

**TRIBUNALE DI GROSSETO**  
**SEZIONE CIVILE**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N. 99/2023 R.G.E.I.**

Promosso da:

[REDACTED]

Con sede legale in Conegliano (TV), 31015

[REDACTED]

Mandataria con rappresentanza di

[REDACTED]

[REDACTED]

Con sede in Milano (MI), 20121

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI Dott.ssa Cristina NICOLÒ**

**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA**

C.T.U.

Dott. Arch. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Grosseto, 11 febbraio 2025

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.

<b>1.PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
<b>2.RISPOSTA AI QUESITI.....</b>	<b>4</b>
2.1 Quesito 1.....	4
2.2 Quesito 2.....	5
2.3 Quesito 3.....	6
2.4 Quesito 4.....	7
2.4.1. Iscrizione Contro [REDACTED] a Favore [REDACTED]	7
2.4.2. Trascrizione Contro [REDACTED] a Favore [REDACTED]	7
2.5 Quesito 5.....	8
2.6 Quesito 6.....	18
2.7 Quesito 7.....	18
2.8 Quesito 8.....	20
2.9 Quesito 9.....	21
2.10 Quesito 10.....	21
2.11 Quesito 11.....	21
<b>3. ALLEGATI.....</b>	<b>24</b>

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N. 99/2023 R.G.E.I.**

Promosso da:

[REDACTED]

[REDACTED]

Con sede legale in Conegliano (TV), 31015

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Con sede in Milano (MI), 20121

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI Dott.ssa** [REDACTED]

**1. PREMESSA**

Il sottoscritto Arch. [REDACTED] libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti P.P. e C. di Grosseto al n° 624, con domicilio lavorativo in Grosseto via della Libertà 5/B, è stato nominato C.T.U. nella procedura in oggetto in data 08.08.2024. Prestato il giuramento di rito in data 09.08.2024, si prendeva atto dello svolgimento dell'incarico di Esperto Stimatore da eseguirsi secondo le direttive contenute nella modulistica pubblicata sul sito del Tribunale di Grosseto con la denominazione "Compiti dell'esperto stimatore".

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 26.09.2024 con il primo sopralluogo presso l'immobile pignorato. Sopralluogo che non ha avuto esito positivo in quanto, nonostante la presenza della [REDACTED] non si è potuto accedere all'immobile, poiché erano state precedentemente sostituite le serrature e l'esecutata, dichiaratasi non a conoscenza del fatto, non era in possesso delle chiavi. L'accesso è stato pertanto effettuato successivamente, in data 28.10.2024, in seguito alla sostituzione delle serrature di accesso, come concordato tra l'esecutata e la custode, alla presenza del sottoscritto CTU Esperto Stimatore, del custode, [REDACTED] debitore esecutato.

In data 27.08.2024 è stata inoltrata per PEC richiesta di accesso atti al Comune di Roccalbegna con presa visione della documentazione reperita in data 19.09.2024.

## 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

*"Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);  
fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;  
accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;"*

Lo scrivente ha potuto verificare la completezza del fascicolo della procedura, dove sono presenti certificato notarile con relativa integrazione redatto e sottoscritto dalla Dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palermo (PA), atto di pignoramento notificato, atto di precetto e contratto di mutuo.

Lo scrivente ha trasmesso a mezzo PEC planimetria catastale e visura aggiornata al custode, [REDACTED] all'indirizzo

██████████ come da ricevuta di avvenuta consegna in data 12.11.2024 (allegato A.01).

I dati riportati nel verbale di pignoramento emesso con atto notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Grosseto il 16.08.2023 repertorio n° 198 trascritto il 13.09.2023 R.P. 11065 R.G. 14356, **individuano i beni sottoposti alla procedura esecutiva in maniera univoca.**

## **2.2 Quesito 2**

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

La documentazione presentata non è carente. La provenienza ultraventennale è correttamente individuata nella certificazione notarile ad eccezione dell'atto di compravendita del 10/02/1989, trascritto il 25/02/1989 n° 1944/2810, che da ispezione ipotecaria risulta avere numero di repertorio 2981 e non 2931 come riportato nella certificazione notarile.

Nello specifico, la provenienza è individuata come segue.

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare risulta in proprietà di 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale dei beni, alla sig.ra ██████████ e al sig. ██████████ in virtù di atto di compravendita del 31/05/2006 ai rogiti del notaio ██████████ di Grosseto rep. 30095/16752 trascritto il 01/06/2006 R.P n° 6108 R.G n° 9681 contro ██████████

Ai suindicati ██████████ ██████████ in quota di 3/21 e ██████████ ██████████ in quota di 1/21 il bene era giunto per denuncia di successione, in morte di ██████████ ██████████ del 20/04/2004 registrata in data 12/04/2005 Vol. 763 n° 27 trascritta il 03/06/2005 R.P. 5833 R.G. 9355 e successiva accettazione tacita in virtù di atto ai rogiti del notaio ██████████ di Grosseto rep. 30095/16752 del 31/05/2006 trascritta in data 01/06/2006 R.P. n° 6107 R.G. n° 9680.

