata a puntini - si individua il perimetro dei *centri abitati*, distinto da quello del *territorio urbanizzato*, definito in via transitoria ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 e riportato nella Tavola del Piano Strutturale in scala 1:25.000. Il *perimetro dei centri abitati*, comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi, con esclusione degli insediamenti sparsi e delle aree esterne, anche se interessate dal processo di urbanizzazione. Tale perimetro del centro abitato ha anche valore di centro edificato ai sensi dell'art. 18 della L. 865/1971, mentre è da considerarsi distinto dalla perimetrazione del centro abitato ai sensi dell'art. 4 del D.lgs. n. 285/1992 e s.m.i.

Art. 18 Individuazione degli interventi

1. Si definisce *intervento* un evento intenzionale che determina un cambiamento di stato fisico o di stato d'uso o di diritto in un immobile. Gli interventi significativi dal punto di vista della pianificazione territoriale e urbanistica e delle procedure di controllo edilizio si distinguono in:- interventi edilizi, ossia tipi di intervento che determinano cambiamenti dello stato fisico di un immobile; i tipi di intervento edilizio sono definiti dalla legislazione nazionale e regionale vigente e sono ulteriormente specificati nel presente Piano Operativo ai successivi articoli; - interventi di trasformazione urbanistica, ossia atti che determinano cambiamenti dell'assetto urbano, con conseguenti modifiche anche nello stato di diritto dei suoli; sono interventi di trasformazione urbanistica quelli di nuova urbanizzazione, nonché quelli di ristrutturazione urbanistica o di sostituzione di cospicui insediamenti con nuovi insediamenti e con diverse funzioni; - interventi di cambio d'uso, ossia che determinano modificazioni dello stato d'uso di un immobile, sia esso un edificio o un'area; - interventi che comportano significativi movimenti di terra, ossia le rilevanti modificazioni morfologiche del suolo non a fini agricoli ed estranei all'attività edificatoria.

2. Per gli edifici, i complessi e gli spazi aperti le Tavole del PO riportano i limiti degli interventi ammessi nella *gestione degli insediamenti esistenti* attraverso perimetrazione e sigla di colore nero (la sigla dell'intervento è posizionata in basso a destra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso), con riferimento allo specifico sottosistema o ambito di appartenenza ed in relazione all'eventuale pregio o valore storico-documentale attribuiti dal piano. Gli interventi di *trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio* sono individuati da apposita perimetrazione e sigla (di colore rosso) che rinvia alla specifica disciplina contenuta nella Parte III delle presenti Norme.

3. Nel caso di pertinenze di edifici e manufatti destinati ad attività e attrezzature di servizio pubbliche, sempreché essi siano privi di particolare pregio o di valore storico-testimoniale, qualora non sia riportata alcuna sigla corrispondente ai limiti di intervento eventualmente definiti dal presente PO, si intendono ammessi tutti gli interventi che si rendano necessari in ragione delle funzioni e delle attività svolte.

4. Per gli edifici, i complessi e gli spazi aperti di antica formazione per i quali sono definite discipline specifiche le Tavole del PO riportano, attraverso perimetrazione e sigla (di colore viola), il riferimento alla Scheda normativa, contenuta al Capo III del Titolo VII (per le aree urbane) oppure al Capo IV del Titolo IX (per il territorio rurale), nella quale sono individuati i limiti di intervento, in relazione al loro valore (storico-architettonico o storico-documentale).

5. Qualora per edifici, complessi e spazi aperti nel territorio rurale non sia riportata alcuna perimetrazione e sigla corrispondente ad un tipo d'intervento, si intendono ammessi tutti gli interventi definiti al Capo III del Titolo IX e riferiti al patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, secondo la destinazione d'uso esistente.

Nel caso di contesti identificati da perimetrazione di colore nero e sigla "ms-na" la definizione specifica degli interventi è rinviata all'elaborazione di una schedatura conoscitiva analoga a quella prodotta per la redazione del Piano Operativo, non essendo stato possibile effettuare il rilievo in quella sede in quanto non autorizzato da parte dei proprietari o loro referenti; fino ad allora per tali contesti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Analogamente per i contesti identificati da perimetrazione di colore nero e sigla "rc-nr" la definizione specifica degli interventi è rinviata all'elaborazione di una schedatura conoscitiva analoga a quella prodotta per la redazione del Piano Operativo, non essendo stato possibile effettuare il rilievo in quella sede in quanto non accessibili; fino ad allora per tali contesti sono ammessi esclusivamente interventi fino al risanamento conservativo (rc), senza cambio di destinazione d'uso.

6. Fermo restando quanto definito al precedente comma 4, ai fini delle presenti Norme l'ammissibilità di un intervento sul patrimonio edilizio esistente comporta l'ammissibilità degli interventi di minore entità che lo precedono nell'articolato che segue. Le tecniche del restauro e quanto indicato per gli elementi costitutivi dell'organismo edilizio nel risanamento conservativo sono comunque da osservare anche negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici per i quali il PO indica l'intervento di restauro (re) o di risanamento conservativo (rc).

7. Per tutti gli edifici, complessi o spazi aperti sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e quelli volti all'eliminazione di barriere architettoniche, purché non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni oppure di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.

8. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione sono consentiti con esclusione degli edifici di particolare valore per i quali il PO indica gli interventi di restauro e risanamento conservativo (re, rc) o di ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a).

