

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 69/2022 R.G.E.I.

Promossa da: A _____) - _____ Y

Con sede legale in _____

Via _____

Contro:

Residente _____

Via _____

GIUDICE DELLE ESECUZIONI Dott. Cristina NICOLÒ

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA SOSTITUTIVA

C.T.U.

Arch. Amedeo Ceciarini

Viale Ombrone n.44

58100 GROSSETO

Grosseto, 17 luglio 2023

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

INDICE

1. PREMESSA	3
2. RISPOSTA AI QUESITI	5
2.1 QUESITO 1	5
2.1.1. TRASCRIZIONE CONTRO SA...	6
2.1.2. ... NE CONTRO I...	6
2.1.3. TRASCRIZIONE CONTRO ...	7
2.1.4. PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE	7
2.2 QUESITO 2	7
2.3 QUESITO 3	9
2.4 QUESITO 4	9
2.5 QUESITO 5	10
2.6 QUESITO 6	14
2.7 QUESITO 7	15
2.8 QUESITO 8	15
2.9 QUESITO 9	15
2.10 QUESITO 10	16
2.11 QUESITO 11	16
2.12 QUESITO 12	16
2.12.1. LOTTO 1 – APPARTAMENTO AL PIANO TERZO CON GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO IN EDIFICIO CONDOMINIALE.	17
3. FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA	18
3.1 LOTTO 1 – APPARTAMENTO AL PIANO TERZO CON GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO.	18

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 69/2022 R.G.E.I.

Promossa da:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Con sede legale in Grosseto (GR),

Via _____

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro:

Residente _____

Via _____

GIUDICE DELLE ESECUZIONI Dott. Cristina NICOLÒ

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. PREMESSA

Il sottoscritto arch. Amedeo Ceciarini, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti di Grosseto al n. 582, con studio in Grosseto viale Ombrone n. 44 tel. 056424613, è stato nominato C.T.U. nella procedura in oggetto il 18.10.2022 nella quale, prestato il giuramento di rito in data 19.10.2022, venivano posti i seguenti quesiti:

Quesito 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 e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante in atti).

Quesito 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

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E.I. 69/2022

3

attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

Quesito 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.

Quesito 4 – Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie 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.

Quesito 5 – Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Quesito 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 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

Quesito 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.

Quesito 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.

Quesito 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 vi sia ancora pendente il relativo giudizio.

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

Quesito 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.

Quesito 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).

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 28.11.2022 con l'accesso del sottoscritto agli immobili oggetto di stima alla presenza del custode, l'incaricato dell'IVG dott. Diego Alessandri, del CTU nominato per la redazione dell'APE e per la stima degli impianti Arch. Giancarlo Colantuoni, dell'

stata trasmessa PEC con la quale si richiedeva l'accesso all'Archivio Pratiche Edilizie del Comune di Follonica che ha trasmesso la documentazione richiesta in data 28.12.2022. Con udienza del 31.05.2023 il Giudice dell'Esecuzione D.ssa Cristina Nicolò chiedeva di aggiornare la perizia correggendo i refusi ed eseguendo le dovute correzioni al valore di stima.

2. RISPOSTA AI QUESITI

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

2.1 QUESITO 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 e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante in atti).

Lo scrivente ha potuto verificare che nel fascicolo della procedura sono presenti certificato notarile redatto e sottoscritto dal dottor. Vincenzo Calderini, iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), atto di pignoramento notificato, atto di precetto, nota di trascrizione del pignoramento, visure catastali e contratto di mutuo. Elaborati e

planimetrie catastali o altre formalità, sono state ottenute dal sottoscritto in via telematica presso l'Agenzia del Territorio. Sulla base della documentazione presente nel fascicolo e su quella reperita presso l'Agenzia del Territorio, si elencano le seguenti formalità:

2.1.1. **Trascrizione Contro S. LL.**

Formalità R.G. 3694/R.P. 2585 presentazione del 08.04.1993 per **certificato di denuncia di successione** emesso dall'Ufficio del Registro di Arezzo, n. rep. 25/619 del 24.08.1992 contro c.f. S. a favore per la **proprietà 2/12,** per la **proprietà 1/24 e** **ietà**

1/24 sopra i seguenti beni:

- Catasto Fabbricati di Follonica, Fg. 26, P.IIa 871, Sub. 26;
- Catasto Fabbricati di Follonica, Fg. 26, P.IIa 871, Sub. 3;
- Catasto Fabbricati di Follonica, Fg. 26, P.IIa 871, Sub. 4;
- Catasto Fabbricati di Follonica, Fg. 26, P.IIa 871, Sub. 25;
- Catasto Fabbricati di Follonica, Fg. 26, P.IIa 871, Sub. 29;
- Catasto Fabbricati di Follonica, Fg. 26, P.IIa 871, Sub. 28;
- Catasto Fabbricati di Follonica, Fg. 26, P.IIa 871, Sub. 23;

2.1.2. **Trascrizione Contr**

Formalità R.G. 939/R.P. 661 presentazione del 21.01.1995 per **atto notarile pubblico di divisione** ai rogiti del Notaio Bucciarelli Ducci Paolo di Arezzo al nr. 38897 del 17.12.1994 con il quale

..... **ttiene la piena proprietà 1/1** sopra i seguenti beni:

- Catasto Fabbricati di Follonica, Fg. 26, P.IIa 871, Sub. 25;
- Catasto Fabbricati di Follonica, Fg. 26, P.IIa 871, Sub. 35;

Successivamente la particella 871 è stata soppressa per generale la particella attuale la 1890, con variazione per modifica identificativo del 18.03.2004.

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E.I. 69/2022

6

2.1.3. Trascrizione Contro

a Favore

Formalità R.G. 9137/R.P. 6914 presentazione n. 2 del 26.05.2022 per **verbale pignoramento immobili** emesso dall'Ufficio Giudiziario presso il Tribunale di rep. 1422/2022 del 12.05.2022 a favore con sede in e contro c.f. per la **piena proprietà 1/1** sopra i seguenti beni:

- Catasto Fabbricati di Follonica, Fg. 26, P.Illa 1890, Sub. 25;
- Catasto Fabbricati di Follonica, Fg. 26, P.Illa 1890, Sub. 35;

2.1.4. Provenienza ultraventennale

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare risultano per l'intera proprietà della per **quota 1000/1000**. I beni sono pervenuti per **atto di divisione** del 17.12.1994 ai rogiti del notaio BUCCIARELLI DUCCI PAOLO rep. 43620, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità di Grosseto in data 21.01.1995 al R.G. 939 e R.P. 661. Le quote di proprietà rispettivamente pervenute sono le seguenti:

2.2 QUESITO 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.).

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Follonica al Fg. 26, P.Illa 1890, Sub. 25 e 35 e sono ubicati in Follonica, Viale Il Giugno n. 22. Fanno parte di un fabbricato condominiale realizzato alla metà degli anni '70 costituito da 28 appartamenti, 4 locali deposito e 20 garage. La struttura portante è in travi e pilastri di c.a. con tamponature esterne in laterizio dallo spessore di circa 30 cm e tramezzature interne in forati di laterizio. Al locale garage al

