

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 215/2016 R.G.E.I.

Promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED], in persona del suo legale

rappresentante pro-tempore [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

GIUDICE DELLE ESECUZIONI Dott. Claudia FROSINI

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

C.T.U.

Arch. Amedeo Ceciari

Viale Ombrone n.44

58100 GROSSETO

Grosseto, 10 Aprile 2018

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. <u>PREMESSA</u>	3
2. <u>RISPOSTA AI QUESITI</u>	6
2.1 QUESITO 1	6
2.1.1. TRASCRIZIONE CONTRO [REDACTED] . A [REDACTED]	7
2.1.2. ISCRIZIONE CONTRO [REDACTED] . A [REDACTED]	7
2.1.3. TRASCRIZIONE CONTRO [REDACTED] . A [REDACTED]	8
2.1.4. TRASCRIZIONE CONTRO [REDACTED] . A [REDACTED]	8
2.1.5. PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE	9
2.2 QUESITO 2	10
2.3 QUESITO 3	12
2.4 QUESITO 4	13
2.5 QUESITO 5	14
2.6 QUESITO 6	19
2.7 QUESITO 7	25
2.8 QUESITO 8	25
2.9 QUESITO 9	25
2.10 QUESITO 10	26
2.11 QUESITO 11	26
2.12 QUESITO 12	26
2.12.1. LOTTO 1 – STRUTTURA RICETTIVA SULLA STRADA DELLE STRILLAIE, LOC. SQUARTAPAGLIA	28
3. <u>FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA</u>	29
3.1 LOTTO 1 – STRUTTURA RICETTIVA SULLA STRADA DELLE STRILLAIE, LOC. SQUARTAPAGLIA	29
ALLEGATO A.01	33
ALLEGATO A.02	35
ALLEGATO A.03	91
ALLEGATO A.04	284
ALLEGATO A.05	290
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E.I. 215/2016 [REDACTED] contro [REDACTED]	2

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE
ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 215/2016 R.G.E.I.

Promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED], in persona del suo legale rappresentante

pro-tempore [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

GIUDICE DELLE ESECUZIONI Dott. Claudia FROSINI

1. PREMESSA

Il sottoscritto arch. Amedeo Ceciari, 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 nell'udienza del 05/07/2017 nella quale, prestato il giuramento di rito in data 27/10/2017 a causa di un disguido tecnico per il quale non aveva ricevuto notifica della nomina se non il 16/10/2017, venivano posti i seguenti quesiti:

Quesito 1 – **Verifici** 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 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 e 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 non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura 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).*

Il giorno 09 Novembre 2017 è stato fatto un primo accesso al Comune di Grosseto per esaminare le pratiche edilizie relative agli immobili in oggetto ed è stata ravvisata l'irreperibilità della maggior parte delle suddette pratiche in quanto momentaneamente in stato di fermo presso il Comando dei Vigili Urbani di Grosseto.

Le operazioni peritali ebbero inizio il giorno 13 Novembre 2017 con il primo accesso agli immobili oggetto di stima alla presenza del custode, l'incaricato dell'I.v.g. di Grosseto, sig. Giovanni Avino.

In data 16 Gennaio 2018 è stato fatto un secondo accesso al Comune di Grosseto per esaminare le pratiche edilizie precedentemente in stato di fermo nei primi giorni dell'anno riconsegnate dai Vigili Urbani all'archivio comunale per la fruizione pubblica mentre l'ultimo



accesso agli archivi è stato fatto il giorno 18 Gennaio 2018, ravvisando la non reperibilità di due pratiche edilizie, come da certificazione allegata.

In data 09 Febbraio 2018 lo scrivente CTU ha depositato istanza di proroga.

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 dichiarazione notarile redatta e sottoscritta dalla [REDACTED], notaio in Castel Volturno, ed estratto di mappa catastale. Non sono presenti né visure storiche né planimetrie catastali ed elaborati planimetrici (con elenchi subalterni), che il sottoscritto ha ottenuto in via telematica presso l'Agenzia del Territorio, così come ha effettuato nuove visure ipotecarie per meglio verificare la presenza di ulteriori formalità rispetto a quelle citate nella relazione notarile, trovando le formalità n. 9082 del 22/08/2005 e n. 4813 del 22/05/2008 descritte nel dettaglio successivamente.

Sullabase della	documentazione	presente	nel	fascicolo
e su quella	reperita			

presso l'Agenzia del Territorio, si elencano le seguenti formalità:

2.1.1. Trascrizione Contro [REDACTED] . a [REDACTED]
Formalità n. 9082 del 20/08/2005 per **scrittura privata con sottoscrizione autenticata**

da atto notarile del 09/08/2005 ai rogiti del notaio [REDACTED] rep. 166718 a favore di [REDACTED]
[REDACTED], per la **piena proprietà** sopra i seguenti beni:

- Fabbricato in Grosseto, loc. Squartapaglia, strada delle Strillaie 282, censito al Catasto Fabbricati del [REDACTED] al foglio 99, particella 439, subalterno 2, consistenza 64 mq;
- Fabbricato in Grosseto, loc. Squartapaglia, strada delle Strillaie 282, censito al Catasto Fabbricati del [REDACTED] al foglio 99, particella 439, subalterno 3, consistenza 95 mq;
- Fabbricato in Grosseto, loc. Squartapaglia, strada delle Strillaie 282, censito al Catasto Fabbricati del [REDACTED] al foglio 99, particella 439, subalterno 4, consistenza 39 mq;
- Fabbricato (corte o resede) in Grosseto, loc. Squartapaglia, strada delle Strillaie 282, censito al Catasto Fabbricati del [REDACTED] [REDACTED] al foglio 99, particella 439, subalterno 1;

2.1.2. Iscrizione Contro [REDACTED] **a Favore** [REDACTED].

Formalità n. 3773 del 25/07/2007 per iscrizione di **ipoteca volontaria** derivante da un finanziamento di € 460.000,00 (quattrocentosessantamila/00) stipu lato in data 23/07/2007 ai rogiti del notaio Ciampolini rep. 173606/52061, con tasso interesse annuo al 4.436% per un totale di € 772.800,00 (settecentosettantaduemilaottocento/00) a favore di [REDACTED]
[REDACTED] e domicilio ipotecario eletto a [REDACTED], per la **piena proprietà** di 1/1 sopra i seguenti beni:

- Lotto Edificabile in Grosseto, loc. Squartapaglia, strada delle Strillaie 282, censito al Catasto Terreni del Comune di Grosseto al foglio 99, particella 491, consistenza 39 are 10 centiare.

Formalità n. 3211 del 27/11/2007 annotazione per **erogazione parziale** derivante da atto notarile del 01/10/2007 ai rogiti del notaio [REDACTED] rep. 174069/52428 a favore [REDACTED]
[REDACTED] con sede [REDACTED] e domicilio ipotecario eletto a [REDACTED]

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E.I. 215/2016

7

██████████, per la **piena proprietà** di 1/1 degli stessi beni di cui alla formalità n. 3773 del 25/07/2007.

Formalità n. 1312 del 16/06/2008 annotazione per **erogazione parziale** derivante da atto notarile del 14/05/2008 ai rogiti del notaio ██████████ rep. 175715/53747 a favore di ██████████ ██████████. con sede in Roma e domicilio ipotecario eletto a ██████████

██████████, per la **piena proprietà** di 1/1 degli stessi beni di cui alla formalità n. 3773 del 25/07/2007.

Formalità n. 2309 del 10/10/2008 annotazione per **erogazione a saldo** derivante da atto notarile del 05/09/2008 ai rogiti del notaio ██████████ rep. 176396/54291 a favore di ██████████ ██████████ con sede in Roma e domicilio ipotecario eletto a ██████████

██████████, per la **piena proprietà** di 1/1 degli stessi beni di cui alla formalità n. 3773 del 25/07/2007.