Art. 19 Disposizioni per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia

1. Le opere, gli interventi e i manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia di cui alla L.R. 65/2014 e s.m.i.: a) non devono comportare trasformazione edilizio-urbanistica dei luoghi (art. 10 comma 1 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.); b) devono essere destinati a soddisfare esigenze contingenti, quindi non perduranti nel tempo; c) devono avere caratteristiche (dimensionali, strutturali, ecc.) tali da consentire la facile amovibilità ed asportabilità; d) devono essere privi di fondazioni e di allaccio a pubblici servizi (acqua, luce, gas).

2. Fermo restando il rispetto delle eventuali ulteriori condizioni e limitazioni stabilite dalle presenti Norme in riferimento alle categorie di intervento oppure a specifici contesti e/o edifici e complessi, le opere, gli interventi e i manufatti di cui al comma 1 non rilevano ai fini dei parametri urbanistici ed edilizi così come definiti dal Regolamento regionale nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni di seguito elencate: a) elementi di arredo da giardino - manufatti di piccole dimensioni che costituiscono arredo e corredo dei giardini privati: panchine, giochi fissi, statue, fontanelle, vasche e vasi per fiori, ombrelloni, pannelli grigliati, pavimentazioni di limitate dimensioni a segnare percorsi pedonali realizzate in materiali semplicemente appoggiati al suolo con sottofondo in sabbia -; b) barbecue o caminetti - strutture di piccole dimensioni, anche dotate di cappa per convogliare i fumi e camino, destinate esclusivamente alla cottura di cibi - con ingombro planimetrico massimo di 2 mq. per ogni unità immobiliare; c) gazebo e pergolati - manufatti di arredo di spazi esterni costituiti da montanti verticali e da elementi di connessione fra i montanti, atti a sostenere piante rampicanti o elementi mobili per ombreggiamento (tende avvolgibili e simili) -; sia gli elementi portanti sia gli elementi di connessione orizzontale devono essere realizzati con materiali leggeri, quali legno o metallo e di sezione necessariamente modesta, dovendo portare esclusivamente il peso proprio; tali strutture non possono essere dotate di delimitazioni verticali e non devono avere ingombro planimetrico superiore a 15 mq. per ogni unità immobiliare ed altezza superiore a 2,70 mq.; l'eventuale sporgenza dalla struttura portante (cornice) non deve essere superiore a 50 cm.; nel caso di attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi la realizzazione di manufatti di ombreggiamento per la sosta delle auto è consentita nella misura di 5,00x2,50 ml. per ogni addetto; d) piccoli depositi per attrezzi in legno - strutture costituite da un assemblaggio di elementi prefabbricati in legno a costituire un manufatto a pianta quadrilatera, appoggiate ed eventualmente ancorate al suolo - con superficie coperta massima di 12 mq. per ogni unità immobiliare e altezza massima di 2,20 ml.; la copertura deve essere realizzata in legno ed eventualmente rivestita in guaina ardesiata o tegole canadesi; nel caso di pertinenze condominiali è consentito coprire una superficie massima complessiva di 50 mq.; e) pensiline poste sopra le porte di ingresso ed aperture in genere - strutture sporgenti a sbalzo dalla facciata degli edifici, con funzione di deflettore per la pioggia; con sporgenza massima dalla facciata di 1,50 ml. e larghezza non eccedente 50 cm. dai lati dell'apertura; tali strutture, che non possono avere caratteristiche proprie delle costruzioni

Ing. Andrea Speroni Via Giorgio De Chirico n°16 58100 Grosseto tel. 0564 - 23103

edilizie, devono essere realizzate con materiali leggeri (legno, metallo, plastica) e facilmente amovibili, quindi fissate con viti e tasselli su opportune staffe, e possono essere coperte con vetro, legno, tegole canadesi o policarbonato trasparente, escludendo comunque la lamiera, la plastica e la vetroresina di tipo ondulato; l'installazione di tali strutture è comunque esclusa nel caso di edifici per i quali sono previsti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a); f) tende solari retraibili - strutture sporgenti a sbalzo al prospetto degli edifici con funzione di riparo per l'irraggiamento solare, dotate di dispositivo di chiusura manuale o automatico e struttura retrattile -; tali strutture devono essere realizzate con materiali leggeri (legno, metallo, plastica) e asportabili, quindi fissate con viti e tasselli su opportune staffe, con forma aperta a falda obliqua, a capanna o cupola; le dimensioni di tali installazioni devono essere contenute, non è pertanto ammessa la realizzazione di tendaggi a circoscrivere il perimetro del fabbricato o anche di una sola facciata per esteso. L'installazione di tali manufatti è comunque consentita esclusivamente nelle aree di pertinenza degli edifici.

3. È comunque prescritto: a) il rispetto delle disposizioni del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs. n. 42/2004) per opere, interventi e manufatti da realizzarsi o installarsi in aree soggette a tutela paesaggistica; b) il previo conseguimento degli eventuali nulla-osta o atti di assenso comunque denominati, eventualmente prescritti da discipline di settore, per la realizzazione o l'installazione di opere, interventi e manufatti di cui al presente articolo.

Art. 25 Ristrutturazione edilizia

1. Sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

2. In considerazione delle opere specificamente ammesse, in funzione delle specifiche caratteristiche degli edifici oggetto di intervento, la categoria della ristrutturazione edilizia è articolata in più sottocategorie, come esplicitate negli articoli seguenti.