piano seminterrato si accede dalle aree comuni (rampe e vano scala/ascensore) e sul corsello comune si trova la porta basculante in metallo che dà accesso all'unità immobiliare. Questa si caratterizza per pareti intonacate e tinteggiate di bianco e per avere una pavimentazione in mattonelle di ceramica industriale. Sulla parete opposta alla basculante di ingresso si trova una finestrella che garantisce un minimo di aerazione e illuminazione naturale all'interno del garage. L'appartamento si trova invece al piano terzo e a questo si accede da un portone in legno tamburato che si trova sul disimpegno comune, dove si trovano le scale e l'ascensore condominiali. All'interno l'unità immobiliare si caratterizza per la seguente distribuzione degli spazi interni: ingresso che immette sul cucinotto e sul soggiorno, dal quale si accede ad una terrazza. Dal soggiorno si accede poi ad un disimpegno che garantisce l'accesso al bagno e alla camera matrimoniale dotata anch'essa di una terrazza. Le porte interne sono in legno (ad eccezione delle due a soffietto del cucinotto che sono in materiale plastico) mentre gli infissi esterni hanno telaio in legno e vetro singolo. Le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica di diversa tipologia per bagno, terrazza e gli altri ambienti. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di bianco, così come intonacato e tinteggiato di bianco l'intradosso del solaio superiore. Nel bagno e nel cucinotto sono presenti rivestimenti parietali in ceramica. L'impianto di climatizzazione invernale ed estiva si caratterizza per la presenza di una caldaia (che produce anche Acqua Calda Sanitaria), radiatori in alluminio e pompe di calore in sala e in camera (con i motori esterni nelle rispettive terrazze).

Il prospetto delle superfici calpestabili è il seguente:

- Garage al Piano Seminterrato: 13 mq;
- Appartamento al Piano Terzo: 45 mq;
- Terrazze al Piano Terzo: 15 mq;

I confini del garage sono i seguenti:

- Corsello comune;

- Fg. 26, P.IIa 1890, Sub. 34: garage categoria C/6, c.f. proprietà per 1/2 e N .f. , proprietà per 1/2;
- Fg. 26, P.IIa 1890, Sub. 36: garage categoria C/6, c.f. proprietà per 4/18 – c.f. , proprietà per 4/18 e c.f. , proprietà per 10/18;

I confini dell'appartamento sono i seguenti:

- Vano scale/ascensore condominiale;
- Fg. 26, P.IIa 1890, Sub. 26: appartamento categoria A/2, proprietà c.f. – proprietà per 1/1;

Per quanto riguarda le utilità comuni, eventuali pertinenze ecc., sono emerse le aree verdi al piano terra, il parcheggio condominiale al piano terra, le rampe e i corselli sui cui si affacciano i garage esclusivi e il vano scale/ascensore condominiale.

2.3 QUESITO 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.

I dati riportati nel verbale di pignoramento emesso con atto notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Grosseto il 12.05.2022, di cui alla trascrizione dello stesso con formalità R.G. 9137/R.P. 6914 presentazione n.2 del 26.05.2022, **individuano i beni sottoposti alla procedura esecutiva in maniera univoca.**

2.4 QUESITO 4

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie 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.

Le unità immobiliari elencate nel verbale di pignoramento permettono la corretta individuazione dei beni pignorati. Per quanto riguarda le planimetrie catastali depositate agli atti dell'Agenzia del Territorio non si sono riscontrate difformità tali da comportare il deposito di nuova planimetria per quanto riguarda il garage mentre, per quanto riguarda

l'appartamento al piano terzo, la variazione catastale definitiva e corretta andrà effettuata una volta espletato l'iter tecnico/amministrativo di sanatoria per le difformità riscontrate.

2.5 QUESITO 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Il Regolamento Urbanistico Comunale vigente è aggiornato alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 30.10.2017 e prevede come ubicazione degli immobili l'ambito *Isolati* (art. 131) e come zonizzazione i *Tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati* (art. 136).

Art. 131 – Isolati

1. Nei 'tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati' sono individuati gli ambiti denominati "Isolati" in cui sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

1. residenza
2. attività artigianali di servizio in funzione della residenza
3. attività turistico-ricettive
4. ospitalità extralberghiera
5. attività terziarie/direzionali
6. attività private di servizio alla persona
7. commercio al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita
8. pubblici esercizi

2. Sono fatte salve le eventuali specificazioni, articolazioni, limitazioni e/o disposizioni contenute nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" delle presenti norme. Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle sopra elencate possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie. Sono altresì consentite, le attività pubbliche o di interesse pubblico.