Formalità n. 1954 del 06/09/2010 annotazione per **restrizione di beni** derivante da atto notarile del 05/08/2010 ai rogiti del notaio ██████████ rep. 87843/29431 a favore di ██████████ ██████████. con sede ██████████ e domicilio ipotecario eletto a ██████████ ██████████, per un valore degli immobili liberati di € 170.000,00 (centosettantamila/00), per la **piena proprietà** sopra i seguenti beni:

- Fabbricato cat. A/7 in Grosseto, loc. Squartapaglia, strada delle Strillaie 282, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio 99, particella 492, subalterno 2, consistenza 9,5 vani.

2.1.3. Trascrizione ██████████ a Favore ██████████.

Formalità n. 4813 del 22/05/2008 per **scrittura privata con sottoscrizione autenticata** da atto notarile del 08/05/2008 ai rogiti del notaio Iodice rep. 16564/5789 a favore di ██████████ ██████████, per la **piena proprietà** sopra i seguenti beni:

- Ente Urbano in Grosseto, loc. Squartapaglia, strada delle Strillaie 282, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio 99, particella 491;

2.1.4. Trascrizione Contro ██████████. a ██████████

Formalità n. 8854 del 05/10/2016 nota di trascrizione di **verbale di pignoramento immobiliare** messo dall'Ufficio Giudiziario presso il Tribunale di Grosseto, rep. 2232 del

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E.I. 215/2016

8



20/09/2016 a favore di [REDACTED], con sede in Roma e domicilio ipotecario eletto a [REDACTED], per la **piena proprietà** sopra i seguenti beni:

- Fabbricato in Grosseto, loc. Squartapaglia, strada delle Strillaie 282, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio 99, particella 491, subalterno 2;
- Fabbricato in Grosseto, loc. Squartapaglia, strada delle Strillaie 282, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio 99, particella 439, subalterno 1;
- Fabbricato in Grosseto, loc. Squartapaglia, strada delle Strillaie 282, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio 99, particella 439, subalterno 2;
- Fabbricato in Grosseto, loc. Squartapaglia, strada delle Strillaie 282, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio 99, particella 439, subalterno 3;
- Fabbricato in Grosseto, loc. Squartapaglia, strada delle Strillaie 282, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio 99, particella 439, subalterno 4;
- Fabbricato in Grosseto, loc. Squartapaglia, strada delle Strillaie 282, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio 99, particella 491;

2.1.5. Provenienza ultraventennale

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare risultano di **piena ed intera proprietà** della società [REDACTED] tramite atto di compravendita tra la predetta e [REDACTED] ai rogiti del notaio [REDACTED] del 20/09/2006, rep. 223127/20775, trascritto presso la Conservatoria di Grosseto l'11/10/2006 ai nn. 17252/11013.

Alla suindicata [REDACTED] i predetti immobili erano pervenuti per acquisto da [REDACTED] e [REDACTED] in virtù di atto di compravendita ai rogiti del notaio [REDACTED] dell'11/11/2004, rep. 163466/45342, trascritto presso la Conservatoria di Grosseto il 12/11/2004 ai nn. 19399/12004.

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E.I. 215/2016

9

Alla suindicata [REDACTED], in comunione dei beni con [REDACTED], gli immobili riportati al Catasto Terreni al Foglio 99, particelle 36 e 188 sono pervenuti per acquisto

[REDACTED] in virtù di atto di compravendita ai rogiti del notaio [REDACTED] del 18/11/1975, trascritto presso la Conservatoria di Grosseto il 09/12/1975 ai nn. 10539/7752, il quale rettifica l'atto ai rogiti del notaio [REDACTED] del 23/02/1953, trascritto presso la Conservatoria di Grosseto il 16/03/1953 ai nn. 1190/874, per errata estensione della superficie degli immobili.

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 (calpestable) 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 ubicati in Comune di Grosseto, loc. Squartapaglia, Strada delle Strillaie n. 282. A seguito delle vicende costruttive gli unici immobili ad oggi 'esistenti' sono il terreno censito al Catasto Terreni del [REDACTED] al foglio 99, particella 491 e l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del [REDACTED] al foglio 99, particella 491, subalterno 2. Gli altri immobili citati nel verbale di pignoramento sono stati soppressi per originari quelli attuali, come meglio precisato al successivo punto 2.4.

Lo stato attuale dell'immobile è figlio di numerose pratiche edilizie e la sua storia costruttiva inizia nel 2005 con la P.E. 2005/1602. L'analisi della storia urbanistica dettagliata e delle difformità riscontrate è rimandata al paragrafo 2.6.

L'accesso agli immobili avviene da un cancello metallico che si affaccia su di uno slargo cementato sul fosso delle Strillaie che a sua volta si apre sulla Strada Vicinale delle Strillaie al numero civico 282. L'area e il fabbricato si presentano in stato di cantiere, senza infissi, finiture, con materiali e attrezzature sparse e con gli impianti tecnologici a servizio della struttura ricettiva incompleti. Ci sono porzioni murarie intonacate ed altre che presentano la sola muratura grezza e ci sono evidenti e numerose difformità rispetto all'ultima planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio e all'ultimo stato autorizzato depositato in Comune. La consistenza dello stato attuale è la seguente:

- Portici al piano terreno: 11,5 mq
- Marciapiedi: 99 mq
- Locali principali al piano terreno: 245 mq
- Locali accessori al piano terreno: 100 mq
- Corte ad uso parcheggio: 880 mq
- Giardino: 687 mq
- Corte con vasche ornamentali: 675 mq

Le murature perimetrali sono del tipo a cassettacon doppio pannello in polistirolo espanso tra due foratoni e intonaco sulle facciate sia interne che esterne, mentre le tramezzature interne sono in forati con intonaco sulle due facce. Sia le murature interne che quelle esterne risultano parzialmente realizzate. La superficie calpestabile attuale al piano terra è di circa mq 345 e il piano interrato non è più accessibile in quanto, come si vedrà più in dettaglio nel paragrafo 2.6, è stato realizzato un vuoto tecnico.

Dalla corte esterna frontale adibita a parcheggio, ad oggi utilizzata come area di cantiere, si accede all'ingresso principale dell'edificio posizionato sotto il porticato centrale dal quale si entra in un grande vano adibito a sala di ristorazione. Alla sinistra troviamo un ambiente adibito ad ufficio, un locale igienico con antibagno e la reception della struttura ricettiva. Un corridoio centrale che porta alla corte posteriore dà accesso a due sale ristorazione. Sulla destra dell'ambiente centrale si articola un disimpegno che da accesso a due ambienti e ad uno spogliatoio con servizi igienici. Proseguendo sulla sinistra dell'immobile, oltre la reception, un corridoio conduce ad un altro spogliatoio dotato di servizi igienici, ad un'altra sala ristorazione e ai due locali adibiti a cucina e deposito alimenti. La corte posteriore è caratterizzata da vasche ornamentali e dal giardino e sono anche presenti delle tettoie in acciaio e plexiglas sotto le quali sono accatastati arredi mobili e materiale utilizzata per la precedente attività ricettiva. L'intera area di pertinenza dove sorge il fabbricato è gravata da un atto unilaterale d'obbligo edilizio di cui alla formalità n. 4813 del 22/05/2008, meglio esemplificata nei paragrafi successivi.

La copertura, in coppi di laterizio, presenta diverse pendenze e un andamento particolare che culmina con il grande timpano centrale. La struttura è pressoché simmetrica ed

è collegata da un porticato con l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al Foglio 99, Particella 492, subalterno 3 a destinazione residenziale che non è interessata dalla procedura in oggetto.