██████████ il bene era giunto in quota di 5/6 per denuncia di successione, in morte di ██████████ del 17/07/1988 registrata in data 17/01/1989 Vol. 501 n° 18 trascritta il 17/10/1989 R.P. 8750 R.G. 12453 e successiva accettazione tacita in virtù di atto ai rogiti del notaio ██████████ di Grosseto rep. 40742 del 22/11/2004 trascritta in data 23/04/2024 R.P. n° 4865 R.G. n° 6136 ed in quota di 1/6 in virtù di atto di compravendita del 10/02/1989 ai rogiti del notaio ██████████ di Roccalbegna (GR) rep. 2981 trascritto il 25/02/1989 R.P. 1944 R.G. 2810 contro ██████████

### 2.3 Quesito 3

*“Effettuare visure aggiornate presso l’Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell’immobile oggetto di pignoramento; se l’immobile non risultasse accatastato, procedere all’accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l’aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*

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

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

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

Nel fascicolo non sono presenti visure catastali, elaborati planimetrici con elenchi subalterni, estratti di mappa e visure ipotecarie (iscrizioni e trascrizioni), che il sottoscritto ha ottenuto in via telematica presso l’Agenzia del Territorio.

I dati catastali aggiornati e corretti di cui alla visura del 26.08.2024 sono i seguenti:

Fg. 37, P.Illa 168, Subalterno 5 graffato con P.Illa 170 sub. 2, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 93 mq, Rendita Euro 204,52.

Tali dati corrispondono con quanto contenuto nel verbale di pignoramento emesso con atto notificato dall’Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Grosseto il 16.08.2023, di cui alla trascrizione dello stesso con formalità

R.G. 14356/R.P. 11065 presentazione n. 3 del 13.09.2023, e permettono di

**individuare i beni sottoposti alla procedura esecutiva in maniera univoca.**

L'immobile risulta accatastato e vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria agli atti dell'Agencia del Territorio e non sono presenti porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate. Gli immobili contigui non risultano "fusi" sul piano fisico con l'immobile pignorato. Le uniche incongruenze tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei documenti catastali riguardano l'identificativo toponomastico, che catastalmente è identificato come Vicolo Primo Diacceto n° 12, quando in realtà l'immobile è situato in Via Diacceto n° 6 e alcune lievi difformità interne descritte in risposta al quesito n°5. A parere dello scrivente tale incongruenza non è ascrivibile ad alcuna difformità catastale necessitante di modifica urgente e necessaria, poiché l'immobile è facilmente identificabile.

#### **2.4 Quesito 4**

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

##### **2.4.1. Iscrizione Contro [REDACTED] a Favore [REDACTED]**

Formalità R.P. 1950/R.G. 9682 del 01.06.2006 per iscrizione di **ipoteca volontaria** di euro 240.000,00 (duecentoquarantamila/00) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di euro 120.000,00 (centoventimila/00), estinguibile in 30 anni, atto di mutuo del 31.05.2006 ai rogiti del [REDACTED] n. rep. 30096/16753 a **favore di [REDACTED]** con sede in Novara (NO) e **contro [REDACTED]** per la **proprietà 1/2**, in regime di comunione legale dei beni sopra i seguenti beni e [REDACTED] per la **proprietà 1/2**, in regime di comunione legale dei beni sopra i seguenti beni:

- Fabbricato in Roccalbegna, Fg. 37, P.IIa 168, Sub. 5, graffata con Fg. 37, P.IIa 170, Sub. 2, abitazione di tipo popolare;

##### **2.4.2. Trascrizione Contro [REDACTED] a [REDACTED]**

Formalità R.P. 11065/R.G. 14356 del 13.09.2023 per **verbale di pignoramento immobili** emesso dall'Ufficio Giudiziario presso il

Tribunale di Grosseto in data 16.08.2023 n. rep. 198 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Sede CONEGLIANO (TV) e contro [REDACTED]  
[REDACTED] per la **proprietà 1/2**, in regime di comunione legale dei beni sopra i seguenti beni e [REDACTED]  
[REDACTED] per la **proprietà 1/2**, in regime di comunione legale dei beni sopra i seguenti beni:

- Fabbricato in Roccalbegna, Fg. 37, P.IIa 168, Sub. 5, graffata con Fg. 37, P.IIa 170, Sub. 2, abitazione di tipo popolare;

## **2.5 Quesito 5**

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

**Indicare** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

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

Il Regolamento Urbanistico vigente è aggiornato alla Delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 20.04.2016. L'immobile è individuato all'interno dell'elaborato grafico "Sistema di paesaggio n° 4 - UTOE e SUBSISTEMI URBANI" - TAV. 08 del Regolamento Urbanistico come edificio situato all'interno del perimetro del centro abitato di Cana e facente parte del "Tessuto consolidato di impianto antico (fino a prima metà del 1700) - A1". L'immobile ricade inoltre all'interno del Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente del Centro Storico di Cana come Edificio di Interesse Morfologico (I.M.) con la possibilità di eseguire interventi di Manutenzione Ordinaria (M.O), Manutenzione Straordinaria (M.S.), Restauro Risanamento e Conservazione (R.R.C.) e Ristrutturazione Edilizia (R.E.1 - R.E.2 - R.E. 3). Le Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano di Recupero (P.D.R.) integrano quanto stabilito dallo strumento urbanistico generale vigente e per quanto non specificatamente previsto



a) Corrisponde al primo impianto leggibile sul piano urbanistico ed architettonico di Roccalbegna, di Cana, di Vallerona e della Triana, generalmente racchiuso all'interno della cerchia muraria (sia essa leggibile o immersa nelle ricostruzioni più tarde).