3. Sugli edifici compresi all'interno del perimetro degli isolati sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

1. manutenzione ordinaria e straordinaria;
2. restauro e risanamento conservativo;
3. ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - 'R4, sostituzione edilizia
4. incremento volumetrico un tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 4.
5. demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico un tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 4.

Sono consentiti:

il frazionamento in più unità immobiliari.

1. la modifica dei prospetti;
2. la realizzazione di balconi e terrazze. Le terrazze a tasca sono consentite solo sulla falda tergale di copertura;
3. la realizzazione di cantine, vani accessori e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio,
4. la realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati o seminterrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento, con possibilità di eccedere la sagoma della proiezione dell'edificio entro il limite massimo del 20% della superficie utile lorda del piano interrato o seminterrato di riferimento.

4. Sugli edifici compresi all'interno del perimetro degli isolati, è consentito un incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali e/o volumetriche, come definite dalle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i 180 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:

1. la volumetria aggiuntiva sia collocata preferibilmente in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, ovvero in sopraelevazione, interessando quando possibile la sola falda tergale di copertura;
2. l'intervento sia 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 planoaltimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con l'edificato circostante (allineamenti, profili, etc.);

Dal volume (V) aggiuntivo di cui sopra deve essere detratto:

1. l'eventuale volume (V) una tantum già realizzato in applicazione delle disposizioni di cui al precedente strumento urbanistico;
2. l'eventuale volume (V) realizzato dopo la data di approvazione del previgente strumento urbanistico e legittimato a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria.
3. l'eventuale volume (V) una tantum già realizzato in applicazione delle Leggi (c.d. Piano Casa) recanti le misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (L.R.T. 24/09 con s.m.i.).

L'incremento volumetrico una tantum di cui sopra può essere ricompreso in un eventuale intervento di demolizione (parziale o totale) e successiva ricostruzione solo nell'ambito di un progetto proposto da tutti gli aventi titolo che prenda in considerazione unitariamente l'intero lotto urbanistico di riferimento con sensibile miglioramento dei valori architettonici e dei livelli prestazionali rispetto all'edificio preesistente.

5. Nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti negli isolati di cui al presente articolo sono altresì consentiti i seguenti interventi:

a) interventi urbanistico-edilizi su consistenze legittime esistenti - volumi secondari (VS) e/o 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) - nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt.128 e 129;

b) realizzazione di volumi secondari (VS) di pertinenza fuori terra (autorimesse, ripostigli esterni, locali di servizio, tettoie, volumi tecnici, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, a condizione che i nuovi manufatti abbiano altezza utile interna non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone.

c) realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati o seminterrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento, con possibilità di eccedere la sagoma della proiezione dell'edificio entro il limite massimo del 20% della superficie utile lorda del piano interrato o seminterrato di riferimento.

d) realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, senza limiti di superficie (Snr), fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento, nel rispetto del mantenimento, nel lotto di riferimento, della percentuale pari al 30% di superficie permeabile di pertinenza. Tali autorimesse pertinenziali dovranno essere a servizio di edifici localizzati nell'isolato o isolati limitrofi e destinate a pertinenza delle singole unità immobiliari. Non potranno essere cedute separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale ai sensi della legge 122/89 art. 9 comma 5, ciò dovrà essere documentato con specifico atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto. È obbligatorio prevedere alla sistemazione esterna, a piazza e/o giardino, delle aree oggetto di intervento. È obbligatorio prevedere alla sistemazione esterna, a piazza e/o giardino, delle aree oggetto di intervento. A tal fine, le istanze finalizzate all'ottenimento del titolo abilitativo, dovranno essere corredate da una progettazione completa e dettagliata del lotto di riferimento che evidenzii in particolare, i punti di ingresso e uscita delle rampe, le

eventuali interferenze con la viabilità preesistente, le sistemazioni esterne, gli elementi di arredo urbano.