3. Sono sempre ammessi in tutte le sottocategorie nelle quali è articolata la ristrutturazione edilizia: - gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili alle esigenze dei diversamente abili, anche se comportano aumento dei volumi esistenti, anche in deroga al tipo di intervento individuato dal presente Piano Operativo; - nelle aree urbane la realizzazione di nuove autorimesse interrata da realizzarsi nel lotto di pertinenza o in aree esterne al fabbricato, purché legate da vincolo di pertinenza permanente all'unità immobiliare di riferimento e con caratteristiche tali da essere escluse dal computo della SUL; - nel territorio rurale, la realizzazione nel resede di autorimesse pertinenziali totalmente interrate esclusivamente nel caso in cui, in ragione del dislivello dei vari punti della quota originaria dello stato dei luoghi, il percorso di accesso all'autorimessa non necessiti di movimenti di terra significativi, né tantomeno di rampe, comunque vietate, e purché con caratteristiche tali da essere escluse dal computo della SUL e con superfici non eccedenti le dotazioni minime di parcheggio definite all'art. 31 delle presenti Norme; - gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti); - la realizzazione di locali tecnici in aggiunta al volume esistente con dimensioni commisurate alle reali necessità correlate ad interventi riguardanti la modifica di impianti; - la demolizione senza ricostruzione di parti dell'edificio o dell'intero fabbricato; - la fedele ricostruzione di edifici crollati per cause di forza maggiore, entro dieci anni dall'evento calamitoso.

Art. 26 Ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a)

1. Allo scopo di salvaguardare il valore storico-documentale ed eventuali elementi architettonici e decorativi riconosciuti di rilievo, gli interventi di ristrutturazione edilizia limitata di tipo a dovranno essere eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio, con l'impiego di appropriate tecniche costruttive che garantiscano la salvaguardia degli elementi architettonici e decorativi e rispettare le seguenti prescrizioni: - non modificare la sagoma del fabbricato, fatti salvi l'introduzione di elementi di isolamento nelle coperture e l'adeguamento alle vigenti norme antisismiche, la realizzazione di volumi tecnici e di opere volte all'eliminazione delle barriere architettoniche e la realizzazione di portici, costituiti da pilastri in muratura tradizionale e copertura a falda inclinata con orditura in legno e manto in coppi ed embrici, per una Superficie Coperta aggiuntiva non superiore al 30% della Superficie Coperta esistente; - non incrementare la Superficie Utile Lorda, ad eccezione dei casi conseguenti alla realizzazione delle opere ammesse dal presente PO; - non comportare demolizioni, anche se parziali, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e per l'esecuzione di limitati interventi di demolizione/ricostruzione anche al fine di una ricomposizione volumetrica più consona e compatibile con i caratteri dell'edificio originario; - non alterare in modo sostanziale il funzionamento statico dell'edificio, se non in porzioni limitate del fabbricato e che mantengano in generale le caratteristiche strutturali esistenti; - non modificare le caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali, fatti salvi gli interventi strettamente necessari per la realizzazione o modifica di collegamenti verticali; è ammesso un modesto cambiamento della quota di calpestio al piano terra, fino ad un massimo di 30 cm., finalizzato al rispetto delle norme igienico-sanitarie ed il rifacimento dei solai a quote lievemente diverse da quelle originarie, nel limite comunque di 15 cm., tale da non produrre cambiamenti nei prospetti ed unicamente a condizione che non siano presenti elementi di pregio meritevoli di tutela (volte, marcapiani, mensole, ecc.); - la realizzazione di soppalchi e di eventuali nuovi orizzontamenti, così come di nuove strutture di collegamento verticale interne, è comunque subordinata all'impiego di tecnologie leggere, che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue; - non realizzare nuove scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza; - introdurre nuove aperture e/o modifiche a quelle esistenti esclusivamente a condizione che siano salvaguardate l'integrità compositiva e le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio e purché diano luogo ad una soluzione coerente con la tipologia e i caratteri architettonici dell'edificio, secondo moduli di partitura analoghi a quelli dello stesso edificio o agli edifici di interesse storico-testimoniale dello stesso contesto di riferimento e senza alterare sostanzialmente

Ing. Andrea Speroni Via Giorgio De Chirico n°16 58100 Grosseto tel. 0564 - 23103

l'impaginato presente; non sono consentite nuove aperture per illuminare e/o areare i locali di servizio e/o accessori della residenza; sono in ogni caso consentiti gli interventi di riapertura di finestre e porte tamponate, conservando forma, dimensioni e posizione originarie; - non comportare la chiusura di tettoie, logge e porticati al piano terra, né con pareti, né con infissi, mentre è ammessa l'installazione di infissi vetrati allineati al filo interno della muratura, nel caso di logge e porticati ai piani superiori e nel caso di locali chiusi da elementi architettonici comunque assimilabili a superfici parietali, quali "mandolati" o "grigliati" in laterizio ed è inoltre consentito il tamponamento parziale o totale, comunque dall'interno, mantenendo invariato l'assetto del prospetto esterno; il tamponamento parziale o totale dei "mandolati" non è consentito se ciò comporta la necessità di realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti; - non realizzare balconi, terrazzi a tasca o abbaini, né pensiline; - limitare la realizzazione o la modifica di eventuali lucernari in funzione dei rapporti minimi di illuminazione per i locali sottostanti; essi non devono interferire con le strutture principali di copertura e le loro dimensioni non possono comunque essere superiori a due ordini dell'orditura secondaria originale; devono inoltre essere posizionati ad una distanza non inferiore a 1,50 ml. dalla linea di gronda; - tutelare le caratteristiche degli spazi aperti ed in particolare nelle pavimentazioni di nuova realizzazione impiegare materiali e modalità di posa in opera tradizionali e consoni al contesto e non realizzare recinzioni che frazionino aree di pertinenza originariamente unitarie.