Per quanto riguarda le utilità comuni non ci sono B.C.N.C. (beni comuni non censibili) e servitù pendenti con altri subalterni e con altre particelle mentre i confini sono i seguenti:

- Foglio 99, Particella 492, subalterno 3: appartamento di civile abitazione, categoria A/7 di proprietà [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] Foglio 99, Particella 471: terreno seminativo di proprietà [REDACTED]
[REDACTED]
- Foglio 99, Particella 157: terreno seminativo di proprietà [REDACTED];
- Foglio 99, Particella 239, subalterno 1: appartamento di civile abitazione categoria A/7 di proprietà [REDACTED];
- Foglio 99, Particella 93: terreno seminativo di proprietà del [REDACTED]
[REDACTED]

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 dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Grosseto, di cui alla trascrizione dello stesso con formalità n. 8854 del 05/10/2016, individuano i beni sottoposti alla procedura esecutiva in maniera univoca anche se **alcuni immobili non esistono più essendo stati demoliti e soppressi per costituire quelli attualmente esistenti in catasto:**

- **il FABBRICATO censito al Catasto Fabbricati del [REDACTED] al Foglio 99, Particella 491, subalterno 2: attualmente presenta difformità**



rispetto all'ultimo stato autorizzato depositato in Comune e all'ultima planimetria catastale;

- il TERRENO di pertinenza su cui è stato costruito il predetto fabbricato censito al Catasto Terreni del [REDAZIONE] al Foglio 99, Particella 491: nel verbale di pignoramento è stato erroneamente individuato al Catasto Fabbricati.

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 ma in parte non sono più esistenti in quanto:

- **Foglio 99 Particella 439 subalterno 1** non figura più nelle visure in quanto B.C.N.C (bene comune non censibile, corte comune tra più subalterni) SOPPRESSO a seguito di demolizione totale dei fabbricati che vi insistevano, come rappresentato dagli elaborati planimetrici analizzati dal sottoscritto;
- **Foglio 99 Particella 439 subalterno 2** risulta SOPPRESSO a seguito di demolizione totale;
- **Foglio 99 Particella 439 subalterno 3** risulta SOPPRESSO a seguito di demolizione totale;
- **Foglio 99 Particella 439 subalterno 4** risulta SOPPRESSO a seguito di demolizione totale;

Sono invece rimasti invariati:

- **Foglio 99 Particella 491** Ente Urbano Superficie ha 27 ca 25, area di pertinenza su cui è stato edificato il fabbricato;
- **Foglio 99 Particella 491 subalterno 2** Categoria D/2 Rendita Euro 6.151,75 STRADA VICINALE DELLE STRILLAIE N. 282 piano S1-T, intestato a [REDAZIONE].



██████████ con sede ██████████ per la piena proprietà di 1/1,
il

fabbricato;

Per quanto riguarda le planimetrie catastali si sono riscontrate le seguenti difformità:

- **Foglio 99 Particella 491 subalterno 2:** attualmente il bene non risulta più provvisto del piano interrato e sono stati completamente tamponati tutti i portici che nella planimetria risultano aperti. Ci sono inoltre notevoli difformità nella distribuzione degli spazi interni. Considerato che, come esemplificato dettagliatamente al punto 2. 6, l'ultimo stato legittimo della costruzione risale al 2016 mentre, al contrario, allo stato attuale sono presenti consistenti opere realizzate abusivamente che devono essere rimosse, la variazione catastale andrà effettuata una volta completati i lavori di rimessa in pristino secondo l'ultimo stato legittimamente autorizzato.

2.5 QUESITO 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Il Regolamento Urbanistico Comunale vigente è aggiornato alla Delibera di Consiglio Comunale n.76 del 27/10/2016 e prevede come ubicazione degli immobili il Territorio Aperto (art. 121) e le Aree a esclusiva funzione agricola (artt. 122 e 123) e per l'unità immobiliare l'appartenenza alla Classe 6 (art. 85) del patrimonio edilizio esistente.

Art. 85- Edifici ricompresi nelle classi 4, 5, 6

1. Edifici ricompresi nella Classe 4 – Edifici o complessi di interesse architettonico.

- E' attribuita la classe 4 agli edifici di varia tipologia (edifici multipiano in linea, a torre, a blocco, aggregazioni lineari di case a schiera, etc.) Unifamiliari o plurifamiliari, di formazione in genere successiva all'anno 1954, che presentano elementi di interesse sotto il profilo architettonico e/o morfologico, risultando altresì coerenti o quantomeno in rapporto di compatibilità ed equilibrio con il contesto urbano, periurbano o rurale di riferimento. Gli edifici e/o complessi edilizi di classe 4 ricadono in prevalenza in tessuti consolidati residenziali.
- Sono ricompresi nella classe 4 gli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nel territorio aperto, identificati come invarianti strutturali nell'elaborato PR_04, ancorché non evidenziati con l'apposito segno grafico negli elaborati PR_02, PR_03, laddove gli stessi non abbiano perso caratteri architettonici e storici rurali, a seguito di interventi edilizi più o meno recenti.
- Per le unità volumetriche ricadenti nella casistica di cui al presente comma, e' attribuita la classe provvisoria d, equiparata alla classe 4, che sarà definitivamente assegnata in sede di schedatura.

Edifici ricompresi nella classe 5 – edifici o complessi di scarso interesse architettonico.

- E' attribuita la classe 5 agli edifici di varia tipologia (edifici multipiano in linea, tipologie a torre, a blocco, aggregazioni lineari di case a schiera, etc.) Unifamiliari o plurifamiliari, di formazione in genere successiva al 1954, di scarso interesse sotto il profilo architettonico e/o morfologico, ma sostanzialmente coerenti o



quantomeno compatibili con il contesto urbano, periurbano o rurale di riferimento. Ricadono in prevalenza in tessuti consolidati residenziali.

- Per le unità volumetriche ricadenti nella casistica di cui al presente comma, è attribuita la classe provvisoria E, equiparata alla classe 5, che sarà definitivamente assegnata in sede di schedatura.
- Agli edifici appartenenti alle tipologie ex Ente Maremma privi di schedatura, individuati dall'art. 135 bis, viene altresì attribuita la classe E, con le modalità di intervento disciplinate dal medesimo articolo.

Edifici ricompresi nella classe 6 – edifici o complessi di nessun interesse architettonico.

- È attribuita la classe 6 agli edifici di origine recente o esito di trasformazioni profonde realizzati con caratteri tipologici e morfologici incoerenti che non concorrono ad una definizione anche contemporanea del contesto urbano.
- Per le unità volumetriche ricadenti nella casistica di cui al presente comma, è attribuita la classe provvisoria G, equiparata alla classe 6, che sarà definitivamente assegnata in sede di schedatura.
- Agli edifici appartenenti alle tipologie ex Ente Maremma privi di schedatura, individuati dall'art. 135 bis, viene altresì attribuita la classe F, equiparata alla classe 6, con le modalità di intervento disciplinate dal medesimo articolo.

1bis. Gli edifici e/o complessi edilizi principali di classe 4, 5 e 6 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_02 e PR_03 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000.

2. In tali edifici sono consentite le seguenti tipologie di intervento:

- Classe 4: manutenzione ordinaria senza modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione ordinaria con modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia R1, R2, e R3 e R4. Negli edifici di classe 4 sono altresì consentiti interventi di addizione volumetrica o pertinenziale, fatte salve le limitazioni e prescrizioni di cui alla normativa del tessuto edilizio di riferimento e delle invarianti strutturali;
- Classe 5: manutenzione ordinaria senza modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione ordinaria con modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia R1, R2 R3 e R4;
- Classe 6: manutenzione ordinaria senza modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione ordinaria con modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia R1, R2, R3 e R4.