Dovrà essere particolarmente curata la sistemazione a verde, anche in caso di realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso, riportando nel dettaglio le pavimentazioni utilizzate, l'inserimento dei cancelli, recinzioni e arredi fissi in genere.

e) sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere. I parcheggi pertinenziali possono essere dotati di copertura costituita da elementi portanti in ferro o legno e telo ombreggiante.

6. Gli interventi di cui sopra sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscono un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico.

Per gli interventi di cui alle lett. c) e d) deve essere garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e comunque la sistemazione a verde della copertura, se preesistente. I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento e sono sottoscritti da tutti i soggetti aventi titolo, ovvero proposti o assentiti dal condominio, ove costituito.

7. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno degli isolati devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri:

1. Rapporto di copertura: Rc max 60%
2. Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 75%

Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini, si rinvia alle disposizioni contenute al Titolo I, Capo V, delle presenti norme.

8. Nelle 'schede di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato alle presenti norme sono contenute indicazioni di dettaglio per la caratterizzazione e/o riqualificazione dello spazio pubblico in aree urbane spesso connotate in prevalenza da tessuti consolidati prevalentemente residenziali, e che rivestono un ruolo strategico per il riordino e la ridefinizione in senso qualitativo degli assetti insediativi alla scala urbana o di quartiere. Tali aree comprendono talora gli insiemi spaziali individuati negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000 quali 'elementi ordinatori dello spazio pubblico', costituenti invariante strutturale del territorio comunale.

9. Per favorire l'obiettivo del riuso del patrimonio edilizio esistente da abitazioni non occupate (secondo case) in abitazioni per residenza permanente o in strutture ricettive alberghiere e/o turistiche ricettive con funzioni compatibili con il sistema della struttura residenziale e dei servizi per la residenza e per il turismo, possono essere disposti dal Consiglio Comunale appositi incentivi economici o forme di detassazione, anche mediante riduzione degli oneri di urbanizzazione dovuti. L'entità, i requisiti e le casistiche per l'applicazione di tali incentivi sono disposte con apposito provvedimento consiliare a cui seguirà atto d'obbligo con la parte.

Art. 136 – Tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati

1. Sono le parti degli insediamenti di formazione anche molto recente nelle quali sono riconoscibili assetti insediativi consolidati che organizzano prevalentemente tramite l'isolato i rapporti tra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, attrezzature e servizi, maglia viaria.

All'interno dei 'tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati', individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:

- alla riqualificazione degli assetti morfologici e tipologici del tessuto urbanistico-edilizio e degli spazi pubblici;
- all'adeguamento del patrimonio edilizio residenziale agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei;
- a favorire, anche mediante appositi strumenti incentivanti, il ridisegno e/o la sostituzione dei tessuti edilizi postbellici di scarsa qualità estetica e costruttiva, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea.

2. All'interno dei 'tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati' sono individuati due classi di isolati: "isolati" e "isolati di riconversione funzionale", quest'ultimi

individuati sulla base dell'indagine di ricognizione sulla presenza di seconde case, dove conformemente al Piano Strutturale è perseguito l'obiettivo del riuso del patrimonio edilizio esistente da abitazioni non occupate (seconde case) in abitazioni per residenza permanente o in strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere con funzioni compatibili con il sistema della struttura residenziale e dei servizi per la residenza e per il turismo;

3. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dalle presenti norme sulla base della classificazione degli isolati ad essi attribuita. Tali interventi devono essere finalizzati al perseguimento di edilizia sostenibile con caratteri di qualità dello spazio fisico e dell'ambiente, rispettando i principi di ecoefficienza e di ecocompatibilità.