2. La ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a), in aggiunta a quanto già definito per il risanamento conservativo (rc), consente: - modifiche ai collegamenti verticali interni, nel rispetto del tipo edilizio e del sistema strutturale; - gli interventi pertinenziali che comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento, di un volume aggiuntivo non superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque separato dallo stesso, compresa la demolizione di eventuali volumi secondari di valore nullo facenti parte dello stesso organismo edilizio e la loro ricostruzione anche in diversa collocazione all'interno del resede di riferimento; modalità costruttive, tecniche e caratteristiche dei materiali, anche di finitura, devono risultare dello stesso tipo di quelli dell'edificio principale originario, esclusivamente fatte salve le eventuali innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Art. 57 Gli ambiti urbani

1. Gli insediamenti urbani del Comune di Scansano sono costituiti dalle principali aree urbane: Scansano, Pancole, Montorgiali, Bivio Montorgiali, Preselle, Baccinello, Polveria, Poggioferro e Pomonte.

2. Il PO all'interno degli insediamenti di cui al comma 1, riportati nelle Tavole del PO, attraverso perimetrazione e sigla di colore nero (la sigla dell'ambito è posizionata in alto a sinistra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso), riconosce gli ambiti dotati di differenti caratterizzazioni (insediative, storico-ambientali, funzionali, ecc.), che costituiscono il riferimento per la distribuzione ordinata delle funzioni e per la gestione degli interventi urbanistico-edilizi in essi ammissibili.

3. Gli insediamenti urbani del Comune di Scansano sono articolati dal PO in quattro ambiti:

- U1 - centro antico e borghi
- U2 - città nuova
- U3 - zona produttiva
- U4 - villaggio minerario.

4. Per ciascun ambito sono stabilite regole per quanto riguarda usi ed interventi, che definiscono quanto caratterizzante (cioè quanto sempre ammesso), ammesso (cioè quanto consentito solo a determinate condizioni o solo in casi specificamente individuati) ed escluso, fatto salvo quanto esplicitamente indicato nelle Tavole del PO o nella disciplina di aree specifiche ed, in particolare, per quanto riguarda gli interventi per la tutela degli insediamenti di rilevante pregio e di interesse storico-documentale.

5. Nelle Tavole del PO in scala 1:2.000/1:1.000 sono inoltre riportate con una specifica campitura:

- - le aree riservate alla circolazione pedonale (compresi i sottopassi nei centri antichi), non appartenenti a spazi aperti classificati come attrezzature di servizio pubbliche;
- - le aree da mantenere libere da manufatti, nelle quali non sono consentiti interventi comportanti la realizzazione di nuovi volumi o l'installazione di nuovi manufatti, ad eccezione di quelli privi di rilevanza urbanistico edilizia; non sono comunque ammesse opere di pavimentazione.

Art. 58 Centro antico e borghi

1. Comprende i centri di antico impianto ed i borghi urbani di matrice antica, che rappresentano il riferimento consolidato per le centralità degli abitati e che mantengono una forte riconoscibilità nel capoluogo Scansano e a Montorgiali. Comprende edifici e, complessi edilizi con caratteristiche tipologiche ed architettoniche generalmente di pregio, oltre che di valore storico-documentale e risultano pertanto particolarmente meritevoli di salvaguardia.

2. All'interno dell'ambito U1 le attività ammesse, anche in riferimento alle articolazioni delle destinazioni d'uso principali di cui all'art. 9, sono così disciplinate: - residenza, che è la funzione da ritenersi prevalente e caratterizzante; lungo gli assi principali dei centri antichi e dei borghi (Via XX settembre, Via IV novembre, Via Marconi, Via Vittorio Emanuele II e Piazza Garibaldi nel capoluogo e via del Corso a Montorgiali) il passaggio alla funzione residenziale per la formazione di nuovi alloggi non è ammesso ai piani terra o ai piani seminterrati degli edifici che non avevano questa destinazione d'uso e che prospettano esclusivamente su aree

pubbliche, strade o piazze o che comunque non siano di esclusiva pertinenza della relativa unità immobiliare; per gli edifici posti lungo tali vie e piazze è consentita la trasformazione a destinazione residenziale di unità immobiliari non residenziali al piano terreno solo allo scopo di ripristinare la tipologia originaria degli edifici o per anettere alla residenza spazi prima destinati ad altri usi; - attività artigianali; sono ammesse limitatamente ad artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e le abitazioni; - attività commerciali al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato; per tali attività non è richiesto l'adeguamento delle dotazioni richieste per il commercio, relativi al parcheggio di relazione ed alla sosta stanziale, di cui alla L.R. 28/05 e s.m.i.; è in genere sempre consentita l'introduzione di attività commerciali di vicinato ai piani terra degli edifici esistenti, mentre tali attività possono essere consentite ai piani superiori solo se in ampliamento di attività già esistenti al piano terra; - attività turistico-ricettive; - attività direzionali e di servizio; - attrezzature di servizio pubbliche. È consentita la trasformazione ad esercizi di vicinato o ad attività artigianali, con le limitazioni sopra indicate, di unità immobiliari con altezza interna non inferiore a 2,55 ml. e rapporto aerilluminante non inferiore ad 1/12 della superficie destinata alla pubblica utenza, fermo restando il rispetto del Reg. CE 852/2004 e fatte salve le disposizioni legate alla sicurezza nei luoghi di lavoro. Non è in ogni caso ammessa la trasformazione in autorimesse dei fondi posti al piano terra.

3. All'interno dell'ambito del centro antico e borghi U1 sono destinazioni d'uso escluse: - attività industriali ed artigianali diverse da quelle sopra citate; - attività commerciali all'ingrosso e depositi; - attività commerciali di medie superfici di vendita.