3. ABROGATO

4. Fatte salve le limitazioni e prescrizioni di cui alla normativa del tessuto edilizio di riferimento e delle invarianti strutturali, negli edifici di classe 5 e 6 costituendo esito edilizio incoerente e scarsamente leggibile - quanto a materiali e caratteri tipologici - gli interventi ammissibili devono concorrere alla riqualificazione degli edifici stessi. Al fine di perseguire tale obiettivo sono pertanto consentiti interventi di addizione volumetrica o funzionale e/o di sostituzione edilizia laddove ammessa dalla normativa del tessuto o zona di riferimento.

5. Su tali edifici, laddove ricompresi in una scheda normativa e di indirizzo progettuale di cui all'elaborato PR-06, sono ammessi gli interventi di cui alla scheda medesima.

Art. 121 - Le articolazioni del territorio aperto

1. Le disposizioni contenute nel presente Titolo disciplinano il territorio aperto in coerenza con la L.R. 1/2005.

2. Esso si articola in:

- a. territorio rurale suddiviso in;
 - aree a esclusiva funzione agricola
 - aree a prevalente funzione agricola
- b. territorio complementare.

Art. 122 – Il territorio rurale

1. Per territorio rurale si intende la porzione di territorio aperto effettivamente utilizzata da usi culturali (ad eccezione di cave, riserve ecc.) ai sensi dell'art.5 del P.T.C.P., così come individuato dagli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico. Esso è caratterizzato dalla presenza



prevalente delle attività agricole e forestali, nonché dalle attività connesse e/o integrate all'agricoltura.

2. Il territorio rurale è costituito dalle "aree a prevalente funzione agricola" e dalle "aree ad esclusiva funzione agricola" costituenti ambito di applicazione delle vigenti norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale.

3. Le norme relative al territorio rurale si applicano anche alla porzione di Area Contigua del Parco Regionale della Maremma, in ottemperanza a quanto disposto dalle direttive del Piano del Parco Regionale, ad eccezione dei territori riconosciuti quali territorio complementare.

4. Il territorio rurale nella sua attuale configurazione paesaggistica è la risultante delle relazioni plurisecolari tra uomo e ambiente naturale, in cui le modificazioni indotte dall'attività antropica hanno inciso profondamente sugli assetti ecologici e sul tessuto socio-culturale. Il territorio rurale è luogo di vita e di lavoro di particolare qualità formale e si caratterizza per una continua dinamicità, in dipendenza delle mutate esigenze economiche, culturali, ecologiche delle comunità insediate nonché a seguito di modificazioni indotte dagli eventi naturali. Nel territorio rurale sono assicurati il presidio, la manutenzione e l'integrità fisica dei suoli, il risanamento idrogeologico, l'intercettazione e il convogliamento delle acque di pioggia, la funzionalità del reticolo idrografico superficiale. Al suo interno sono conservati e relazionati, attraverso reti di connessione ecologica, i principali elementi di naturalità presenti (aree boscate, fiumi, corsi d'acqua minori).

5. Gli usi, le attività e le trasformazioni territoriali concorrono alla tutela attiva, al recupero e alla valorizzazione delle risorse naturali ed essenziali del territorio, con particolare riferimento alle invarianti strutturali presenti e ai caratteri paesaggistici identificativi dei luoghi.

6. Le attività consentite, che non devono comportare emissioni in atmosfera inquinanti e/o climalteranti, né produrre inquinamento acustico, luminoso o visuale, perseguono la qualità ambientale e paesaggistica e, congiuntamente, la valorizzazione funzionale, sociale ed economica del territorio.

6bis. Per quanto concerne la regolamentazione dello sfruttamento delle acque sotterranee, si rimanda a quanto disciplinato nelle norme per la tutela dell'integrità fisica del territorio, di cui all'elaborato GEO_05.

7. Sono pertanto consentite tutte le attività finalizzate a:

- coltivazione dei terreni
- selvicoltura
- allevamento di bovini, ovini, equini, animali da cortile.

8. Sono altresì ammesse, con le specificazioni e le limitazioni di cui alle presenti norme le attività connesse ed integrative all'agricoltura, tra le quali:

- agriturismo
- trasformazione dei prodotti agricoli a prevalente provenienza aziendale (cantine, frantoi e simili)
- lavorazione, promozione e degustazione di prodotti agricoli aziendali
- vendita diretta di prodotti agricoli a prevalente provenienza aziendale
- attività faunistico - venatorie
- servizi di supporto all'agricoltura
- attività cinotecniche
- produzione di energie rinnovabili
- attività equestri a carattere non agonistico
- attività commerciali di prodotti locali e tradizionali
- attività di produzioni artigianali tradizionali
- attività inerenti il turismo rurale.

9. L'Amministrazione Comunale di Grosseto, tramite i propri strumenti di governo, sostiene le attività agricole, purché coerenti con le pratiche della gestione sostenibile delle risorse, nella consapevolezza che solo la presenza attiva dell'uomo su un territorio di secolare antropizzazione possa garantirne l'integrità fisica, la tutela delle risorse naturali e storico-culturali, la valorizzazione e l'evoluzione coerente del paesaggio, il benessere sociale ed economico della comunità che ivi opera e vive.

10. Ai fini di tutela e valorizzazione degli insediamenti, il RU, nei 'Territori di bonifica' (di cui alla carta geomorfologica) non ammette la realizzazione di locali seminterrati ed interrati ad uso abitativo o locali accessori alla residenza, con esclusione di autorimesse pertinenziali e impianti tecnologici; prescrive di realizzare il piano di calpestio di nuovi manufatti a 30 cm dal piano di campagna circostante, salvo diversa prescrizione, derivante da eventuali e puntuali studi idraulici allegati alle pratiche edilizie, che potrà determinare un valore superiore.



Art. 123 - Aree a esclusiva funzione agricola

1. Sono identificate come "Aree ad esclusiva funzione agricola" le parti di territorio in cui le effettive vocazioni agronomiche e le condizioni ambientali appaiono strettamente connesse con la connotazione paesaggistica, storico-culturale ed economica locale. Sono le aree in cui si praticano le colture di maggiore eccellenza e che conferiscono la migliore visibilità al territorio grossetano e dove l'organizzazione aziendale è più consolidata. Sono altresì le aree cui l'Amministrazione Comunale riconosce un ruolo primario per la tutela delle attività agricole, zootecniche e forestali, per le quali promuove interventi ed iniziative atte alla valorizzazione della redditività anche al fine della conservazione della maglia poderale originaria tramite la permanenza della figura imprenditoriale propriamente detta sui fondi agricoli. Sono le aree in cui si sviluppa la D.O.C. Morellino, in cui è consolidata la coltivazione del riso, in cui carni e formaggi di produzione locale denotano qualità superiore.

2. In queste aree saranno promosse tutte le iniziative atte a incrementare la cooperazione fra aziende, anche con l'edificazione di strutture finalizzate alla gestione, alla trasformazione, alla commercializzazione di prodotti; saranno sviluppati i progetti di filiera corta, anche tramite l'organizzazione produttiva in cooperazione; saranno promosse le attività zootecniche in particolare a stabulazione libera, anche come importante pratica per la gestione di aree collinari e sub-collinari di grande impatto paesaggistico che rischiano il degrado e la perdita della propria connotazione formale e storica.

