

Studio Tecnico Biagioli

Via Aurelia Nord 62 - 58100 Grosseto - Tel & FAX 0564 458824

Tribunale di Grosseto

Dott. sa Cristina Nicolò

Procedura esecutiva immobiliare N. 55/2022 R.G.E.I.

Promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

RELAZIONE PRELIMINARE

Indice

	<i>pag.</i>
Incarico	3
Quesito n. 1	6
1.1. Verifica della documentazione	6
1.2. Elenco delle iscrizioni e trascrizioni	6
1.3. Provenienza ultraventennale	9
Quesito n. 2	10
Quesito n. 3	13
Quesito n. 4	13
Quesito n. 5	14
Quesito n. 6	17
Quesito n. 7	20
Quesito n. 8	20
Quesito n. 9	20
Quesito n. 10	21
Quesito n. 11	21
Quesito n. 12	21

Allegati

- A. Documentazione Fotografica
- B. Documentazione Catastale
- C. Documentazione Urbanistica
- D. Documentazione edilizia

Il sottoscritto Dott. Ing. Simone Biagioli, residente in Grosseto - Via Mozambico n.142, con studio professionale ubicato in Grosseto - Via Aurelia Nord n.62, è stato nominato consulente tecnico d'ufficio dal G.d.E. Dott.sa Cristina Nicolò nell'esecuzione immobiliare n.55/2022 con il seguente incarico:

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

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 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. **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. **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 proprietari 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. **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. 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 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)

Per l'esecuzione dell'incarico il sottoscritto C.T.U. ha effettuato un primo tentativo di accesso presso l'immobile in data 25/01/2023, senza esito per assenza dell'esecutato, ed uno in data 15/06/2023 previa autorizzazione all'apertura forzata dell'ingresso.

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. 562, comma 2 c.p.c. risulta completa.

Gli immobili pignorati risultano essere i seguenti:

- a) Unità immobiliare identificata al NCEU del comune di Cinigiano al Fg. 104, part. 112, sub. 7, categoria A/4, consistenza 1.5 vani, rendita euro 66.62, indirizzo Loc. Volpaio n. 64 piano T, e intestata a Charaf Mohamed
- b) Unità immobiliare identificata al NCEU del comune di Cinigiano al Fg. 104, part. 112, sub. 8, categoria A/4, consistenza 3.5 vani, rendita euro 155.45, indirizzo Loc. Volpaio n. 64 piano T-1-2, e intestata a Charaf Mohamed

1.2. Elenco delle iscrizioni e trascrizioni

Le ispezioni ipotecarie, riferite all’immobile, hanno dato i seguenti risultati:

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI CINIGIANO:

FOGLIO 104 PARTICELLA 112/8 e 112/7

GIÀ

FOGLIO 104 PARTICELLA 112/3

ATTUALE PROPRIETARIO:

ISCRIZIONI IPOTECARIE:

- Art. 2024 del 02.12.2015. Ipoteca volontaria.

Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] di complessivi €
60.000,00 di cui € 30.000,00 capitale mutuato con atto Notaio [REDACTED]
in data 25.11.2015 rep 342736/27622.

Durata ammortamento anni 15.

Grava i seguenti immobili per 1/1:

- Catasto Fabbricati Comune di Cinigiano Foglio 104 particella 112/7
- Catasto Fabbricati Comune di Cinigiano Foglio 104 particella 112/8.

TRASCRIZIONI CONTRO:

- Art. 5632 del 06.05.2022. Verbale di pignoramento immobili notificato
dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto in data 11.04.2022 rep 808, a
favore di [REDACTED]. con sede in [REDACTED] contro
[REDACTED]

Grava i seguenti immobili per 1/1:

- Catasto Fabbricati Comune di Cinigiano Foglio 104 particella 112/7
- Catasto Fabbricati Comune di Cinigiano Foglio 104 particella 112/8.

[REDACTED] NATO IN
[REDACTED]

ISCRIZIONI IPOTECARIE:

- Art. 4707 del 18.11.2004. Ipoteca volontaria.

Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] di complessivi € 120.000,00 di cui € 60.000,00
capitale mutuato con atto Notaio [REDACTED] in data 17.11.2004 rep
163529.

Durata ammortamento anni 30.