4. Gli interventi caratterizzanti l'ambito sono: - risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a). Sono interventi ammessi, ove esplicitamente indicato dalle Tavole del PO: - ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b); - ristrutturazione edilizia di tipo c (ri-c).

5. All'interno dell'ambito U1 i progetti devono documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali, che qualificano il valore degli immobili e dimostrare la compatibilità degli interventi con i suddetti elementi. In particolare: - per la sostituzione di pluviali e gronde negli edifici a tipologia tradizionale è prescritto l'utilizzo di elementi in rame; - è fatto obbligo che tutti gli infissi esterni della medesima unità d'intervento abbiano la stessa tinta e tonalità; in presenza di aperture molto grandi sono ammessi eccezionalmente infissi in acciaio, nell'ambito di un complessivo ed organico progetto che coinvolga l'intero prospetto dell'edificio; sono comunque sempre vietate le suddivisioni delle luci del tipo "all'inglese" e l'uso di vetri fumé o a specchio; - per i dispositivi di oscuramento si devono utilizzare tipi (scuri e persiane o portelloni in legno a battente) e colori ricorrenti, facendo riferimento a modelli tradizionali già utilizzati nel contesto; negli edifici non tradizionali sono ammessi materiali diversi purché compatibili con i caratteri degli edifici, mentre non sono comunque consentiti infissi di colore contrastante con il contesto tradizionale.

6. Per tutti i tipi di intervento sono esclusi in quanto considerati incongrui: - le costruzioni in aggetto, pensiline e balconi; gli aggetti non potranno essere modificati alterando la sporgenza preesistente e i balconi esistenti propri dell'organismo edilizio debbono essere mantenuti o ripristinati nel loro aspetto originario; - tettoie di qualsiasi tipo; - la modifica della conformazione geometrica delle coperture (inclinazione e quota delle falde) e il rialzamento dei sottotetti; - canne fumarie prefabbricate in cemento o materiale analogo lasciato a vista; i nuovi camini dovranno ispirarsi alle caratteristiche materiche e formali di quelli esistenti di fattura tradizionale; - architravi o archi in cemento nelle aperture delle facciate; - persiane in alluminio anodizzato color ottone o argento; - dispositivi di oscuramento del tipo avvolgibili e rotolanti, ad esclusione dei fondi commerciali al piano terra; - nuove scale esterne, mentre scale esterne in sostituzione di corpi scala esterni incongrui potranno essere realizzate con soluzione architettonica tradizionale a rampa unica appoggiata al fronte dell'edificio, con muro esterno pieno e intonacato, compreso il parapetto, con pianerottolo di arrivo scoperto; - gradini in cemento o rivestiti in marmo nelle scale esterne esistenti.

Art. 62 Disposizioni per la qualità degli insediamenti

1. Tutti gli interventi previsti dal PO devono perseguire la realizzazione di assetti compatibili nell'uso delle risorse e appropriati sotto il profilo formale e funzionale. È per questo richiesto che i progetti di intervento documentino esaurientemente lo stato dei luoghi e delle risorse, realizzando il più alto grado possibile di contestualizzazione degli stessi e di coerenza con i parametri per la qualità degli insediamenti definiti nel presente Capo, sulla base dei quali dovranno essere valutati.

Art. 63 Sistemazione del suolo e pavimentazioni e trattamento del terreno

1. Negli ambiti urbani sono elementi caratterizzanti le sistemazioni del suolo le opere di pavimentazione, piantumazione e trattamento del terreno, per le quali si forniscono alcuni criteri per la progettazione, sia per gli interventi pubblici, che per quelli privati.

2. In tutti gli interventi si dovrà mirare al massimo contenimento della impermeabilizzazione del suolo nel rispetto delle seguenti prescrizioni: - nei nuovi interventi urbanistici e edilizi e negli interventi di recupero e di ristrutturazione, la realizzazione di parcheggi pubblici e privati deve garantire la più estesa possibile permeabilità delle aree, attraverso la scelta di materiali e superfici che consentano l'assorbimento delle acque meteoriche, e garantire altresì una dotazione di alberi ad alto fusto distribuiti nell'area in numero minimo di un albero ogni 80 mq. di parcheggio; - in tutti gli ambiti urbanizzati, ferme restando le quantità minime del 25% di verde sistemato a prato e/o con piantumazioni, è richiesta una superficie permeabile non inferiore al 35%, che può essere raggiunta con il concorso di pavimentazioni speciali, poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscono il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche. Le sistemazioni tradizionali ancora conservate, come ad esempio la lastricatura dell'aia o del marciapiede fronte casa, dovranno essere mantenute e/o reintegrate secondo l'originaria configurazione, comunque con l'esclusione di gettato in cemento o finitura con asfalto.

Art. 64 Sistemazione ed attrezzatura di spazi esterni pertinenti all'interno degli ambiti

Ing. Andrea Speroni Via Giorgio De Chirico n°16 58100 Grosseto tel. 0564 - 23103

1. Gli interventi di sistemazione ed attrezzatura di spazi esterni pertinenziali sono riferiti a quelle aree che, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole del PO, costituiscono le aree di pertinenza degli edifici all'interno dei centri abitati.
2. Ad esclusione degli edifici o complessi per i quali è indicato l'intervento di restauro e risanamento conservativo (re, rc) ed a condizione che vengano rispettate le dimensioni minime delle superfici permeabili come definite dalle presenti Norme, è ammessa la realizzazione di piscine ad uso privato e dei volumi tecnici necessari per il loro corretto funzionamento, che dovranno comunque essere completamente interrati o collocati all'interno di edifici esistenti.