3. Le aree ad esclusiva funzione agricola sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_02 e PR_03 su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

4. Fatte salve le limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme di Piano Strutturale e di P.T.C.P. e ferme restando le disposizioni contenute nelle presenti norme, nelle aree a esclusiva funzione agricola sono ammessi gli interventi connessi con le seguenti attività:

- agricoltura a carattere produttivo
- agricoltura orientata alla salvaguardia delle varietà colturali e delle forme di coltivazione tradizionali
- attività zootecniche
- cinotecnica secondo quanto meglio precisato nell'art. 146
- acquacoltura ed allevamenti minori
- selvicoltura e raccolta prodotti del bosco
- attività faunistico-venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico
- produzione e cessione di energia da fonti rinnovabili nei limiti previsti dagli artt. 117 e 118
- produzione di energia da impianti fotovoltaici nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 117 e 118 delle presenti norme
- abitazione (agricola e non)
- agriturismo
- motorietà e attività per il tempo libero in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed agroalimentari esistenti
- ospitalità alberghiera con esclusione della tipologia RTA (fatte salve le rta esistenti o in fase di realizzazione alla data di adozione del RU), attività di ristorazione in edifici non agricoli e/o deruralizzati
- attività complementari, purché coerenti e compatibili con i caratteri insediativi e i valori paesaggistici del territorio rurale, fermo restando comunque il rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni fissate dalle disposizioni che regolano i singoli ambiti territoriali
- attività pubbliche o di interesse pubblico, ivi comprese le attività sociali, culturali, formative e ricreative, purché compatibili con la funzione agraria dell'ambito interessato.

4. bis Le attività integrative e le relative opere possono essere esercitate e realizzate esclusivamente mediante il riuso del patrimonio edilizio esistente.

5. Gli edifici e/o manufatti legittimi che alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino in contrasto con le destinazioni d'uso di cui sopra, nel caso di persistenza della propria funzione, possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

6. Sono altresì consentiti:

- gli usi specialistici elencati negli articoli delle norme di Piano Strutturale che disciplinano le singole sub-unità di paesaggio
- la realizzazione di spazi a parcheggio a servizio delle attività ammesse



- la realizzazione di strutture finalizzate alla trasformazione, conservazione, commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici attuate da aggregazioni riconosciute di produttori locali ovvero realizzate come joint-venture con partner industriali e/o commerciali
- la realizzazione di impianti e strutture finalizzati alla sperimentazione di tecniche agricole e zootecniche d'avanguardia, attuate in collaborazione con Enti di ricerca locali o internazionali
- reti ed impianti tecnologici, nel rispetto dei criteri di compatibilità paesaggistica e ambientale, e ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme

7. La realizzazione di laghetti per l'irrigazione aventi una capacità correlata all'effettivo e dimostrato consumo, mediante relazione agronomica, derivante dall'ordinamento colturale dell'azienda e comunque non superiore a 3.000 mc a condizione che siano resi disponibili per l'approvvigionamento antincendio da parte delle squadre AIB. Tali piccoli invasi dovranno essere realizzati in aree pianeggianti, solo con operazioni di scavo e riporto a tenuta delle sponde per 2 metri di altezza massima; non sarà consentito lo sbarramento di torrenti o di fossi con circolazione idraulica a carattere permanente né la trivellazione di pozzi. La sistemazione spondale con vegetazione igrofila dovrà pertanto tenere conto delle destinazioni aggiuntive.

8. Il sistema di relazioni costituito dai percorsi, siano essi pedonali, ciclabili o ippovie, deve essere alternativo a quello della circolazione automobilistica e avere, quindi, spazi, direzioni, velocità e scenari autonomi.

9. In generale, dovrà essere privilegiata la sentieristica già esistente: strade vicinali soggette a pubblico transito, doganiere, strade e piste forestali, tratturi, percorsi di accesso a edifici. Nuovi tracciati potranno essere realizzati solo in carenza di sentieri esistenti con un progetto apposito nel rispetto della vegetazione esistente e della morfologia dei luoghi.

10. Ai sensi dell'art. 31 del P.S. sono soggette alla disciplina delle aree ad esclusiva funzione agricola le seguenti sub-unità di paesaggio, delle quali è riportata la classificazione specifica di cui all'art. 22 del P.T.C.P.:

- C2.2.1 - La costa paludosa e pineta (Area a prevalente funzione ambientale assimilata ai fini normativi alle zone dove si applicano i criteri della esclusiva funzione agricola). Classe C del PTC.
- C2.2.2 - La costa di Prile bonificata (Area a prevalente funzione ambientale assimilata ai fini normativi alle zone dove si applicano i criteri della esclusiva funzione agricola). Classe D del PTC.
- C2.2.3 - La costa di Prile coltivata (Area a prevalente funzione ambientale assimilata ai fini normativi alle zone dove si applicano i criteri della esclusiva funzione agricola). Classe C del PTC.
- C2.3 - La Costa della «Città» (Area a prevalente funzione ambientale assimilata ai fini normativi alle zone dove si applicano i criteri della esclusiva funzione agricola). Classe B del PTC.
- C2.4.1 - Bocca d'Ombrone costa nord (Area a prevalente funzione ambientale assimilata ai fini normativi alle zone dove si applicano i criteri della esclusiva funzione agricola). Classe C del PTC.
- C2.4.2 - Bocca d'Ombrone costa sud (Area a prevalente funzione ambientale assimilata ai fini normativi alle zone dove si applicano i criteri della esclusiva funzione agricola). Classe C del PTC.
- C2.4.3 - Bocca d'Ombrone, Area di Pertinenza del fiume (Area a prevalente funzione ambientale assimilata ai fini normativi alle zone dove si applicano i criteri della esclusiva funzione agricola). Classe E del PTC.
- Pi2.1.1 - La conca di Lattaia-Madonnino. Classe E del PTC.
- Pi2.2.1 - La Bonifica Grossetana (Area ad esclusiva funzione agricola). Classe D del PTC. - Pi2.2.2 - La Bonifica degli ex Paduli Alti (Area ad esclusiva funzione agricola). Classe E del PTC.
- Pi2.2.3 - La Fascia Costiera Coltivata (Area a prevalente funzione agricola dove si applicano i criteri della esclusiva funzione agricola). Classe E del PTC.
- Pi2.2.4 - L'area golenale dell'Ombrone nella pianura bonificata. Classe E del PTC.
- Pi2.3.1 - La pianura insediata asciutta. Classe E del PTC.
- Pi2.3.2 - La pianura bonificata insediata (ex paduli alti). Classe D del PTC.

- Pi2.3.3 – La pianura in sinistra dell'Ombrone (ex padule di Alberese). Classe D del PTC. - Pi2.3.4 – I terrazzi di Rispecchia. Classe E del PTC.
- Pi2.3.5 – La golena dell'Ombrone. Classe E del PTC.
- Pi2.3.6 – La pianura insediata di Braccagni. Classe E del PTC.
- Pi2.3.7 - Le alluvioni del torrente Bottegone e la pianura del canale destro Ombrone. Classe E del PTC.
- Pi2.5.1 – La pianura alta e terrazzata dell'Uccellina. Classe E del PTC.
- Pi2.5.2 – La pianura bonificata dell'Uccellina. Classe E del PTC.
- Pi2.5.3 – L'area di pertinenza fluviale in sinistra dell'Ombrone. Classe E del PTC.
- R7.1.1 – Le colline arenacee. Classe E del PTC.
- R7.1.2 - Poggio Rispecchia. Classe E del PTC.
- R7.1.3 – I terrazzi alluvionali. Classe E del PTC.
- R7.1.4 – Il fondovalle di Istia e la valle del torrente Maiano. Classe E del PTC.
- R7.1.5 – La confluenza del torrente Grillese. Classe E del PTC.
- R7.2.1 – I primi versanti delle colline di Montiano. Classe E del PTC.
- R7.2.2 – I terrazzi alluvionali fra i rilievi di Montiano. Classe E del PTC.

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.