Le valutazioni dei progetti e la loro rispondenza ai principi della Edilizia sostenibile sono effettuate sulla base delle Linee Guida regionali di cui alla Delibera GRT n.322 del 28.02.2005 e alla delib. GRT n.218 del 03.04.2006 e alle loro successive modifiche ed integrazioni secondo il sistema di valutazione in esse contenuto. In particolare, il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia, urbanistica e sostenibilità ambientale deve attuarsi attraverso un sistema di progettazione e verifica di tipo prestazionale.

Le opere edilizie devono rispondere a specifici requisiti secondo parametri oggettivi e misurabili, in base ai quali verranno verificati i livelli di prestazione delle stesse. Per le destinazioni d'uso ricettivo, esclusivamente alberghi e pensioni, anche in deroga ai parametri di Rapporto di Copertura e Rapporto di occupazione del sottosuolo, sono ammessi ampliamenti una tantum fino al massimo del 10% del volume esistente finalizzati a migliorare la qualità ricettiva, i servizi alla struttura ricettiva, il contenimento energetico, l'adeguamento igienico sanitario e sismico dei fabbricati esistenti. In tal caso dovrà essere presentato specifico atto d'obbligo debitamente trascritto e registrato che impegni il proprietario per sé ed aventi causa a non modificare la destinazione turistica ricettiva per 20 anni.

Sono altresì consentite una tantum addizioni funzionali per l'ampliamento di pubblici esercizi o di esercizi commerciali di vicinato, legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che:

- l'incremento complessivo non superi i mq 36,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;
- non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme per i singoli tessuti.

Le addizioni funzionali di cui trattasi sono da intendersi aggiuntive agli incrementi volumetrici una tantum ammessi.

Le singole attività private di pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande, possono installare sulle aree private di proprietà o su aree private di terzi sulle quali le singole attività possiedono idoneo titolo:

1. gazebo, tettoie e porticati aperti su tre lati, nel rispetto di quanto indicato.
2. Le superfici attinenti ai gazebo, tettoie o porticati, devono essere utilizzate solo ed esclusivamente per il posizionamento di tavolini e sedie, finalizzati all'ospitalità dei clienti.

4. In presenza di 'tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati' gli insiemi spaziali individuati negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000 quali 'elementi ordinatori dello spazio pubblico' sono soggetti alle seguenti disposizioni:

- le insegne e le vetrine degli esercizi commerciali e dei pubblici esercizi devono contribuire alla valorizzazione del contesto urbano di riferimento, attraverso il ricorso a soluzioni equilibrate ed armoniche per dimensioni, materiali, colorazioni, tecniche di illuminazione e progetto grafico;

- l'illuminazione pubblica, l'arredo urbano, le installazioni pubblicitarie, gli spazi verdi, l'uso e la sistemazione del suolo pubblico sono oggetto di specifica pianificazione e progettazione da parte dell'Amm./ne Comunale, anche mediante predisposizione di appositi strumenti di settore.

Nelle 'schede di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato alle presenti norme sono contenute ulteriori indicazioni di dettaglio per la caratterizzazione e/o riqualificazione

dello spazio pubblico, nonché le prescrizioni contenute nell'allegato "B" al Regolamento Edilizio.

2.6 QUESITO 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 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva fanno parte di un fabbricato condominiale realizzato alla metà degli anni '70 costituito da 28 appartamenti, 4 locali deposito e 20 garage. In base all'accesso eseguito dallo scrivente presso l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Follonica è emerso che i titoli abilitativi che ne hanno permesso la costruzione, e che sono allegati alla presente relazione, sono i seguenti:

- a) **Licenza edilizia n. 2237 del 14.09.1973 P.E. 2237**, che prevedeva "la realizzazione di un fabbricato di civile abitazione";
- b) **Licenza edilizia n. 2237/a del 06.06.1975 P.E. 2237/a**, che prevedeva "l'esecuzione di varianti interne ed esterne al fabbricato";
- c) **Permesso di abitabilità concesso dal Sindaco del Comune di Follonica in data 07.07.1976;**

Successivamente alla costruzione del fabbricato l'appartamento oggetto della procedura esecutiva è stato interessato dalle seguenti autorizzazioni amministrative:

- d) **Opere interne ai sensi dell'art. 26 della L. 47/1985 P.E. 1432 del 12.05.1993**, per rifacimento del bagno e apertura di porta sul vano cucinotto (messa a disposizione nel fascicolo telematico dall'Avv. Paolo Vannelli in data 13.06.2023);
- e) **DIA n. 545/09 del 01.06.2009**, per l'installazione delle pompe di calore SPLIT;

Queste due ultime pratiche edilizie non erano state prodotte dall'Archivio del Comune di Follonica e quella relativa alle opere interne del 1993 è stata prodotta dall'Avv. Paolo Vannelli in data 13.06.2023. Tra lo stato attuale rilevato e lo stato legittimo depositato in comune è stata rilevata la diversa posizione della finestrella che garantisce illuminazione e

derazione naturale al locale garage posto al piano seminterrato. **Dal punto di vista urbanistico/edilizio questa difformità di lieve entità NON costituisce violazione edilizia ai sensi dell'art. 34 bis, comma 2 del D.P.R. 380/01:** "Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile", e pertanto gli immobili risultano **PIENAMENTE CONFORMI alla normativa urbanistica vigente.**

2.7 QUESITO 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.

Lo scrivente ritiene che sia auspicabile realizzare un singolo lotto di vendita.

2.8 QUESITO 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 sono pignorati per la piena proprietà di 1000/1000. Per quanto riguarda la divisione dei beni e la formazione di singoli lotti si veda la risposta al paragrafo precedente Quesito 7 e per il loro valore la risposta al successivo Quesito 12.

2.9 QUESITO 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 vi sia ancora pendente il relativo giudizio.

Al momento del sopralluogo in data 28.11.2022 gli immobili **risultavano nella disponibilità dell'esecutata**. In seguito alla richiesta trasmessa a mezzo PEC in data 28.11.2022 all'Agenzia del Territorio di Grosseto,

L'Agenzia delle Entrate ha attestato che non esistono contratti di locazione e/o comodato.

2.10 QUESITO 10

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

Gli immobili **non sono occupati** dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

2.11 QUESITO 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.

Allo stato attuale **non esistono** vincoli storici, alberghieri di inalienabilità sugli immobili oggetto della procedura, vincoli di natura condominiale, diritti demaniali, servitù, usi civici, ambientali, paesaggistici o idrogeologici. Tramite corrispondenza email con l'amministratrice, la sig.ra Bozzetti Paola, è emerso che l'esecutata è in regola con i pagamenti fino al giorno 31.12.2022.

2.12 QUESITO 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).

La stima del valore del compendio immobiliare pignorato viene effettuata determinando il valore venale corrispondente al più probabile valore di mercato utilizzando il metodo di stima sintetico per comparazione. Tale metodologia estimativa, di gran lunga la più utilizzata per la valutazione degli immobili con destinazioni d'uso comuni e per i quali esiste una significativa statistica cui fare riferimento, consiste nel determinare la consistenza di un parametro tecnico, (**viene assunto il mq di superficie commerciale lorda**) per il quale sono reperibili i valori medi di mercato presso organizzazioni ed enti privati (agenzie immobiliari, associazioni di categoria), pubblici (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle Entrate) e in base all'esperienza del tecnico estimatore, per immobili di caratteristiche analoghe a quelli in oggetto. La consistenza