La costruzione delle piscine dovrà inoltre osservare le seguenti prescrizioni: - la superficie della vasca non dovrà superare 60 mq.; la profondità media non dovrà superare 1,80 ml.; - la piscina dovrà essere rivestita internamente con elementi di colore neutro e congruo all'ambiente, sabbia, oppure compreso nelle tonalità del verde bottiglia, escludendo in ogni caso il colore azzurro; la forma dovrà essere regolare e semplice, in armonia con il contesto; la forma dell'invaso potrà adeguarsi alle caratteristiche del sito allo scopo di minimizzare i movimenti di terra; - per le piscine a servizio di residenze private, la pavimentazione dell'area perimetrale dovrà essere realizzata in cotto, legno o in pietra naturale locale e simili e non potrà superare una larghezza di 1,50 ml.; su un solo lato tale larghezza potrà raggiungere 3,00 ml.; nel caso di piscine a servizio di strutture turistico-ricettive valgono comunque le disposizioni della L.R. n. 8 del 09/03/2006 e s.m.i. e relativi Regolamenti attuativi; - l'approvvigionamento idrico non dovrà in alcun modo dipendere dalla rete acquedottistica pubblica; inoltre l'uso dell'acqua di eventuali pozzi privati dovrà essere limitato esclusivamente al riaboccamento del livello dovuto alla perdita di esercizio.

3. Il sistema di illuminazione delle aree di pertinenza all'interno dei centri abitati dovrà essere concepito in virtù del criterio del contenimento dell'inquinamento luminoso; sono da privilegiare pertanto soluzioni che prevedono la predisposizione di elementi illuminanti installati sulle pareti dei fabbricati con luce schermata verso l'alto, elementi a stretto contatto con il terreno o direttamente in esso collocati e comunque sempre opportunamente schermati verso l'alto.

4. Per ciò che riguarda le nuove recinzioni o la sostituzione di quelle esistenti, è consentita la realizzazione di recinzioni con forme e disegno semplice in ferro o legno verniciato e muretto di sostegno in muratura in pietra e/o mattoni a faccia vista o intonacata, oppure con siepi vive; esclusivamente per le parti non visibili da spazi pubblici sono ammesse anche recinzioni in rete metallica zincata o plastificata sostenuta da profilati metallici leggeri e siepe viva all'interno del resede. La recinzione potrà avere altezza massima di 2,00 ml., che nel caso di dislivello alla base dovrà essere misurata alla quota inferiore.

5. Negli spazi esterni pertinenziali all'interno dei centri abitati sono sempre ammesse le opere, gli interventi e i manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia, come definiti all'art. 19 delle presenti Norme.

6. Nelle aree libere e negli spazi pertinenziali non sono consentiti occupazioni di suolo per esposizione o deposito e realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto.

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 illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n. 47;*

6.1 Pratiche edilizie

Sono stati effettuati degli accertamenti, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Scansano (GR), in riferimento alle pratiche edilizie afferenti al compendio oggetto di stima; tali accertamenti hanno evidenziato che non vi è nessuna pratica edilizia relativa al compendio di cui sopra. Dall'atto di compravendita tra il debitore e la parte venditrice, di cui ai rogiti del Notaio Luciano Giorgetti del 10/12/1992, rep.1603, parte venditrice stessa dichiara che tale compendio è stato realizzato ante 01/09/1967. Per quanto sopra riportato, per lo stato legittimo del compendio si farà riferimento alla planimetria catastale del compendio stesso, presentata presso gli Uffici del Catasto (Catasto Fabbricati) della Provincia di Grosseto in data 25/06/1992.

6.2 Dichiarazione di agibilità

Per quanto potuto accertare presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Scansano (GR), alla data della presente perizia, l'immobile oggetto della presente stima non è in possesso della dichiarazione di agibilità.

6.3 Difficoltà tra lo stato di fatto e di progetto

In merito allo stato di fatto, riscontrato nel sopralluogo dallo scrivente, si evince che allo stato attuale è presente una foratura in una parete muraria che non è presente nella planimetria catastale attuale. Ricontrato lo stato di fatto del bene oggetto di pignoramento, visto che la planimetria catastale funge come riferimento dello stato legittimo del bene, si può asserire la non conformità urbanistica del compendio oggetto di stima. Tali difformità sono sanabili mediante la presentazione di una CILA in sanatoria presso gli Uffici Tecnici del Comune di competenza. Per tale CILA in sanatoria l'Amministrazione Comunale combina una sanzione pecuniaria pari all'aumento del valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle difformità, determinato a cura dall'Ufficio Tecnico Comunale. La sanzione pecuniaria è, in ogni caso, in misura non inferiore a 1'000,00 Euro. Il costo delle spese tecniche per la redazione della pratica edilizia da presentare agli Uffici Tecnici del Comune di riferimento si può quantificare, a corpo, in 1'000,00 Euro. La sanzione pecuniaria e le spese tecniche saranno considerate, a scomputo, per il calcolo del valore commerciale del compendio oggetto della presente stima.

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; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

7.1 Vendita in uno o più lotti

In merito alla possibilità di vendere il compendio pignorato in uno o più lotti, lo scrivente ritiene che la vendita del suddetto compendio debba essere eseguita come un lotto unico perché il compendio stesso è composto da n.2 locali con una entrata unica e non è divisibile in più lotti.