b) Obiettivo del Regolamento Urbanistico è quello di favorire la conservazione e la valorizzazione degli edifici e degli elementi di interesse storico, architettonico ed ambientale, e di promuoverne la valorizzazione attraverso l'insediamento di tutte le destinazioni d'uso compatibili con il valore storico architettonico del tessuto.

c) Il tessuto di impianto (fino alla prima metà del 1700) è considerato zona territoriale omogenea "A" ai sensi del D.M.1444/1968.

d) Ogni intervento edilizio realizzato in questo ambito dovrà essere corredato del parere preventivo della Soprintendenza BAP ove previsto e comunque sempre quello dell'amministrazione comunale in ordine all'esteriore aspetto dell'edificio o del manufatto.

e) Prestazioni qualitative • Costituiscono parti testimoniali e identitarie dei centri abitati.

e) Al suo interno possono ricadere edifici e spazi aperti di impianto recente, che rappresentano episodi di discontinuità tipologica comunque inseriti nella morfologia prevalente del tessuto.

- Garantiscono la permanenza o il recupero dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, spaziali e figurativi storicizzati, evitandone la banalizzazione e la omologazione ai tessuti recenti.

- Al loro interno si devono favorire la fruizione pedonale, il recupero del rapporto diretto tra edifici e spazi aperti, pubblici o di uso pubblico, l'integrazione della residenza con funzioni terziarie e di servizio, la creazione di nuove centralità urbane.

f) Caratteri costruttivi degli edifici e degli spazi aperti

- Nei tessuti urbani di vecchio impianto, che coincidono con i centri storici di Roccalbegna, di Cana, di Vallerona e della Triana, i caratteri costruttivi degli edifici e degli spazi aperti sono specificatamente disciplinati dai relativi Piani di recupero; negli altri casi sono disciplinati dalle disposizioni che seguono.

g) Edifici

- Gli interventi di rifacimento dei fronti esterni e delle coperture degli edifici devono avere carattere unitario e devono essere pertanto estesi a tutti i prospetti (se l'edificio è isolato), all'intera facciata (se l'edificio è parte di una quinta stradale) e/o all'intera copertura.

- Ferme restando le ulteriori disposizioni dettate dalle N.T.A. dei P.d.R. per i centri storici di Cana, Roccalbegna e Vallerona

- i fronti esterni degli edifici devono presentare una finitura a intonaco civile o in pietra locale faccia vista;

- le coperture devono essere realizzate con falde inclinate e con manto in laterizio.

h) Spazi aperti pertinenziali

- Gli spazi aperti pertinenziali, costituiti da corti, cortili, giardini e orti costituiscono elementi inscindibili dall'edificio di riferimento e contribuiscono in maniera determinante alla definizione del paesaggio urbano.

- Negli spazi aperti pertinenziali costituiti da corti o cortili devono essere conservate e restaurate le costruzioni minori e le pavimentazioni storiche, se presenti. In caso contrario sono consentite pavimentazioni in pietra locale.

- Negli spazi aperti non pavimentati, costituiti da orti e giardini, deve essere favorita la permeabilità dei suoli, ovvero l'intercettazione delle acque di pioggia attraverso adeguate opere di drenaggio, superficiale o profondo, con successivo convogliamento verso i fossi limitrofi o verso la rete fognaria, se in condizioni di ricevere le acque trattenute. Gli arredi vegetali sono costituiti dalle piante autoctone o naturalizzate indicate dal RE.

- Gli eventuali muri di sostegno o di recinzione devono essere restaurati, se presenti. In caso contrario possono essere realizzati in pietra locale faccia vista o con finitura a intonaco civile. E'

violata la realizzazione di muri in cemento faccia vista. Sono altresì vietate le recinzioni in metallo che non siano improntate alla massima semplicità formale.

- Gli spazi pertinenziali in pendio possono essere sistemati attraverso terrazzamenti retti da muri in pietra faccia vista o comunque rivestiti con pietra faccia vista.

- Negli spazi pertinenziali dei tessuti rarefatti e degli edifici isolati è consentita la realizzazione di posti auto scoperti, legati da vincolo di pertinenzialità all'unità immobiliare di riferimento nelle forme definite dal RE. Tali

posti auto devono avere accesso diretto dalla strada e devono essere realizzati con fondo bianco ovvero limitando al massimo livello l'impermeabilizzazione del suolo, con ricorso a materiali lapidei per la pavimentazione delle corsie carrabili. A protezione dei posti auto e per contenerne l'impatto visuale, possono essere installati pergolati in legno o metallo, privi di copertura atta ad impedire il passaggio della pioggia e realizzati secondo le modalità definite dal RE.

i) Spazi di relazione • Gli spazi pedonali di relazione, quali strade minori, percorsi, marciapiedi, slarghi, ecc, devono essere pavimentate con materiale lapideo di taglio e pezzatura adeguata; le piazze, i parcheggi e gli altri spazi carrabili possono essere pavimentati in materiale lapideo o asfaltati.