Grava i seguenti immobili per 1/1:

- Catasto Fabbricati Comune di Cinigiano Foglio 104 particella 112/7
- Catasto Fabbricati Comune di Cinigiano Foglio 104 particella 112/8.

TRASCRIZIONI CONTRO:

- Art. 8774 del 05.11.2014. Con atto pubblico Notaio [REDACTED] in data 03.11.2014 rep 1505/1051, [REDACTED] vendeva a [REDACTED] (coniugato in regime di separazione dei beni in base al proprio diritto familiare nazionale) l'intera piena proprietà dei seguenti beni ubicati nel Comune di Cinigiano, località Volpaio n° 64, facenti parte del medesimo fabbricato:
 - Appartamento al piano terra composto di vano-ingresso, cucina, bagno e ripostiglio;
 - Appartamento composto di vano ripostiglio al piano terra, soggiorno con angolo cottura al piano primo più due vani e bagno al piano secondo.

Il tutto censito in catasto come segue:

Comune di Cinigiano, 1/1 Catasto Fabbricati

- Foglio 104 particella 112/7 (già subalterno 3)
- Foglio 104 particella 112/8 (già subalterno 3).

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti sulle parti comuni (con espressa esclusione di ogni diritto sulla corte numero 114 e sul forno 113/2).

Il tutto pervenuto alla parte venditrice per atto Notaio [REDACTED] in data 17.11.2004 rep 163528, trascritto il 18.11.2004 al n° 12224 del reg. part.

Prezzo € 47.700,49 pagato mediante accollo della residua quota di sorta capitale, di originari € 60.000,00, garantito, detto mutuo da ipoteca iscritta il 18.11.2004 al n° 4707 del reg. part. (sempre accesa-vedi sopra).

[REDACTED]
Repertori esibiti: 255/7 e 1364/107

ISCRIZIONI IPOTECARIE: NEGATIVO

TRASCRIZIONI CONTRO:

- Art. 12224 del 18.11.2004. Con atto pubblico Notaio [REDACTED] in data 17.11.2004 rep 163528/45384, [REDACTED] vendeva a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (coniugato in regime di separazione dei beni) i seguenti immobili in Comune di Cinigiano, frazione Poggi del Sasso, località Volpaio:

- Appartamento di abitazione composto di ripostiglio al piano terra, cucina, oltre servizi ed accessori al piano primo, due vani e bagno al piano secondo;
- Appartamento di abitazione composto di due vani (compresa la cucina), bagno e ripostiglio al piano terra.

Il tutto censito in catasto come segue:

Comune di Cinigiano, 1/1 Catasto Fabbricati

- Foglio 104 particella 112/7
- Foglio 104 particella 112/8

I suddetti beni sono pervenuti alla parte venditrice per atti ai rogiti Notaio

in data 17.11.1967 rep 50043 ed in data 20.12.1968 rep 55143.

Prezzo € 40.000,00 pagato.

Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti sulle parti comuni con espressa esclusione, peraltro di ogni diritto sulla corte numero 114 e sul forno numero 113/2.

La certificazione porta la data del 15/01/2024.

1.3. Provenienza ultraventennale

- Vol 1898 art. 8058 del 12.12.1967. Con atto pubblico in data 17.11.1967, registrato a Grosseto il 05.12.1967 al n° 3064 Mod. I°,

vendevano a , per il prezzo già pagato di £ 100.000:

vecchia casa ad uso abitazione, in Cinigiano, Via del Volpaio, composta di due vani l'uno sovrastante l'altro, al piano primo e secondo, cui si accede da una scala esterna, oltre ad una piccola cantina al piano terreno cui si accede direttamente dalla cucina al piano primo; a confine con , salvo se altri, censita al Vigente Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Cinigiano, alla partita 257 foglio 104 particella 112/3, A/4, classe 1°, vani 2.

- Vol. 2035 art. 428 del 15.01.1969. Con atto pubblico Notaio in data 20.12.1968, registrato a Grosseto il 09.01.1969 al n° 79 Mod. I°, vendeva a per il prezzo pagato di £ 20.000 il seguente immobile:

un locale adibito a cantina, in Poggi del Sasso, in Comune di Cinigiano, località Volpaio, a confine con [REDACTED], salvo se altri.