L'Unità immobiliare attuale è figlia di numerose pratiche edilizie e la sua storia costruttiva, travagliata e complessa, inizia nel 2005. In base agli accessi eseguiti dallo scrivente presso l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Grosseto è emerso che i titoli abilitativi che ne hanno permesso la costruzione, e che sono allegati alla presente relazione, sono i seguenti:

D.I.A. onerosa prot. 69426 del 09/06/2005 P.E. 2005/1602, che prevedeva la costruzione di un unico fabbricato adibito a civile abitazione e a 7 Residenze Turistico Alberghiere R.T.A., da realizzarsi attraverso un intervento di ampliamento *una tantum* di 150 mc e di ristrutturazione edilizia con demolizione, ricostruzione e cambio di destinazione d'uso dei volumi esistenti e in proprietà della [REDACTED]

- Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del [REDACTED] al Foglio 99, Particella 439, subalterno 2 – appartamento di classe A/3 – soppresso a seguito di demolizione;



- Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati [REDACTED] al Foglio 99, Particella 439, subalterno 3 – appartamento di classe A/3 – soppresso a seguito di demolizione;
 - Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati [REDACTED] al Foglio 99, Particella 439, subalterno 4 – box auto C/6 soppresso a seguito di demolizione;
 - B.C.N.C. corte comune ai predetti subalterni al Foglio 99, Particella 439, subalterno 1 – soppresso a seguito di demolizione dei precedenti subalterni;
- b) **D.I.A. del 30/05/2006 P.E. 2006/1493 in variante alla P.E. 2005/1602 prot. 66352**, sempre a firma della [REDACTED] per modifiche sostanziali al progetto, ovvero riguardante la realizzazione di una struttura suddivisa in due volumi (da una parte quello residenziale e dall'altra quello ricettivo) collegati da un porticato e con accessi indipendenti dalla Strada Vicinale delle Strillaie.
- c) **D.I.A. onerosa del 05/10/2007 P.E. 2007/2392 in variante alle P.E. 2005/1602 e P.E. 2006/1493 prot. 105746**, a firma di [REDACTED]. Con questa pratica edilizia veniva richiesta l'autorizzazione ad una variante sostanziale volta a realizzare un ristorante al posto della RTA, con modifiche prospettiche nelle aperture e nelle finiture esterne, nella copertura e nella distribuzione spaziale interna, mentre l'abitazione rimaneva inalterata. Per la parte commerciale rimaneva il progetto dell'interrato, mentre non veniva più realizzato il sottotetto.
- d) **PdC n.202 del 23/07/2008 P.E. 2008/1188 del 23/05/2008 prot. 65138 in variante alle P.E. 2005/1602, P.E. 2006/1493 e P.E. 2007/2392**, a firma di [REDACTED]. Con questa variante venivano eseguite modifiche interne ed esterne alle due unità immobiliari (abitazione e ristorante) ed una diversa sistemazione degli spazi esterni che in questa fase hanno raggiunto la definitiva consistenza.
- e) **Abitabilità a stralcio del 29/07/2008 prot. 93370 P.E. 2008/275, integrata definitivamente in data 02/10/2008 prot. 119189, relativa alle P.E. 2005/1602**,



P.E. 2006/1493, P.E. 2007/2392 e P.E. 2008/1188, a firma di [REDACTED]

[REDACTED] Questa abitabilità era relativa all'unità immobiliare censita al Catasto

Fabbricati del [REDACTED] al Foglio 99, Particella 491, subalterno 2 e riguardava l'attività produttiva di ristorazione, mentre l'appartamento di civile abitazione era ancora in costruzione e non abitabile.

Tale atto è stato temporaneamente revocato con raccomandata A/R spedita il 10/02/2009 e indirizzata alla [REDACTED] (conduttrice dell'attività di ristorazione nella struttura oggetto di questa procedura) in data 17/02/2009 per il tipo di attività svolte in contrasto con quanto previsto nell'abitabilità stessa. La sospensione è stata

poi rimossa a seguito della verifica, da parte degli organi preposti, della conformità

delle attività svolta nell'immobile, coerente con la destinazione d'uso contenuta nell'abitabilità.

f) **D.I.A. prot. 31831 del 09/03/2010 P.E. 2010/521**, a firma di [REDACTED]

[REDACTED]. Le opere oggetto di questa pratica edilizia riguardavano modeste modifiche interne, soprattutto al piano interrato e portavano la consistenza della struttura e la distribuzione interna allo stato rappresentato dalla planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio e presentata in data 01/06/2010, quindi ad uno stato di doppia conformità, sia urbanistico-edilizia che catastale.

g) **PdC n. 449 del 15/07/2010 P.E. 2010/1183 del 27/05/2010 prot. 71027 in variante alle P.E. 2005/1602, P.E. 2006/1493, P.E. 2007/2392, P.E. 2008/1188 e P.E. 2009/1485 (che riguarda la sola civile abitazione)**, a firma di [REDACTED]

[REDACTED]. Pratica non trovata negli archivi comunali, come da certificazione allegata.

h) **Abitabilità del 22/07/2010 prot. 93605 P.E. 2010/219, integrata definitivamente in data 11/11/2010 prot. 136423, relativa alle P.E. 2009/1485 e P.E. 2010/1183**, a firma di [REDACTED] e riguardante la P.E. 09/1485 (pratica edilizia che riguardava l'unità immobiliare appartamento non oggetto di pignoramento) e la P.E. 10/1183. Anche questa pratica non è stata trovata negli archivi comunali, come da certificazione allegata.

- i) **Richiesta di PdC P.E. 2012/475 del 03/05/2012. PdC mai rilasciato**, a firma della Sig. ra [REDACTED], conduttrice dell'attività di ristorazione. Questa pratica aveva ad oggetto la realizzazione delle tettoie in ferro nell'area contigua il Bar/Ristorante al piano terreno ed i termini sono stati interrotti in quanto era possibile eseguire tale intervento con una D.I.A. **Successivamente non sono state presentate pratiche per la realizzazione delle tettoie che sono quindi abusive.**
- j) **CILA P.E. 2016/1080 del 14/07/2016 prot. 84133**, a firma di [REDACTED]. per la suddivisione del bar al piano terra in numero 3 ambienti con servizi igienici annessi, realizzando un ufficio, una reception e una sala e nella suddivisione del locale cucina in due ambienti per realizzare un deposito. **LO STATO DI PROGETTO RAPPRESENTATO CON QUESTA PRATICA EDILIZIA COSTITUISCE L'ULTIMO STATO LEGITTIMO DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO-EDILIZIO** (fatta eccezione per le tettoie di cui alla lettera che precede).
- k) **Richiesta di PdC P.E. 2016/567 del 14/06/2016 prot. 71631 con integrazioni grafiche sostanziali del 09/11/2016 prot. 127068. PdC mai rilasciato**, a firma di [REDACTED]. Con questa pratica edilizia si prevedeva la ristrutturazione del ristorante con lo spostamento della sala dal piano interrato a quello terreno lasciando le scale esterne di accesso al vuoto tecnico al piano S1 che si sarebbe venuto a creare. Lo spostamento della S.U.L. esistente al piano interrato avrebbe dovuto consentire la chiusura dei portici al piano terra, con le conseguenti modifiche prospettiche dovute al reperimento dei requisiti aeroilluminanti per i nuovi locali.
- l) **Accertamento di conformità in sanatoria P.E. 2017/7 del 05/01/2017 prot. 1601, collegato alla Domanda Unica SUAPE P.E. 2017/8**, a firma di [REDACTED]. Questa pratica è stata presentata a seguito di un accertamento di opere edili in violazione alle Leggi Urbanistiche prot. 678/2016 del 02/12/2016 a seguito di sopralluogo del 24/11/2016 da parte del Corpo di Polizia Municipale.

L'esito della sanatoria non è positivo, così come dettagliatamente riportato nei motivi sostanziali contenuti nella comunicazione dell'Ufficio Abusi Edilizi del 10/04/2017 prot. 43678 allegata alla presente comunicazione, **secondo il quale non**

sussistono i requisiti della doppia conformità urbanistico-edilizia, condizione

essenziale per il rilascio della sanatoria. Razione per la quale la valutazione degli

immobili oggetto di pignoramento viene sviluppata considerando l'ultimo stato legittimo previa esecuzione delle opere necessarie per la rimessa in pristino.