- In ogni caso è vietato l'uso di masselli autobloccanti di cemento e di altri materiali incongrui con il carattere storicizzato dei luoghi.

j) Interventi consentiti • I tessuti di vecchio impianto costituiscono parti urbane da conservare negli attuali assetti morfologici, tipologici, architettonici, spaziali e figurativi.

Essi sono tuttavia suscettibili di interventi finalizzati al recupero di:

- condizioni di maggiore coerenza con i caratteri storicizzati prevalenti nel tessuto;
- migliori condizioni abitative;
- maggiore qualità degli spazi pubblici e delle relazioni tra spazi pubblici e spazi privati;
- maggiore articolazione funzionale.

k) È vietata l'installazione di tralicci e manufatti di sostegno per l'energia elettrica e le telecomunicazioni, così come di cartelli pubblicitari e di ogni altro manufatto incongruo con i caratteri storicizzati dei tessuti.

l) È vietata l'apposizione di insegne luminose sulle facciate degli edifici al di fuori dei vani porta.

Scala di intervento	Interventi ammissibili salvo specifiche indicazioni di scheda	Destinazioni compatibili salvo specifiche indicazioni di scheda
Edificio	<ol style="list-style-type: none"><li>1. opere di urbanizzazione</li><li>2. infrastrutture ed impianti</li><li>3. addizioni volumetriche agli edifici esistenti</li><li>4. mutamenti di destinazione d'uso</li><li>5. demolizioni di edifici o di manufatti</li><li>6. manutenzione ordinaria</li><li>7. manutenzione straordinaria</li><li>8. restauro e di risanamento conservativo</li><li>9. ristrutturazione edilizia</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. residenziale</li><li>2. commerciale di vicinato</li><li>3. turistico-ricettiva</li><li>4. direzionale</li><li>5. pubbliche o di interesse pubblico</li><li>6. parcheggio</li><li>7. verde privato</li></ol>

	10.superamento delle barriere architettoniche	
--	---	--

### **Art. 6 del P.d.R. - Classificazione degli edifici esistenti**

Gli edifici compresi nel perimetro del P.d.R. sono classificati nel modo seguente:

- a. **Edifici di particolare valore storico e architettonico (V.S.)**, con aspetti formali e tipologici ed elementi costruttivi significativi, coerenti e non alterati, o sottoposti ad interventi tali da non pregiudicare il loro valore caratterizzante.
- b. **Edifici con elementi di interesse storico e/o architettonico (I.S.)** costituiti da rilevanti elementi stilistici dei prospetti oppure dalla conservazione di una particolare morfologia o destinazione d'uso originaria.
- c. **Edifici di interesse tipologico perché non trasformati o trasformati con caratteri di coerenza (I.T.)**. Questo gruppo comprende gli edifici che non hanno subito interventi tali da compromettere irreversibilmente la tipologia architettonica caratteristica del borgo e che risultano omogenei al tessuto urbano in cui sono inseriti. Sono compresi gli immobili che abbiano subito interventi incongrui ma circoscritti.
- d. **Edifici di interesse morfologico (I.M.)**. Si tratta di edifici non classificabili nei gruppi a., b. e c ma che dal punto di vista morfologico (disegno planimetrico, altezza, tipologia della copertura, strutture esterne quali corpi scala e balconi) presentano caratteri di continuità con il tessuto edilizio originario.
- e. **Edifici costruiti o ristrutturati con tipologie non coerenti (N.C.)** con il contesto ambientale. Si tratta di edifici costruiti con tipologie morfologiche (disegno planimetrico, altezza, tipologia della copertura, strutture esterne quali corpi scala e balconi) in contrasto con quella originaria del nucleo oppure che hanno subito trasformazioni tali da comprometterne irreversibilmente i caratteri tipologici originari. Le prescrizioni del Piano, ove possibile, indicheranno interventi per attenuare il contrasto con l'immagine complessiva del borgo. In caso di unità edilizie non omogenee viene assegnata la classificazione che prevede interventi ammissibili più restrittivi. Qualora vi siano annessi agricoli che non sono stati schedati, per essi si consentono interventi fino alla categoria RE3.

### **Art. 7 del P.d.R. - Categorie di intervento sugli edifici.**

In conformità alle definizioni stabilite dalla L.R. n.1/200512, il Piano di Recupero definisce le categorie di intervento consentite per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Esse sono:

- 1.Manutenzione ordinaria
  - 2.Manutenzione straordinaria
  - 3.Restauro e risanamento conservativo
  - 4.Ristrutturazione edilizia (qui distinta nelle sottocategorie RE1, RE2, RE3)
- Per quanto non meglio precisato si fa riferimento alla sopracitata L.R.01/2005.

#### **1 - Manutenzione ordinaria (M.O.)**

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici, né tanto meno ai volumi, alle superfici, al numero di U.I. e alle destinazioni d'uso.

Sono da considerare di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano:

- opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle sole finiture delle costruzioni;
- opere indispensabili per mantenere la costruzione stessa in stato di efficienza fisica e per adeguare o integrare gli impianti tecnologici esistenti.