Detto immobile non risulta censito né al Vecchio Catasto Fabbricati, né al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Cinigiano, ma, per errore di intestazione commesso all'impianto del Nuovo Catasto Terreni di detto Comune, alla partita 556 e rappresentato nel foglio 104 particella 112/2 come porzione di fabbricato rurale con diritto alla corte n° 114 ed al foglio 113/2 in conto alla ditta [REDACTED].

Quesito n. 2

*“descrive, 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.)”*

Le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva sono ubicate nel comune di Cinigiano, in loc. Volpaio n. 64; trattasi di due appartamenti (per la destinazione d'uso legittima vedere *quesito n. 6*).

Il Volpaio è un piccolo borgo rurale a destinazione esclusivamente residenziale posto a nord ovest rispetto al centro abitato di Cinigiano; è circondato dalla campagna ed è privo di servizi.

L'intero fabbricato, confinante su tre lati con altre unità immobiliari, è di costruzione storica (ante 1940 secondo la documentazione reperita) e consta di tre piani fuori terra con struttura portante in pietra. I solai sono stati rifatti nel 1968 e sono realizzati con travi prefabbricate tipo Varese tra piano terra e piano primo, e in laterocemento tra piano primo e secondo; infine, il piano secondo è sovrastato da controsoffitto verosimilmente in tavelloni con sottotetto non accessibile.

La facciata necessita di manutenzione, presentando in più punti il distacco dell'intonaco; non è stato possibile valutare le condizioni del tetto.

L'appartamento al piano terra (la cui destinazione legittima è di cantina) si sviluppa in un unico vano, oltre a ripostiglio e wc, per un totale di 34 mq commerciali.

Catastalmente è individuato come segue:

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/02/2024**Dati identificativi:** Comune di **CINIGIANO (C705) (GR)**Foglio **104** Particella **112** Subalterno **7****Particelle corrispondenti al catasto terreni**Comune di **CINIGIANO (C705) (GR)**Foglio **104** Particella **112****Classamento:**Rendita: **Euro 66,62**Categoria **A/4⁹¹**, Classe **1**, Consistenza **1,5 vani**Foglio **104** Particella **112** Subalterno **7****Indirizzo:** LOCALITA' VOLPAIO n. 64 Piano T**Dati di superficie:** Totale: **37 m²** Totale escluse aree scoperte ⁹¹: **37 m²**

L'accesso avviene da portoncino in alluminio anodizzato, che si affaccia direttamente sulla strada pubblica.

Internamente si presenta in mediocri condizioni manutentive; le pareti e i soffitti sono finiti con intonaco rustico tinteggiato bianco, con qualche problema di risalita di umidità; i pavimenti sono in monocottura, così come il rivestimento del bagno; il wc è completo, senza finestra e con boiler per acqua calda sanitaria. L'unità immobiliare è sprovvista di impianto di riscaldamento.

In generale, le finiture interne si possono far risalire alla data di ristrutturazione del fabbricato, cioè all'anno 1968. Tutta l'unità immobiliare necessita di intervento di manutenzione straordinaria.

L'appartamento al piano primo e secondo consta di una cucina (circa 19mq) e di un piccolo ripostiglio sottoscala al piano primo; una camera (circa 11mq), un ripostiglio (circa 7.5mq) e un bagno (circa 3mq) al piano secondo. I due piani sono collegati da scala interna in muratura.

Catastalmente è individuato come segue:

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/02/2024**Dati identificativi:** Comune di **CINIGIANO (C705) (GR)**Foglio **104** Particella **112** Subalterno **8****Particelle corrispondenti al catasto terreni**Comune di **CINIGIANO (C705) (GR)**Foglio **104** Particella **112****Classamento:**Rendita: **Euro 155,45**Categoria **A/4^a**, Classe **1**, Consistenza **3,5 vani**Foglio **104** Particella **112** Subalterno **8****Indirizzo:** LOCALITA' VOLPAIO n. 64 Piano T-1 - 2**Dati di superficie:** Totale: **75 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **73 m²**

L'accesso avviene mediante scala esterna, che da strada pubblica conduce alla terrazza (circa 6mq) antistante l'ingresso. La terrazza è coperta da tettoia in travetti in c.a. e tavelloni, sostenuta da pilastri in muratura faccia a vista.