Le opere realizzate abusivamente ed in difformità dai titoli abilitativi sono le seguenti:

- **Interventi previsti nella P.E. 2016/567 (non conclusa con provvedimento abilitativo):**
 - Smantellamento del piano interrato e realizzazione di vuoto tecnico a seguito di tamponatura delle scale esterne e di quella interna e realizzazione di solaio laterocementizio tra piano terra e piano interrato per la creazione di un'ampia sala ristorazione al piano terra;
 - Realizzazione di tramezzature interne ed esterne al piano terra:
 - Nella porzione centrale della struttura è stata tamponata la loggia prospiciente la corte posteriore e sono state realizzati due stanze adibite a sala ristorante, dotate di duplice finestra e separate da un corridoio. La loro realizzazione ha modificato le vasche ornamentali della corte posteriore. Al posto del doppio volume centrale è stato realizzato solaio in laterocemento, come detto in precedenza e sono stati realizzati tre nuovi ambienti: reception, servizio igienico con antibagno e ufficio. Il fronte principale vede la tamponatura parziale delle preesistenti portefinestre per creare delle ampie finestre e la realizzazione, sotto il porticato centrale, di nuova portafinestra di accesso alla struttura;
 - Nella porzione sinistra della struttura sono stati demoliti la scala di collegamento tra piano terra e interrato, il WC, il guardaroba ed è



stata ridotta notevolmente la cucina per realizzare una nuova sala

ristorazione dove sono state create due nuove finestre. Altre modifiche distributive riguardano la realizzazione di deposito alimenti (ma difforme di quello di cui alla CILA P.E. 2016/1080), di uno spogliatoio maschile e di un deposito, resi accessibili da un nuovo corridoio. Per poter realizzare questi ambienti sono stati tamponati i portici esistenti e sono state modificate e realizzate delle nuove aperture;

- Nella porzione destra della struttura, precedentemente adibita a Bar, non sono state eseguite le modifiche di cui alla CILA 16/1080 che prevedevano la realizzazione di tre nuovi locali con servizio igienico ma sono stati realizzati i seguenti interventi: tamponatura del portico sul fronte principale per realizzare una sala, realizzazione di una sala per il personale, realizzazione degli spogliatoi femminili ed infine realizzazione di una sala prospiciente la corte posteriore. Per realizzare questi nuovi vani sono state modificate e/o realizzate nuove aperture.

- **Interventi previsti nella P.E. 2012/475 (non conclusa con provvedimento abilitativo):**
 - Presenza di tettoie in ferro e plexiglas nella corte posteriore, sotto le quali sono accatastati arredi mobili a servizio della struttura ricettiva.

A seguito dell'analisi di tutte le pratiche edilizie a corredo della storia costruttiva del fabbricato, lo scrivente ritiene che **L'ULTIMO STATO LEGITTIMO SIA QUELLO RAPPRESENTATO DALLA CILA 2016/1080 MA, A SEGUITO DEGLI INTERVENTI SUCCESSIVI CHE HANNO INCISO ANCHE SUI PRECEDENTI MODIFICANDONE IN BUONA PARTE LA CONSISTENZA E LA CONFORMAZIONE, LO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE NON PUO' CONSIDERARSI PIU' CONFORME AI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE E, VISTO**



SOPRATTUTTO IL DINIEGO EMESSO DALL'UFFICIO ABUSI EDILIZI DEL COMUNE

DI GROSSETO PER LA RICHIESTA DI SANATORIA CI CUI P.E. 2017/7, GLI ILLECITI PRODOTTI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA NON SONO SANABILI IN BASE AL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ART. 46, COMMA 5, D.P.R. 380/2001 E ART. 40, COMMA 6 DELLA L. 47/1985 PER MANCANZA DELLA DOPPIA CONFORMITA'.

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 data l'esistenza di un vincolo di utilizzazione dell'area pendente sugli immobili non sia conveniente dividere in più lotti i beni oggetto della procedura

2.8 QUESITO 8

Dica, se l'immobile è pignorato solo pro-quota, seessosia 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 1/1. Per quanto riguarda la divisione dei beni e la formazione eventuale 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 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 13/11/2017 gli immobili sono sempre stati liberi in quanto non utilizzati dalla società intestataria [REDACTED].

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 appartenendo ad una società di capitali.

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 artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità sugli immobili oggetto della procedura.

Allo stato attuale **non esistono** vincoli di natura condominiale.

Allo stato attuale **non esistono** diritti demaniali, servitù o usi civici.

Allo stato attuale **esiste** un vincolo di destinazione d'uso produttiva/turistico ricettiva a tempo indeterminato sancito da atto unilaterale d'obbligo edilizio di cui alla formalità n. 4813 del 22/05/2008 per scrittura privata con sottoscrizione autenticata da atto notarile del 08/05/2008 ai rogiti del notaio Iodice rep. 16564/5789 tra [REDACTED] e il [REDACTED], a favore di quest'ultimo, e rimuovibile unicamente dall'Amministrazione Comunale nel caso in cui intervengano modificazioni agli strumenti urbanistici vigenti.

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 (normalmente il mq di superficie commerciale lorda, più raramente il mc o altri parametri) 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.

Data tuttavia la particolare situazione del compendio immobiliare da stimare, vista la non sanabilità degli illeciti presenti per le ragioni riportate al paragrafo 2.6, si procede valutando il bene conformemente all'ultimo stato legittimo, depurando poi tale valore di tutte le spese necessarie per la rimessa in pristino allo stato autorizzato.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, lo stato di conservazione e manutenzione, l'ubicazione, gli affacci, la commerciabilità, si assume il valore unitario del parametro tecnico, opportunamente corretto per tener conto delle specifiche peculiarità del bene e della sua unicità in relazione al territorio di riferimento, che moltiplicato per la consistenza totale porta alla determinazione del valore di mercato attuale. Il parametro tecnico che viene assunto è il mq di superficie lorda commerciale, la cui consistenza 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 turistico-ricettiva/commerciale al piano terra e al piano interrato, il 75% della superficie lorda dei locali accessori al piano terra, il 50% della superficie lorda dei locali accessori al piano interrato, il 40% della superficie di porticati e



logge coperte, il 5% delle superficie esterne pavimentate e dedicate al parcheggio e alla sosta di relazione e infine 2% della superficie della corte destinata a giardino.

Determinata in questo modo la superficie commerciale totale S.C., assumendo il valore medio unitario V.U. di mercato del parametro tecnico metro quadrato di superficie commerciale, il valore più probabile di mercato V.M. viene calcolato con la semplice equazione

$$V.M. = S.C. \times V.U.$$

2.12.1. LOTTO 1 – Struttura ricettiva sulla Strada delle Strillaie, loc. Squartapaglia

La consistenza della porzione immobiliare è la seguente:

Superficie lorda turistico-ricettiva/ commerciale al piano terra e interrato	Superficie 318 mq	Coefficiente 100 %	Sup. Commerciale 318 mq
Superficie lorda dei locali accessori al piano terra	Superficie 48 mq	Coefficiente 75 %	Sup. Commerciale 36 mq
Superficie lorda dei locali accessori al piano interrato	Superficie 184 mq	Coefficiente 50 %	Sup. Commerciale 92 mq
Superficie logge e portici al piano terra	Superficie 126,50 mq	Coefficiente 40 %	Sup. Commerciale 50,60 mq
Superficie pavimentata, vasche ornamentali e area di sosta	Superficie 1.555 mq	Coefficiente 5 %	Sup. Commerciale 77,75 mq
Giardino	Superficie 687 mq	Coefficiente 2 %	Sup. Commerciale 13,75 mq
		<u>TOTALE</u>	<u>588,10 mq</u>

Le finiture e l'apparato tecnologico a servizio della struttura, considerate di buon livello qualitativo, portano a considerare come valore unitario del parametro il prezzo di 1.300 €/mq. Per effetto di tale valore unitario avremo:

$$\underline{V.M. = S.C. \times V.U. = 588,10 \text{ mq} \times 1.300,00 \text{ €/mq} = 764.530,00 \text{ €}}$$



A tale valore deve essere sottratto il costo per la rimessa in pristino dell'attuale stato

abusivo all'ultimo stato legittimo da determinarsi con metodo sintetico sulla base del costo

unitario riportato nelle tabelle dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto per la tipologia di intervento *Ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo PESANTE in edifici realizzati a partire dal 1960*, un valore di €/mq 1.175,00 che dovrà essere moltiplicato per la superficie utile calcolata sull'ultimo stato legittimo, che in questo caso è di mq 481 come dal seguente prospetto:

- Locali principali al piano terreno: 99 mq
- Locali accessori al piano terreno: 41 mq
- Locali principali al piano S1: 178 mq
- Locali accessori al piano S1: 163 mq.