In particolare, all'interno degli edifici:

- riparazione e rifacimento delle pavimentazioni,
- allestimento di arredi fissi;
- riparazione di intonaci e di tinteggiature interne;
- riparazione e sostituzione di infissi e serramenti interni;
- il rinnovo di servizi igienico - sanitari;
- impianti idraulici;
- impianti elettrici;
- impianti di riscaldamento;
- impianti di fornitura gas;
- installazione di canne fumarie, senza costruzione di volumi accessori;
- eliminazione di fenomeni di umidità;
- eliminazione di fenomeni di insufficiente coibenza termica e acustica;

All'esterno degli edifici:

- sola riparazione o parziale sostituzione, con materiali aventi la stessa natura di quelli esistenti;
- manti o pavimentazioni di copertura piane;
- pavimentazioni di cortili, scale e ballatoi;
- il ricorso del materiale di copertura con materiali analoghi a quelli esistenti;
- riparazione di infissi;
- riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali e simili;
- riparazione di recinzioni, parapetti, ringhiere e simili.

## **2 - Manutenzione straordinaria (M.S.)**

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni alle strutture orizzontali e verticali aventi carattere strutturale, né potranno comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio.

Sono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali, caratteri e colori diversi da quelli esistenti:

- rifacimento di intonaci o coloriture esterne;
- rifacimento delle sistemazioni esterne;
- rifacimento dei pavimenti o rivestimenti interni e esterni;
- rifacimento del manto di copertura.

In particolare, sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sottoelencati quando comportino esecuzione di opere murarie:

- rifacimento o installazione di materiali di isolamento;
- rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;
- rifacimento o installazione di impianti ascensore o montacarichi;

- rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
- rifacimento di impianti igienico - sanitari.

Sono comunque considerati intervento di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- installazione di impianti igienico - sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;
- realizzazione di chiusure e di aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
- consolidamento delle strutture di fondazione e di elevazione;
- costruzione di vespai e scannafossi.

Sono escluse alterazioni dei volumi e delle superfici delle singole unità immobiliari, nonché modifiche della forma e della posizione delle aperture, degli elementi architettonici esterni, delle scale, del tipo di pendenza delle coperture.

### **3 - Restauro e risanamento conservativo (R.R.C.)**

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti. Tali interventi non consentono mai alterazioni dei volumi, dei profili e dei tetti, delle facciate, delle strutture e delle eventuali decorazioni.

In particolare, gli interventi di restauro e risanamento conservativo comprendono:

- 1) consolidamento, ripristino delle scale, e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio (quali muri, volte, solai di piano e copertura, balconi); vanno considerate come parti integranti dell'edificio anche quelle aggiunte o modificazioni che, pur risultando conseguenti ad alterazioni dell'impianto originario, sono ormai, per dignità di materiali e correttezza di forme, completamente assimilate all'organismo edilizio e costituiscono documento storico della sua evoluzione nel tempo;
- 2) ripristino di quelle parti alterate da superfetazioni o manomissioni totalmente estranee, per tecnologia, forme e materiali, all'impianto architettonico (quali costruzioni pensili, abbaini, tettoie, verande, accessori per giardini e orti) e quindi da eliminare;
- 3) inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dalle esigenze dell'uso (quali nuovi servizi igienico - sanitari, locali caldaia, ascensori) sempre nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio;
- 4) la eventuale ricostruzione filologica di parti di edificio crollate e demolite, subordinando l'intervento alla presentazione di adeguata documentazione storica e/o lettura filologica tramite saggi o rilievi sull'edificio;
- 5) opere volte al recupero a fini abitativi dei sottotetti senza alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario, con divieto di creazione di terrazze a tasca. Ferma restando le norme ed i regolamenti igienico - sanitari, è ammessa l'apertura di finestre complanari all'andamento delle falde di copertura, per una superficie massima non superiore ad 1/6 della superficie complessiva del tetto;
- 6) inserimento all'interno dell'edificio, senza alterazione della tipologia, della sagoma e dei prospetti, di servizi igienici illuminati e areati anche artificialmente, nonché di vani cucina; 7) realizzazione di soppalchi intermedi, purché la superficie di soppalco sia situata dalla parte opposta delle pareti finestrate e che l'altezza, al di sopra e al di sotto del soppalco, non sia inferiore a mt. 2,10;

8) opere finalizzate alla riqualificazione dell'organismo edilizio mediante interventi di demolizione e ricostruzione di parti degradanti (purché legittime), quali superfetazioni, ampliamenti e aggiunte di epoca recente che siano non coerenti od in contrasto con le caratteristiche tipologiche tradizionali. La ricostruzione dovrà avvenire con tecniche e tipologie coerenti; è ammesso anche un diverso accorpamento dei corpi di fabbrica demoliti, ma ferma restando la superficie utile e il volume esistenti.

Nel caso di intervento relativo alle sole facciate, il restauro dovrà interessare tutto il prospetto e non limitarsi a porzioni corrispondenti ai confini delle singole proprietà.

L'intervento dovrà sempre essere preceduto da un adeguato studio filologico che ne documenti la formazione storica e giustifichi le modalità di restauro proposte. Lo studio dovrà essere esteso agli spazi

di pertinenza quali orti, giardini, corti e manufatti storici e impiantistici ad essi relativi.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo dovranno essere realizzati tenendo conto dei materiali e delle tecnologie edilizie tradizionali tipiche del luogo, secondo le indicazioni e prescrizioni elencate al successivo articolo 11.