Internamente l'appartamento si presenta in mediocri condizioni manutentive; le pareti e i soffitti sono finiti con intonaco tinteggiato bianco; i pavimenti sono in monocottura al piano primo e nel bagno, in graniglia al piano secondo; il wc è completo, senza finestra e con boiler per acqua calda sanitaria. Anche questa unità immobiliare è sprovvista di impianto di riscaldamento.

Gli infissi sono in legno con vetro singolo, ad eccezione della porta d'ingresso che è in alluminio.

Le finiture interne risalgono anche qui alla fine degli anni Sessanta e tutta l'unità immobiliare necessita di intervento di manutenzione straordinaria.

Completa l'unità immobiliare un piccolo ripostiglio al piano terra nel sottoscala, cui si accede dall'esterno.

La consistenza commerciale è di circa 66mq.

Per la documentazione fotografica fare riferimento all'*Allegato A*.

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto in data 11.04.2022 rep 808, sono conformi alle descrizioni attuali dei beni.

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”*

Per quanto accertato in sede di sopralluogo si può affermare che lo stato attuale dei due immobili corrisponde alle planimetrie depositate in catasto.

Per la documentazione catastale fare riferimento all'*Allegato B*.

“indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”

Dalla consultazione del Regolamento Urbanistico comunale vigente si rileva che il fabbricato, in cui sono comprese le unità immobiliari in oggetto, è individuato all'interno di tessuto storico (art. 105) e classificato tra gli *“edifici di interesse storico testimoniale in rapporto al contesto urbano”* (art. 95).

STRALCIO ART. 105

1. Sono le parti delle aree urbane (capoluogo, centri abitati minori), in cui prevale una edificazione di epoca preindustriale (Catasto Generale Toscano) con parti fino al 1954, che esprimono qualità storiche, artistiche e testimoniali, caratterizzate dalla coerenza generale dell'impianto insediativo nelle sue configurazioni principali relative al rapporto con la trama viaria e con lo spazio pubblico. I *“tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati”* (...) comprendono in prevalenza edifici e complessi edilizi di interesse architettonico o storico testimoniale, disciplinati dalle norme di cui al Titolo VI Capo II. Nelle aree centrali essi definiscono altresì spazi pubblici costituenti componente fondamentale ed identitaria degli insediamenti esistenti, nonché sede privilegiata delle relazioni sociali, culturali ed economiche della comunità locale. Gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono pertanto essenzialmente finalizzati alla conservazione e valorizzazione:

- degli elementi caratterizzanti gli assetti morfologici e tipologici del patrimonio edilizio esistente;

- della configurazione e degli elementi costitutivi e qualificanti dello spazio pubblico.

2. Ove compatibili con le norme di cui ai Titoli IV, e VI, nei *“tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati”* sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: - residenza - attività artigianali di servizio in funzione della residenza - attività turistico-ricettive - ospitalità extralberghiera - attività terziarie/direzionali - attività private di servizio alla persona - commercio al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato - pubblici esercizi - parcheggio - verde privato - le attività pubbliche o di interesse pubblico (...)

3. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico edilizi previsti dal Titolo VI sulla base della classificazione ad essi attribuita. Gli interventi di trasformazione riferiti agli edifici appartenenti al patrimonio edilizio posteriore al 1940 (Titolo VI Capo III) eventualmente ricadenti all'interno dei *“tessuti*

storici ed edifici sparsi storicizzati' garantiscono: - il rispetto delle regole insediative consolidate nel contesto storicizzato di riferimento (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti sugli spazi pubblici, etc.); - l'eliminazione degli elementi di incoerenza o disarmonia eventualmente presenti.

STRALCIO ART. 95

CLASSE 5: edifici e/o complessi edilizi di interesse storico testimoniale in rapporto al contesto urbano

1. È attribuita la Classe 5 agli edifici e/o complessi edilizi, che caratterizzano le porzioni storicizzate del tessuto insediativo della città. Tali edifici e/o complessi edilizi, scarsamente o coerentemente trasformati, costituiscono insieme alle loro pertinenze storicizzate una quota rilevante del patrimonio edilizio invariante. (...)

2. Sugli edifici e/o complessi edilizi di Classe 5 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, in coerenza con gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'immobile;

- restauro e risanamento conservativo;

- ristrutturazione edilizia 'R1' ed 'R2' (come definite dall'art. 26 delle presenti norme), nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo.

