



*Massimo Costagliola*  
*Ingegnere*

[www.massimocostagliolaingegnere.it](http://www.massimocostagliolaingegnere.it)

Part.IVA 01363530534 - Cod.Fisc. CSTMSM64P07G088Q

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto n° 646

Studio Tecnico di Consulenza e Progettazione, Via Friuli 8, 58100 GROSSETO

Tel. e Fax 0564-23546, Cell. 320-4116599; E-mail: [info@massimocostagliolaingegnere.it](mailto:info@massimocostagliolaingegnere.it)

---

## TRIBUNALE DI GROSSETO

PROCEDURA ESECUTIVA  
N. 137/2018

CONTRO

GIUDICE delle ESECUZIONI: *Dott.ssa Cristina NICOLO'*

CUSTODE Giudiziario: *Dott.ssa Susanna MASINI*

### **RISPOSTA ALLA RICHIESTA DEL G.E. IN RIFERIMENTO AL VERBALE DI UDIENZA DEL GIORNO 14/04/2021**

C.T.U. : **Dott. Ing. Massimo COSTAGLIOLA**

In merito a quanto richiesto nel verbale di udienza del giorno 14/04/2021, visto che preliminarmente è stata effettuata la pulizia dei luoghi per permettere l'accesso al C.T.U. per i dovuti sopralluoghi, si precisa quanto segue:

- che i sopralluoghi sono stati effettuati nell'arco di due giorni lavorativi e precisamente in data 12 e 13 gennaio 2022;
- che in merito al **lotto A**, intervento inserito in un contesto a *prevalente carattere residenziale*, si è riscontrato che parte della edificazione oggetto di intervento, ma limitatamente al piano terra, è stata realizzata,
  - o a rustico,
  - o senza intonaci,
  - o senza rifiniture,
  - o senza infissi,
  - o non tutti i pilastri in c.a. sono stati gettati,
  - o in minore misura sono stati rilevati i piani copertura
  - o in misura di scarsa incidenza sono state rilevate piccole porzioni di tramezzatura al piano superiore
- che sulla base dei predetti rilievi, nella sua parte al momento edificata, sono state rilevate piccole difformità<sup>1</sup> in alcune misure;
- che le distanze tra la parte edificata del **lotto A** rispetto ai terrapieni verso altre particelle, al momento è in alcuni suoi punti, seppur di poco, inferiore ai 5 metri ma che si rilevano margini per ulteriori scavi;
- che la distanza tra la parte edificata del **lotto A** e la strada comunale di Sorano è di poco inferiore a 4,5 metri (a fronte dei 5 metri minimi previsti) ma che a tale riguardo, il Comune di Sorano, ha precisato che successivamente al rilascio del titolo a costruire del fabbricato la predetta strada è stata oggetto di allargamento anche rispetto al fronte del fabbricato già in costruzione;
- che in merito al **lotto B**, intervento inserito in un contesto a *prevalente zona agricola*, si è riscontrata la realizzazione delle sole platee in c.a. senza alcuna volumetria;
- che le distanze tra le platee di cui al **lotto B** verso i confini della particella rientrano nei limiti di 5 metri e di oltre 7 metri rispetto alla strada comunale;
- che nel pomeriggio del giorno 13 gennaio 2022 lo scrivente ha avuto accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Sorano per le dovute verifiche.

---

<sup>1</sup> Che come si vedrà nel successivo paragrafo, tali difformità anche qualora costituiscano aumento di volumetria, potranno essere regolarizzate.

## ESITO DEL COLLOQUIO PRESSO UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI SORANO

All'esito dei rilievi effettuati e per quanto riferito dal Comune di Sorano, ad oggi, è emerso quanto segue:

- che gli interventi di possibile realizzazione per il **lotto A**, sarebbero, tra l'altro:
  - o manutenzione straordinaria,
  - o restauro e ristrutturazione edilizia,
  - o addizioni volumetriche nei limiti del 25% del volume attualmente esistente con la precisazione del Comune di Sorano che potrebbe rientrare nella volumetria esistente anche quella o quelle porzioni di fabbricato, ad oggi, non fornite di copertura,
  - o che l'altezza fuori terra, ad intervento concluso, non potrà superare i 7 metri (equivalenti sostanzialmente a 2 piani),
  
- sarà inoltre possibile, nell'ambito di intervento di conclusione delle opere, regolarizzare/sanare eventuali difformità/aumenti di volumetria purché rientranti, in quest'ultimo caso, nell'ordine del 25% dei volumi esistenti.

Il tutto come meglio specificato nell'*Allegato A* alla presente, rif. **art. 4.4.2**;

- che per gli interventi ammessi per il **lotto B** si dovrà provvedere alla redazione di un piano attuativo, a carico del soggetto interessato, con contestuale variante urbanistica che dovrà essere successivamente inviata in Regione per approvazione. Dovrà essere redatto da I.A.P. il relativo P.M.A.A per dimostrare che necessita la realizzazione di alcune volumetrie. In tale intervento potrebbe rientrare anche la costruzione di una piscina e di un campo da tennis.

Il tutto come meglio specificato nell'*Allegato B* alla presente, rif. **art. 4.3.2**;

## CONCLUSIONI

Sulla base dei rilievi effettuati, sullo stato dei luoghi delle parziali edificazioni riscontrate, per quanto asserito dal Comune di Sorano e dalla relativa documentazione prodotta, con particolare riferimento alla possibilità di regolarizzare eventuali difformità/aumenti di volumetria qualora presenti, si ritiene ad oggi, che non sussistano le condizioni per dichiarare non conformi o non sanabili, limitatamente allo stato di avanzamento delle opere finora realizzate, gli interventi effettuati presso i due lotti di terreno oggetto di procedura e che a tale riguardo può essere considerata congrua la stima di cui alla perizia già in atti.

*Si uniscono Allegato A, Allegato B, Allegato C – foto lotto A, Allegato D – Foto lotto B*

Grosseto, 05/02/2022

**Con Osservanza**  
Il C.T.U.  
Dott. Ing. Massimo Costagliola