La modifica della destinazione d'uso è consentita, purché ammessa dalle norme degli strumenti urbanistici e compatibile con il carattere storico artistico dell'edificio e la sua struttura e tipologia originaria.

#### **4 - Ristrutturazione edilizia**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli 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, ivi compresi i cambi di destinazione d'uso purché compatibili con le destinazioni di zona dello strumento urbanistico generale vigente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi o impianti. In ogni caso dovranno essere utilizzati materiali e tecnologie (con particolare attenzione verso quelle tradizionali) coerenti con le esigenze di conservazione edilizia ed ambientale.

Il presente Piano definisce, secondo tre gradi di ristrutturazione edilizia, tre categorie di intervento: RE1, RE2, RE3.

##### **Ristrutturazione edilizia RE1**

Comprende tutti gli interventi previsti dal RRC e, in aggiunta a questi, opere che comportino anche la riorganizzazione interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, con modifiche agli elementi verticali non strutturali e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio.

Più in particolare gli interventi di RE1 comprendono:

- a) lo spostamento, la costruzione e la demolizione, all'interno delle unità immobiliari e con l'esclusione degli spazi condominiali o di uso collettivo (come androni, scale ecc.), di tramezzature non strutturali al fine di riorganizzare l'impianto distributivo interno coerente con l'organismo originario od organicamente ampliato;
- b) la demolizione delle parti delle unità edilizie ritenute incongrue all'impianto originario, nonché l'eliminazione di elementi di dettaglio (rivestimento e simili) incompatibili;
- c) la demolizione e ricostruzione dei corpi di fabbrica secondari, di cui all'articolo 79 della L.R. 01/200513, purché legittimi ma incongrui, e loro ricostruzione con le stesse quantità volumetriche, o con quantità inferiori, solo in presenza di entrambe le seguenti condizioni:

1. detti corpi di fabbrica costituiscono evidenti e documentate superfetazioni di epoca recente;

2. la loro ricostruzione avviene seguendo criteri di coerenza architettonica e di integrazione funzionale con l'edificio di riferimento.

d) interventi contenuti di modifica dei fronti esterni per ricostituire simmetrie di facciata, sulla base di documentati criteri di coerenza architettonico-formale;

È comunque prescritto il mantenimento e la conservazione della organizzazione tipologica e strutturale esistente qualora conservi le caratteristiche storiche ed architettoniche originali; è inoltre prescritto l'uso di materiali e tecniche identici o strettamente affini a quelli originari e, laddove non siano più rilevabili, si fa comunque riferimento alle prescrizioni tecniche ed esecutive contenute nelle presenti norme.<sup>14</sup>

#### **Ristrutturazione edilizia RE2**

Comprendono opere che comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità

immobiliari ed il loro adeguamento igienico/sanitario, con modifiche non rilevanti anche sugli elementi verticali strutturali.

Rientrano in questa categoria, oltre agli interventi previsti dalla categoria RE1, le seguenti opere:

a) l'ampliamento, lo spostamento o l'apertura di vani porta interni al fabbricato anche su elementi verticali strutturali, al fine di razionalizzare l'impianto distributivo; così come di aperture sui fronti interni prospicienti la corte quando si progettino tali interventi in modo da razionalizzare e rendere conformi alla necessità di salvaguardia ambientale la partitura di questi fronti;

b) ricavare nuovi e ulteriori vani abitabili, unità immobiliari e vani tecnici sempre che risultino in conformità con le presenti norme nonché con quelle del Regolamento Edilizio;

c) la sostituzione previa documentazione dello stato di degrado delle parti strutturali non recuperabili, quali murature, solai, volte, scale e tetto;

d) la demolizione delle parti dell'unità edilizia incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici di esso, nonché l'eliminazione di elementi decorativi di rivestimento o simili incompatibili;

e) la costruzione di servizi igienici in ampliamento volumetrico, solo nel caso di accertata impossibilità di risoluzione distributiva interna, e in ogni caso, attraverso aggiunte architettoniche coerenti, da realizzarsi sempre sui fronti posteriori degli edifici e per una superficie abitabile non superiore ai 4 mq;

f) la modifica della pendenza delle scale, per adeguamento funzionale, qualora il corpo scale non si identifichi come elemento tipologico o architettonico di tipo monumentale.

È prescritto in ogni caso il mantenimento dei caratteri architettonici originari, laddove ancora risultino presenti e l'uso di materiali e di tecniche identici o strettamente affini a quelli originari.

È inoltre consentita, solo in caso di accertata impossibilità di recupero e adeguamento degli elementi strutturali esistenti, da attestare con opportuna documentazione, la demolizione con fedele ricostruzione dell'edificio, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dalle presenti NTA, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Sono ammessi incrementi di superficie utile abitabile derivante dalla eliminazione di scale interne, purché

non facenti parte dell'impianto tipologico e strutturale storicizzato, e dal conseguente completamento del solaio.

### **Ristrutturazione edilizia RE3**

Comprendono opere che comportino la ristrutturazione e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio.