Fermi restando i limiti di superficie utile abitabile (Sua) per ciascuna unità abitativa, è consentito il frazionamento in più unità immobiliari, purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento.

Non è consentita la modifica dei prospetti sugli spazi pubblici se non per interventi di modesta entità che risultino del tutto coerenti con i caratteri architettonici e formali dell'edificio (anche per quanto riguarda infissi, serramenti, tinteggiature, etc.) o che contribuiscano all'eliminazione di elementi disarmonici originati da modifiche apportate in epoche successive a quella di costruzione.

Con modalità coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento, è consentita:

- solo sul fronte tergo: la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca;

- la realizzazione di cantine e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.

È ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo. (...)

3. Sugli edifici di Classe 5 è altresì consentito un tantum un incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali e/o volumetriche, come definite dagli artt. 25 e 26 delle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i 75 mc di volume (V) aggiuntivo per ogni lotto urbanistico di riferimento (desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia), ed è realizzabile solamente a condizione che:

- la volumetria aggiuntiva sia collocata in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, o comunque a facciate non visibili dalla pubblica via, ovvero in sopraelevazione, interessando esclusivamente o prevalentemente la falda tergale di copertura. Sono ammessi interventi sulle falde frontali di copertura solo a condizione che le modifiche proposte non comportino rialzamenti della linea di gronda superiori a cm 30 e non determinino alterazioni dell'equilibrio compositivo della facciata principale;

- l'intervento risulti compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento: a tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti planometrici dell'intervento sia con l'edificio che con il tessuto circostante (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti, etc.);

- le eventuali verande contemplate dall'intervento siano collocate sulla facciata posteriore dell'edificio, o comunque su facciate non visibili dalla pubblica via;

- non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme di cui al Titolo VII per i singoli tessuti.

Per l'individuazione in cartografia fare riferimento all'Allegato C.

“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”

In seguito agli accertamenti effettuati presso l’Ufficio Edilizia Privata del comune di Cinigiano, è stata reperita la pratica n.143/1968, con licenza edilizia rilasciata in data 02/09/1968, inerente al restauro del fabbricato.

I lavori enumerati nella richiesta di autorizzazione sono: ricostruzione della scala esterna pericolante, ricostruzione della copertura a tetto con sopraelevazione delle murature perimetrali di circa 1m, rifacimento di solai, pavimenti ed intonaci. Nella tavola di progetto vengono riportate solo la “*pianta tipo 1°- 2° piano*” e il prospetto, quest’ultimo nello stato attuale e nello stato di progetto.

Si osserva quanto segue:

- A livello di prospetti esterni, sono riportati correttamente gli allineamenti delle aperture, mentre nella “*pianta tipo*” una delle due finestre non è raffigurata nella posizione corretta
- La scala esterna di accesso è stata realizzata in modo difforme al progetto, con pianerottolo intermedio e installazione successiva di muretto e tettoia non legittimati
- Viene riportata solo la “*pianta tipo*” per il piano primo e secondo, mentre non viene raffigurato il piano terra
- La “*pianta tipo*” consta di vano unico, senza indicazione delle partizioni interne ad oggi esistenti (separazione del vano scala al piano primo e secondo, distribuzione in due vani e bagno al piano secondo)
- la porta di ingresso del piano terra nel prospetto di progetto risulterebbe più piccola e spostata rispetto all’attuale

Considerazioni circa la destinazione d'uso

La pratica è intestata alla signora [REDACTED], la quale pochi mesi prima (17.11.1967) aveva acquistato l'intera unità immobiliare, accatastata al foglio 104 particella 112 sub. 3 (futuri sub. 7 e 8) descritta in compravendita come segue: *“vecchia casa ad uso abitazione, in Cinigiano, Via del Volpaio, composta di due vani l'uno sovrastante l'altro, al piano primo e secondo, cui si accede da una scala esterna, oltre ad una piccola cantina al piano terreno cui si accede direttamente dalla cucina al piano primo”.*

La descrizione presente in contratto trova rispondenza solo in parte nella planimetria catastale del sub. 3 presente in catasto in tale data, e risalente al 1940 (vedere Allegato B).