8 dica, se l'immobile è pignoramento 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 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L.3 giugno 1940, n.1078;

8.1 Divisibilità del compendio

Il compendio pignorato è intestato a [REDACTED] (1/2) - C.F.: [REDACTED] coniugato in regime di comunione dei beni con la Sig.ra [REDACTED] - C.F.: [REDACTED] (1/2); il pignoramento del bene è stato eseguito a carico del [REDACTED] per la quota di 1/2 del bene. Il bene di cui sopra è stato pignorato pro quota. In merito alla possibilità di vendere il compendio pignorato in uno o più lotti, lo scrivente ritiene che la vendita del suddetto compendio debba essere eseguita come un lotto unico perché il compendio stesso è composto da n.2 locali con una entrata unica e non è divisibile in più lotti.

8.2 Stima dell'intero lotto

Per la stima dell'intero lotto si veda il punto n.12.3 della presente stima.

9 accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti

Ing. Andrea Speroni Via Giorgio De Chirico n°16 58100 Grosseto tel. 0564 - 23103

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 a data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

9.1 Stato locativo

Il compendio oggetto di pignoramento risulta libero.

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 non rientra nella casistica del quesito n.10.

11 indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri d'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;

11.1 Vincoli, diritti, servitù

Sul compendio oggetto di stima non esiste alcun vincolo di tipo artistico, storico, alberghiero, di inalienabilità, di indivisibilità. Non vi sono vincoli paesaggistici né vincoli idrogeologici; non vi sono vincolo o oneri di natura condominiale. Sul compendio oggetto di stima non esistono diritti demaniali o usi civici.

Tale compendio, allo stato attuale, è privo di accesso dalla via pubblica e l'unico modo per poter accedere al compendio medesimo (compendio intercluso) è quello di accedervi da altre proprietà. Per tale motivo il futuro acquirente dovrà provvedere alla costituzione di servitù volontaria a favore del compendio oggetto di stima coinvolgendo i proprietari dei beni confinanti con il compendio *de quo*. Lo scrivente, per quanto visionato nel sopralluogo e tenendo conto delle proprietà di terzi adiacenti al bene oggetto di stima, ipotizza un percorso di accesso al compendio che dalla strada pubblica attraversa i seguenti beni, ovvero da P.zza del Moro si deve transitare per il seguente bene (per ulteriori chiarimenti si veda l'Allegato n.6 -Documentazione varia):

- area urbana sito nel Comune di Scansano (GR), Loc.Montorgiali, P.zza del Moro, censito al N.C.E.U. del Comune di Scansano (GR) come segue: Foglio n.73, P.IIIa 274, sub.2, cat. area urbana, Classe://, Consistenza:54,00 mq.; Superficie Catastale://; rendita catastale://, Piazza del Moro, Piano:T; Proprietà: Proprietà: [REDACTED] (1/2) - C.F.: [REDACTED]; Proprietà: [REDACTED] - C.F.: [REDACTED] (1/2).

In data 25/02/2022 il Legale del creditore procedente provvedeva a depositare telematicamente la dichiarazione di disponibilità dei proprietari dei beni di cui al Foglio 73, P.IIIa 233 e P.IIIa 274- sub2 a costituire, a cura e spese del futuro aggiudicatario del compendio oggetto di stima, servitù di passo gravante sui propri beni medesimi.

Le spese notarili per la costituzione volontaria di servitù di passo che coinvolga i suddetti beni di terzi di cui sopra si può stimare in 2'000,00 Euro. Tali spese saranno considerate, a scomputo, per il calcolo del valore commerciale del compendio oggetto della presente stima.

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 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 ad 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 tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento alla stesura della presente memoria, si potrebbe verificare. Il criterio adottato per la suddetta stima è quello sintetico (detto anche empirico), tenuto conto che la valutazione dell'immobile è supportata da parametri urbanistici certi e forniti dallo strumento urbanistico vigente. Individuato un certo numero di dati storici, cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi s'inserirà il bene da stimare in corrispondenza del range 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. Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, lo stato locativo del bene medesimo, lo stato di manutenzione, la destinazione d'uso prevista dall'attuale strumento urbanistico ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

12.2 Stima del compendio oggetto del pignoramento

In applicazione del metodo comparativo di cui al paragrafo 12.1, ci si può riferire alle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione. 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 un 5-10% ,
- il compendio individuato risulta libero,
- lo stato del compendio risulta non conforme catastalmente ed urbanisticamente,
- lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto di stima è complessivamente discreto; non si ritiene necessario nessun intervento straordinario d'urgenza,
- ai fini della presente valutazione si stima il più probabile valore di mercato attuale relativo al bene oggetto della presente perizia, nel modo di seguito riportato.

LOTTO UNICO - VALORE DI MERCATO

- Immobile ad uso magazzino: per immobili aventi consistenza e caratteristiche analoghe a quelle oggetto della presente valutazione, vengono mediamente offerti da 350,00 Euro a 500,00 Euro al metro quadrato di superficie commerciale a seconda dello stato del bene (ivi comprese le pertinenze). Per quanto sopra riportato, si stima che il valore commerciale del bene sia pari a 400,00 Euro/mq;

Il valore commerciale complessivo del compendio oggetto della presente stima è di seguito riportato:

mq. $75,00 \times 400,00 = 30'000,00$ Euro.

La somma di cui sopra va ridotta di: a) una somma pari a 10'000,00 Euro per interventi di manutenzione straordinaria, b) una somma pari a 300'00 Euro per la regolarizzazione catastale, c) una somma pari a 1'000,00 Euro per tener conto delle spese tecniche relative alla pratica urbanistica legata alla sanatoria, d) una somma pari a 1'000,00 Euro relativa alla sanzione pecuniaria inerente alla sanatoria urbanistica di cui sopra, e) una somma pari a 2'000,00 Euro relativa alle spese per la costituzione della servitù di passo di cui sopra.