Oltre agli interventi ammessi dalla categoria RE2, sono compresi nella categoria RE3 anche le seguenti opere:

1. le addizioni funzionali, come previsto dalla L.R. 1/200515, di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze, ovvero: costruzione di servizi igienici, cucine, vani scala e volumi tecnici, in ampliamento alla volumetria esistente, per l'adeguamento delle condizioni igienico - sanitarie e funzionali, fino ad una superficie coperta, o in alternativa di superficie utile, non superiore a mq 6, per ogni U.M.I., con un'altezza massima in gronda non superiore a quella degli edifici esistenti;

2. salvo specifica prescrizione di divieto nella scheda dell'U.M.I., è ammesso il rialzamento del sottotetto ai fini di renderlo abitabile, anche attraverso lo spostamento dell'ultimo solaio e la demolizione e ricostruzione della copertura esistente. È ammesso un aumento massimo dell'altezza media in gronda non superiore a mt. 0,80. La variazione del numero dei piani dovrà in ogni caso permettere un'altezza media interna dei vani abitabili non inferiore a ml 2,70, ad eccezione dei sottotetti abitabili per i quali è ammessa l'altezza media di ml 2,30. È vietata la formazione di terrazze a tasca qualora siano previste in prossimità o in aderenza alle gronde e comunque siano visibili da spazi pubblici e viabilità. È ammessa l'apertura di nuove finestre in falda complanari alla superficie del tetto e di nuove aperture sulle facciate esterne dell'edificio purché allineate a quelle esistenti.

Questo tipo di intervento non deve modificare le linee di pendenza delle falde.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno essere realizzati tenendo conto dei materiali e delle tecnologie edilizie tradizionali tipiche del luogo, secondo le indicazioni e prescrizioni elencate al successivo articolo 11.

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono stati realizzati in due epoche differenti, antecedentemente al 1800 per quanto riguarda l'immobile principale con funzione residenziale, come si evince dalla classificazione del tessuto edilizio di appartenenza, mentre il locale tecnico ripostiglio al piano terra è stato ricavato all'interno della scala esterna comune nel 1994 come da Pratica Edilizia allegata (allegato A.04). Si precisa che la scala era preesistente e di epoca non nota. In data 27.08.2024 è stata inoltrata per PEC richiesta di accesso atti al Comune di Roccalbegna ed in data 09.09.2024 medesima richiesta mezzo PEC all'Unione dei Comuni Montani Amiata Grossetana con presa visione della documentazione in data 19.09.2024. L'unica pratica reperita è la Concessione Edilizia n° 4/94 del 27/01/1994 rilasciata alla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] per opere di manutenzione straordinaria e realizzazione del volume tecnico sottoscala. I lavori oggetto della su citata pratica rappresentano

l'ultimo stato legittimo. preso atto di questo a seguito del rilievo effettuato in data 28.10.2024, si segnala che **l'immobile presenta delle lievi difformità urbanistico edilizie all'interno dell'unità, sanabili con una CILA postuma, poiché non sono presenti aumenti di volume, aumenti di superficie edificabile e modifiche prospettiche.**

Nello specifico le difformità riguardano la presenza di un camino nella zona soggiorno, la mancanza della nicchia in corrispondenza dei sanitari al piano secondo, la mancata chiusura del sottoscala e la realizzazione della finestrella del bagno al piano primo, che sul prospetto sfrutta una buca pontata esistente, oltre a lievi difformità rientranti tra le tolleranze costruttive e comunque tipiche di edifici storici con pareti irregolari e fuori piombo.

## **2.6 Quesito 6**

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

Per la redazione dell'APE (Attestato di Prestazione Energetica) è stato utilizzato il software Blumatica Energy Release 6.2.11.3 della Blumatica, conforme alle norme UNI/TS 11300-1:2014. Lo stesso APE è stato depositato sul portale regionale SIERT con ID 0000858168 del 19.02.2025.

## **2.7 Quesito 7**

*"Descrivere, 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 indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;*

L'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva è ubicata nel centro storico di Cana in Via Diacceto n° 6. L'appartamento si trova all'interno di un'unità edilizia realizzata in data antecedente al 1800, riconducibile al tipo di aggregato urbano tipico dei borghi storici. All'interno del centro abitato di Cana l'edificio ha sicuramente una posizione di pregio, infatti, il fronte principale dell'immobile affaccia su Piazza del Popolo e sull'Antica cisterna medicea, mentre il retro affaccia sulla vallata retrostante. Lateralmente l'immobile è in totale aderenza con altro fabbricato da una parte, mentre dall'altra, lungo via Diacceto, presenta porzione con affaccio e porzione in



- Soggiorno pranzo con angolo cottura al PT: 14,68 m<sup>2</sup>
- Bagno al PT: 3,07 m<sup>2</sup>
- Camera PT: 10,17 m<sup>2</sup>
- Disimpegno PT: 2,43 m<sup>2</sup>
- Camera al P1: 12,93 m<sup>2</sup>
- Bagno al P1: 2,97 m<sup>2</sup>
- Camera P1: 10,46 m<sup>2</sup>
- Disimpegno P1: 4,18 m<sup>2</sup>

Dall'analisi dei documenti catastali e dal sopralluogo è emersa la presenza di scale e ballatoio in comune con l'unità adiacente identificate catastalmente al Fg. 37 P.IIa 170 Sub. 1 come descritto in precedenza. Si segnala che non è presente un condominio. Il locale Tecnico, identificabile come vano accessorio all'abitazione ed insistente sotto le scale, ha accesso dalla pubblica via come descritto in precedenza.