In data 15.01.1969 la signora [REDACTED] acquistava inoltre un locale adibito a cantina, in Poggi del Sasso, in Comune di Cinigiano, località Volpaio, a confine con eredi [REDACTED] salvo se altri. Detto immobile, come indicato al *quesito 1 (par. 1.3)*, ai tempi non risultava censito né al Vecchio Catasto Fabbricati, né al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Cinigiano. Tale locale verosimilmente integrava la consistenza della cantina al piano terra, giungendo alla superficie attuale.

Oltre alla pratica n. 143 summenzionata, non ne esistono altre depositate in comune, in data successiva ai contratti di compravendita, che giustifichino il cambio di destinazione d'uso della cantina in abitazione. Tale cambio è stato registrato solo in catasto con dichiarazione docfa del 24/04/2002 *“per divisione-ristrutturazione”*.

Il cambio di destinazione d'uso e frazionamento, con creazione di nuova unità immobiliare, è avvenuto quindi in una data compresa tra il novembre 1967 e l'aprile 2002, in ogni caso in un periodo in cui già vigeva l'obbligo di redazione di pratica edilizia.

Ad oggi tale variazione non è sanabile, in primo luogo perché il requisito attuale della superficie utile abitabile minima non trova rispondenza.

In fase di prossima compravendita, quindi, l'acquirente avrà l'obbligo di rendere conforme la documentazione catastale alla destinazione legittima. Si ritiene che l'onorario del tecnico per tale aggiornamento possa aggirarsi intorno alle 500 euro.

Circa la collocazione delle aperture e la forma della scala di accesso esterna e dei parapetti

Si ritiene che queste difformità rientrino nell'applicazione dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, potendole classificare come tolleranze esecutive. Si tratta infatti di difformità al progetto originario, che avrebbero potuto essere già state regolarizzate all'epoca dell'intervento con la semplice presentazione della variante di fine lavori, non comportando violazione della disciplina dell'attività edilizia.

Circa la presenza di tettoia

Si ritiene che la tettoia posta sul terrazzino d'ingresso sia abusiva e che debba essere demolita per ripristinare la conformità edilizia. Infatti, oltre a non essere stata legittimata da pratica edilizia depositata in comune, essa costituisce palesemente una superfetazione, non coerente con le caratteristiche costruttive del fabbricato, e per tale motivo, non sanabile.

Il costo stimato per la demolizione è di euro 2.000.

Circa le partizioni interne

Per quanto riguarda i tramezzi realizzati, si potrà procedere con una pratica CILA ad opere eseguite (in sanatoria); tale pratica prevede il pagamento di una sanzione pecuniaria pari a euro 1.000 (L.R. 65/2014, art. 136 comma 6), mentre l'onorario del tecnico potrà ammontare a circa 1.000 euro.

Ricapitolando, per tutti gli interventi e la documentazione da produrre al fine della legittimità urbanistica, si calcola una spesa pari a circa 4.500 euro.

Per la documentazione edilizia fare riferimento all'*Allegato D*.

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”*

Data la natura dei beni si ritiene opportuno formare un unico lotto di vendita.

Quesito n. 8

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

Gli immobili risultano pignorati per l’intero.

Si ritiene opportuno formare un lotto di vendita come descritto al quesito precedente.

Quesito n. 9

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

L’immobile è da considerarsi libero.

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”*

Sull’immobile oggetto del pignoramento non esistono provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

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”*

Nessun vincolo rilevato.

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)”*

Si è proceduto a questo punto alla stima degli immobili a valore comparativo.

Le unità immobiliari in oggetto sono state comparate con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili. Il criterio della stima per comparazione si basa essenzialmente su queste fasi:

- rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima;
- individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato;
- rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento;
- stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato;
- determinazione del valore di stima.

Tra le variabili considerate si enumerano caratteristiche intrinseche (stato di manutenzione, qualità delle rifiniture, grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti, certificazione degli impianti a norma, ...) e qualità estrinseche dell'immobile (posizione, prossimità del centro, salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei servizi, panoramicità, ...).