del parametro tecnico (Superficie Commerciale) viene determinata considerando la superficie dei vari ambienti, al lordo delle murature interne e perimetrali, a cui vanno sommate le superfici delle eventuali pertinenze, ciascuna moltiplicata per un coefficiente correttivo per tener conto della destinazione d'uso. In particolare si considererà il 100% della superficie lorda a destinazione residenziale dell'appartamento al piano terzo, il 40% della superficie lorda delle terrazze e il 100% della superficie del garage al piano seminterrato. Per quanto riguarda invece il Valore Unitario del parametro, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari in esame, lo stato di conservazione e manutenzione, l'ubicazione, gli affacci, la commerciabilità, si sono considerati i valori tabellari OMI per la tipologia abitazioni civili (massimo 2.500,00 €/mq – minimo 2.150,00 €/mq) e autorimesse (massimo 830,00 €/mq – minimo 1.150,00 €/mq) riferiti al secondo semestre del 2022 e gli annunci immobiliari per immobili simili, si assumono come valori le cifre di 2.350,00 €/mq per l'appartamento e di 850,00 €/mq per il garage. Il Valore più probabile di Mercato V.M. viene quindi calcolato con la semplice equazione:

$$\underline{V.M. = S.C. \times V.U.}$$

2.12.1. LOTTO 1 – Appartamento al piano terzo con garage al piano seminterrato in edificio condominiale.

La consistenza della porzione immobiliare è la seguente:

Superficie lorda residenziale al P.3.	Superficie 53,00 mq	Coefficiente 100%	Sup. Commerciale 53,00 mq
Superficie delle terrazze	Superficie 17,00 mq	Coefficiente 40%	Sup. Commerciale 7,00 mq
		TOTALE	S.C. 60,00 mq

Superficie garage al P.S1	Superficie 15,00 mq	Coefficiente 100 %	Sup. Commerciale 15,00 mq
		TOTALE	S.C. 15,00 mq

Di seguito la formula per calcolare il Valore di Mercato dell'appartamento e del garage che, sommati insieme, generano il valore del lotto di vendita:

$$\underline{\underline{V.M._1 = S.C \times V.U. = 60,00 \text{ mq} \times 2.350,00 \text{ €/mq} = 141.000,00 \text{ €}}}$$

$$\underline{\underline{V.M._2 = S.C \times V.U. = 15,00 \text{ mq} \times 850,00 \text{ €/mq} = 12.750,00 \text{ €}}}$$

Il valore finale del bene sarà pertanto

$$\underline{\underline{V.M._1 + V.M._2 = \text{€ } 141.000,00 + \text{€ } 12.750,00 = \text{€ } 153.750,00}}$$

(euro centocinquantatremilasettecentocinquanta/00)

3. FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA

3.1 LOTTO 1 – Appartamento al piano terzo con garage al piano seminterrato.

PIENA PROPRIETA' di appartamento al piano terzo con garage al piano

seminterrato, sito nel Comune di Follonica in Viale Il Giugno n.22. Il compendio immobiliare risulta nella disponibilità dell'esecutata e, come da attestazione rilasciata da Agenzia delle Entrate, NON risultano in essere contratti di affitto e/o comodato:

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono stati realizzati verso la metà degli anni '70 e fanno parte di un condominio costituito da 28 appartamenti, 4 locali deposito e 20 garage. La struttura portante è in travi e pilastri di c.a. con tamponature esterne in laterizio dallo spessore di circa 30 cm e tramezzature interne in forati di laterizio. Al locale garage al piano seminterrato si accede dalle aree comuni (rampe e vano scala/ascensore) e sul corsello comune si trova la porta basculante in metallo che dà accesso all'unità immobiliare. Questa si caratterizza per pareti intonacate e tinteggiate di bianco e per avere una pavimentazione in mattonelle di ceramica industriale. Sulla parete opposta alla basculante di ingresso si trova una finestrella che garantisce

proprietà di 1000/1000;

Le unità immobiliari risultano **CONFORMI ALLA NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE** e il valore complessivo del lotto è il seguente (dato dalla somma tra il Valore di Mercato dell'appartamento V.M.1 e del garage V.M.2):

V.M.1 appartamento + V.M.2 garage

€ 141.000,00 + € 12.750,00

Valore complessivo del lotto = € 153.750,00

(euro centocinquantatremilasettecentocinquanta/00)

Grosseto, 17 luglio 2023

Il C.T.U.

Arch. Amedeo Ceciari