I confini dell'appartamento sono i seguenti:

- Via Diacceto;
- Via Pantaneto;
- Fg. 37, P.IIa 167;
- Fg. 37, P.IIa 172, Sub. 3;
- Salvo se altri;

I dati catastali aggiornati e corretti di cui alla visura del 26.08.2024 sono i seguenti:

- Fg. 37, P.IIa 168, Subalterno 5, graffata con Fg. 37, P.IIa 170, Subalterno 2, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 93 mq, Rendita Euro 204,56, intestato a [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la piena proprietà di 1/2 ciascuno.

## **2.8 Quesito 8**

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

***dire**, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli*

comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

Lo scrivente ritiene sia auspicabile realizzare un singolo lotto di vendita, essendo il compendio pignorato nella sua interezza per le singole quote di proprietà di 1/2 ciascuno degli intestatari ed in virtù delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

### **2.9 Quesito 9**

**"Accertare** se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; **segnalare, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

Al momento del sopralluogo in data 28.10.2024 gli immobili **risultavano nella disponibilità degli esecutati**. In seguito alla richiesta trasmessa a mezzo PEC in data 12.09.2024 all'Agenzia del Territorio di Grosseto, l'Agenzia delle Entrate ha attestato in data 26.11.2024 che non esistono contratti di locazione e/o comodato né in essere né alla data del pignoramento 16/08/2023.

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

### **2.10 Quesito 10**

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

Allo stato attuale **non esistono** vincoli di qualsiasi natura sugli immobili oggetto della procedura.

### **2.11 Quesito 11**

**"Determinare** il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di

ASTE GIUDIZIARIE

bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

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

ASTE GIUDIZIARIE

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 al piano primo e secondo e il 25% della superficie del locale tecnico al piano terra.

La consistenza della porzione immobiliare è la seguente:

Ambiente	Superficie Lorda	Coefficiente %	Superficie Commerciale
Residenziale al P.1.	44,55 m <sup>2</sup>	100%	<b>44,55 m<sup>2</sup></b>
Residenziale al P.2.	43,19 m <sup>2</sup>	100%	<b>43,19 m<sup>2</sup></b>
Ripostiglio / Locale Tecnico con accesso esterno all'unità immobiliare al P.T.	6,52 m <sup>2</sup>	25%	<b>1,63 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTALE Sup. Commerciale</b>			<b>89,37 m<sup>2</sup></b>

Per quanto riguarda invece il Valore Unitario del parametro, si assume come valore la cifra di 530,00 €/m<sup>2</sup> prendendo in esame le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari in esame, le finiture e l'apparato tecnologico a servizio dell'appartamento, considerati di basso livello qualitativo, lo stato di conservazione (con stato di degrado evidenziato soprattutto al piano secondo dove si notano delle macchie da infiltrazione provenienti dal tetto) e manutenzione, l'ubicazione, gli affacci, la commerciabilità, e tenendo in considerazione i valori tabellari OMI per la tipologia abitazioni di tipo civile riferiti al primo semestre del 2024 (massimo 790,00 €/mq - minimo 530,00 €/mq) e gli annunci immobiliari per immobili simili.

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: GROSSETO  
 Comune: ROCCALBEGNA  
 Fascia/zona: Extraurbana/INTERO TERRITORIO  
 Codice di zona: R1  
 Microzona catastale n.: 1  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	530	790	L	2,2	3,4	L
Box	NORMALE	230	350	L	0,9	1,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1400	1900	L			

Il Valore più probabile di Mercato V.M. viene quindi calcolato con la semplice equazione:

$$V.M. = S.C. \times V.U. = 89,37 \text{ mq} \times 530,00 \text{ €/mq} = 47.366,00 \text{ €}$$

(euro quarantasettemilatrecentosessantasei/00)

A tale valore deve essere sottratto il costo per regolarizzare l'immobile e le somme ipotizzate dallo scrivente CTU sono le seguenti:

- Spese tecniche, pagamento dei diritti di segreteria per la redazione della CILA postuma: € 1.250,00;
- Somme da versare a titolo di oblazione: € 1.000,00
- Spese tecniche, tasse per registrazione di Variazione Catastale DOCFA: € 750,00;

COSTI TOTALI ad oggi: € 3.000,00  
Il valore finale del bene sarà pertanto

V.M. - COSTI TOTALI = € 47.366,00 - € 3.000,00 = € 44.366,00

(euro quarantaquattromilatrecentosessantasei/00)

**ARROTONDATO A 44.000,00**

**(euro quarantaquattromila/00)**

### 3. ALLEGATI

Si allegano alla presente:

- A.01 Ricevuta trasmissione PEC custode
- A.02 Cartografia di inquadramento
- A.03 Documentazione catastale
- A.04 Documentazione Urbanistica
- A.05 Attestazione Agenzia delle Entrate
- A.06 Planimetria Stato Rilevato con formazione del Lotto di Vendita
- A.07 Documentazione fotografica
- A.08 Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.)

Grosseto, 11 febbraio 2025

Il C.T.U.