LOTTO UNICO

Valore per immobile a destinazione residenziale in condizioni manutentive mediocri: 500 €/mq (superficie lorda)

500 €/mq x 66 mq = 33.000 € (sub. 8)

Valore per cantine in condizioni manutentive mediocri: 250 €/mq (superficie lorda)

250 €/mq x 34 mq = 8.500 € (sub. 7)

Detrazione per interventi documentazione da produrre al fine della legittimità urbanistica = 4.500 €

*Consequente valore di libero mercato del lotto: **37.000 €***

FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA - LOTTO UNICO

Intera piena proprietà di due unità immobiliari ubicate nel comune di Cinigiano, in loc. Volpaio n. 64, accatastate come abitazioni.

L'intero fabbricato, confinante su tre lati con altre unità immobiliari, è di costruzione storica (ante 1940) e consta di tre piani fuori terra con struttura portante in pietra. I solai sono stati rifatti nel 1968 e sono realizzati con travi prefabbricate tipo Varese tra piano terra e piano primo, e in laterocemento tra piano primo e secondo; infine, il piano secondo è sovrastato da controsoffitto verosimilmente in tavelloni con sottotetto non accessibile.

La facciata necessita di manutenzione, presentando in più punti il distacco dell'intonaco; non è stato possibile valutare le condizioni del tetto.

L'**appartamento al piano terra** (la cui destinazione legittima è di cantina) si sviluppa in un unico vano, oltre a ripostiglio e wc, per un totale di 34 mq commerciali.

L'accesso avviene da portoncino in alluminio anodizzato, che si affaccia direttamente sulla strada pubblica.

Internamente si presenta in mediocri condizioni manutentive; le pareti e i soffitti sono finiti con intonaco rustico tinteggiato bianco, con qualche problema di risalita di umidità; i pavimenti sono in monocottura, così come il rivestimento del bagno; il wc è completo, senza finestra e con boiler per acqua calda sanitaria. L'unità immobiliare è sprovvista di impianto di riscaldamento.

L'**appartamento al piano primo e secondo** consta di una cucina (circa 19mq) e di un piccolo ripostiglio sottoscala al piano primo; una camera (circa 11mq), un ripostiglio (circa 7.5mq) e un bagno (circa 3mq) al piano secondo. I due piani sono collegati da scala interna in muratura. La consistenza commerciale è di circa 66mq.

L'accesso avviene mediante scala esterna, che da strada pubblica conduce alla terrazza (circa 6mq) antistante l'ingresso. La terrazza è coperta da tettoia in travetti in c.a. e tavelloni, sostenuta da pilastri in muratura faccia a vista, da demolire in quanto non legittima.

Internamente l'appartamento si presenta in mediocri condizioni manutentive; le pareti e i soffitti sono finiti con intonaco tinteggiato bianco; i pavimenti sono in monocottura al piano primo e nel bagno, in graniglia al piano secondo; il wc è completo, senza finestra e con boiler per acqua calda sanitaria. Anche questa unità immobiliare è sprovvista di impianto di

riscaldamento. Gli infissi sono in legno con vetro singolo, ad eccezione della porta d'ingresso che è in alluminio.

Completa l'unità immobiliare un piccolo ripostiglio al piano terra nel sottoscala, cui si accede dall'esterno.

In generale, le finiture interne di entrambe le unità si possono far risalire alla data di ristrutturazione del fabbricato, cioè all'anno 1968. Entrambe necessitano di un intervento di manutenzione straordinaria.

Le unità immobiliari sono identificate al NCEU del comune di Cinigiano al Fg. 104, part. 112, rispettivamente:

- al sub. 7, categoria A/4, consistenza 1,5 vani, indirizzo loc. Volpaio n. 64, piano terra, l'appartamento il cui uso legittimo è cantina/magazzino
- al sub. 8, categoria A/4, consistenza 3,5 vani, rendita euro 51.70, indirizzo loc. Volpaio n. 64, piano terra, primo e secondo, l'appartamento

Al fine della legittimità urbanistica si rende necessario demolire la tettoia posta a copertura del terrazzo e produrre documentazione, con l'intervento di tecnico abilitato, la cui relativa spesa è già stata decurtata del prezzo di vendita.

PREZZO BASE € 37.000 (euro trentasettemila/00)

Grosseto, 12 febbraio 2024

il C.T.U.

Ing. Simone Biagioli

ALLEGATI

- A.** Documentazione Fotografica
- B.** Documentazione Catastale
- C.** Documentazione Urbanistica
- D.** Documentazione Edilizia