Pertanto il valore di mercato complessivo del compendio oggetto di stima è pari a $30'000,00 - 10'000,00 - 300,00 - 1'000,00 - 1'000,00 - 2'000,00 = 15'700,00$ Euro arrotondato a 16'000,00 Euro.

VALORE DI MERCATO – LOTTO UNICO: 16'000,00 (sedecimila/00) Euro.

LOTTO UNICO – VALORE CATASTALE

- immobile ad uso magazzino; rendita catastale: 38,84 Euro.

Valore catastale: $38,84 \times 126,00 = 4'893,84$ Euro.

VALORE CATASTALE: 4'893,84 (quattromilaottocentonovantatre/84) Euro.



12.3 Prezzo base d'asta

LOTTO UNICO

Il compendio oggetto della presente stima è un immobile, uso magazzino, sito nel Comune di Scansano (GR), Loc.Montorgiali, nei pressi di Piazza del Moro; tale compendio è composto dai seguenti beni, così censiti al N.C.E.U. del Comune di Scansano (GR) come segue:

- Foglio n.73, P.lla 231, sub.8 e P.lla 274 sub.1 graffate, cat. C/2, Classe:1, Consistenza:47,00 mq.; Superficie Catastale:78,00mq.; rendita catastale: 38,84 Euro, Piazza del Moro, Piano:T; Proprietà [REDACTED] (1/2) - [REDACTED] in regime di comunione dei beni (1/2). Confini dell'intero compendio: altre proprietà confinanti.

Tale compendio è sito nel Comune di Scansano (GR), Loc.Montorgiali, nei pressi di Piazza del Moro. Il compendio in oggetto è un immobile ad uso magazzino (comprensivo di corte esclusiva) posto al piano terra di un fabbricato più ampio composto da vari livelli. L'immobile è composto da n.2 locali (di cui uno finestrato verso l'esterno), un locale disimpegno (finestrato verso l'esterno) ed una zona sottoscala. All'interno è presente una scala che non sbocca in nessun altro locale perché il solaio del soffitto occlude lo sbocco della scala stessa. Di fronte a tale immobile è presente la corte esclusiva di cui sopra. La corte esclusiva è perimetrata su tre lati (su un lato da un muro con funzione di parapetto che volge verso altre proprietà; da un altro lato da un appartamento di un'altra proprietà e sull'ultimo lato da una corte esclusiva di un'altra proprietà). La struttura portante dell'immobile è in muratura ed i solai di piano sono in legno. Tale compendio, allo stato attuale, è privo di accesso dalla via pubblica e l'unico modo per poter accedere al compendio medesimo (compendio intercluso) è quello di accedervi da altre proprietà (si veda il Cap.1 della presente perizia). L'immobile ha l'entrata di fronte alla corte esclusiva. La porta d'ingresso è in ferro; le finestre sono prive di vetro ma hanno delle grate in ferro. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, esternamente, è intonacato. Internamente, il locale n.1 è intonacato e tinteggiato di colore bianco mentre il locale n.2, il disimpegno e la zona della scala sono privi di intonaco. La pavimentazione è in battuto di terra. Non sono presenti infissi interni. All'interno dell'immobile, in uno dei due locali sopra menzionati, è presente una scala con gradini in pietra senza sbocco.

Il compendio presenta difformità urbanistiche rispetto all'ultimo stato legittimato. Tali difformità sono sanabili mediante la presentazione di una CILA in sanatoria presso gli Uffici Tecnici del Comune di competenza. La presentazione di tale sanatoria urbanistica comporterà una sanzione pecuniaria e le spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile evidenzia la necessità di interventi di manutenzione straordinaria in quanto vi sono varie zone di intonaco ammalorato; inoltre, nel solaio in legno del soffitto sono presenti delle doghe e travi in legno ammalorate che necessiterebbero di essere attenzionate anche dal punto di vista statico (nella zona del locale n.2 sono presenti dei tubi giunti avente funzione di puntelli posti sotto alcune travi in legno). L'intervento sul solaio in legno, essendo il medesimo condiviso con il proprietario dell'immobile sovrastante al compendio oggetto di

stima, dovrà essere concordato con il proprietario di cui sopra. Gli interventi di manutenzione straordinaria comporteranno delle spese a carico dell'aggiudicatario. Tale compendio, allo stato attuale, è privo di accesso dalla via pubblica e l'unico modo per poter accedere al compendio medesimo (compendio intercluso) è quello di accedervi da altre proprietà. Per tale motivo il futuro acquirente dovrà provvedere alla costituzione di servitù volontaria a favore del compendio oggetto di stima coinvolgendo i proprietari dei beni confinanti con il compendio *de quo*. Il Legale del creditore precedente provvedeva a depositare telematicamente la dichiarazione di disponibilità dei proprietari di alcuni beni confinanti al compendio di stima a costituire, a cura e spese del futuro aggiudicatario del compendio stesso, servitù di passo gravante sui propri beni medesimi (per ulteriori dettagli si veda l'Allegato n.6). La costituzione volontaria della suddetta servitù di passo a favore del compendio oggetto di stima comporterà delle spese notarili a carico dell'aggiudicatario.

Per gli impianti si rimanda alla relazione separata sulla perizia dei medesimi.

Il compendio immobiliare è da considerarsi libero.

PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO UNICO: 16'000,00 (sedecimila/00) Euro

(in tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva)

Grosseto, lì 30/01/2023

Il CTU
Ing. Andrea Speroni