Costo della rimessa in pristino = S.U. x R.P. = 481 mq x 1.175,00 €/mq = 565.175,00 €

Il valore finale del bene sarà pertanto

V.M. – costo rimessa in pristino = € 764.530,00 – € 565.175,00 = di € 199.355,00

(euro centonovantanovemilatrecentocinquantacinque/00)

3. FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA

Si individua un singolo lotto di vendita. Data la particolare situazione del fabbricato, che si trova in uno stato abusivo dovuto ad interventi realizzati in difformità e/o in mancanza degli atti urbanistici necessari, essendo gli illeciti non sanabili in base al combinato disposto degli art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/2001 e art. 40 della L. 47/1985 (come spiegato dettagliatamente al paragrafo 2.6), **l'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova prevedendo l'obbligo per l'aggiudicatario di ripristinare lo stato dei luoghi allo stato legittimo, i cui costi sono stati decurtati dal prezzo equivalente al valore di mercato.**

3.1 LOTTO 1 – Struttura ricettiva sulla Strada delle Strillaie, Loc. Squartapaglia

PIENA PROPRIETA' di **struttura turistico/ricettiva** sita nel Comune di Grosseto, Strada Vicinale delle Strillaie n. 282 posta al piano terra, con ingresso indipendente sulla corte esclusiva ad uso parcheggio da un cancello metallico sulla Strada delle Strillaie.



L'ingresso al fabbricato avviene dalla porta-finestra ricavata sotto il porticato posizionato al centro del timpano. Da qui si apre un vasto ambiente centrale adibito a sala ristorante, sul quale si affacciano la reception, un ufficio e un servizio igienico dotato di antibagno. Sul fondo della sala si apre un corridoio che conduce alla corte posteriore dotata di porzioni a verde, pavimentate e allestite a vasche ornamentali, sul quale si aprono due sale ristorante. Procedendo sulla sinistra del fabbricato, oltre la reception, un vano disimpegna una terza sala ristorante, la cucina con il deposito per gli alimenti, un deposito e lo spogliatoio maschile dotato di servizi igienici. La parte destra del fabbricato si caratterizza con un corridoio sul quale si aprono tra ambienti e lo spogliatoio femminile dotato di servizi igienici. A servizio dell'edificio una vasta corte esclusiva, caratterizzata dalle aree a parcheggio sul fronte e da vasche ornamentali, pavimentazione e zone a verde per la porzione posteriore.

Lo stato attuale del compendio immobiliare anzi descritto ha una superficie complessiva interna di circa mq 345 e superfici pertinenziali esterne di mq 2.341 e deriva dall'esecuzione di opere abusive in contrasto con le normative urbanistiche vigenti e in difformità alle autorizzazioni edilizie conseguite.

- a) La struttura risulta NON CONFORME rispetto allo stato legittimato per la presenza delle seguenti difformità:

Piano interrato smantellato in quanto al suo posto è stato creato un vuoto tecnico a seguito della tamponatura delle scale esterne e di quella interna e alla realizzazione di solaio laterocementizio tra piano terra e piano interrato.

Realizzazione di tramezzature interne ed esterne al piano terra, nello specifico nella porzione centrale della struttura è stata tamponata la loggia prospiciente la corte posteriore e sono state realizzati due stanze, dotate di duplice finestra e separate da un corridoio. Alla sinistra del nuovo ingresso, sul fronte centrale, sono stati realizzati tre nuovi ambienti: reception, servizio igienico con antibagno e ufficio. Il fronte principale vede anche la trasformazione delle portefinestre in finestre e la realizzazione, sotto il porticato centrale, della nuova portafinestra di accesso alla struttura. Nella porzione sinistra della struttura sono stati demoliti la scala di collegamento tra piano terra e



interrato, il WC, il guardaroba ed è stata ridotta notevolmente la cucina per realizzare una nuova sala ristorazione dove sono state create due nuove finestre.

Altre modifiche distributive riguardano la realizzazione di deposito alimenti (ma difforme di quello di cui alla CILA P.E. 2016/1080), di uno spogliatoio maschile e di un deposito, resi accessibili da un nuovo corridoio. Per poter realizzare questi ambienti sono stati tamponati i portici esistenti e sono state modificate e realizzate delle nuove aperture.

Nella porzione destra della struttura, precedentemente adibita a Bar, non sono state eseguite le modifiche di cui alla CILA 16/1080 che prevedevano la realizzazione di tre nuovi locali con servizio igienico ma sono stati realizzati i seguenti interventi: tamponatura del portico sul fronte principale per realizzare una sala, realizzazione di una sala per il personale, realizzazione degli spogliatoi femminili ed infine realizzazione di una sala prospiciente la corte posteriore. Per realizzare questi nuovi vani sono state modificate e/o realizzate nuove aperture.

Nella corte posteriore, nella porzione pavimentata sulla destra, sono state realizzate delle tettoie in ferro e plexiglas sotto le quali sono accatastati arredi mobili a servizio della struttura ricettiva.

- b) Si tratta di difformità sia interne che esterne non sanabili in base al combinato disposto degli art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/2001 e 40, comma 5 della L. 47/1985, così come risulta dal diniego dell'Accertamento di conformità in sanatoria P.E. 2017/7, per mancanza della doppia conformità.

La struttura, una volta effettuata la rimessa in pristino, avrà una superficie complessiva interna tra piano terra e interrato di circa mq 481, superfici pertinenziali esterne di mq 2.341 e superfici di logge e porticati coperti così ripartite:

- Logge e portici al piano terreno: 126,50 mq
- Marciapiedi e scale esterne: 99 mq
- Locali principali al piano terreno: 99 mq
- Locali accessori al piano terreno: 41 mq



- Locali principali al piano S1: 178 mq
- Locali accessori al piano S1: 163 mq
- Corte ad uso parcheggio: 880 mq
- Giardino: 687 mq
- Corte con vasche ornamentali: 675 mq

Gli identificativi catastali completi sono i seguenti:

- **Foglio 99 Particella 491 subalterno 2** Categoria D/2 Rendita Euro 6.151,75
STRADA VICINALE DELLE STRILLAIE N. 282 piano S1-T, intestato a [REDACTED]
[REDACTED]. con sede [REDACTED] per la piena proprietà di 1/1;
- **Foglio 99 Particella 491** Ente Urbano Superficie ha 27 ca 25;

c) L'identificazione catastale risulta NON AGGIORNATA in quanto mancano le opere descritte nella CILA P.E. 2016/1080 per il piano terreno, nello specifico i 3 ambienti con servizio igienico annesso nella porzione destra del fabbricato e la suddivisione del locale cucina in due ambienti di cui uno adibito a deposito, e la realizzazione di un ufficio al posto del guardaroba e del ripostiglio adiacente il bar al piano interrato.

valore complessivo del lotto – prezzo base 199.355,00 €
(euro centonovantanovemilatrecentocinquantacinque/00)

Si allegano:

A.01 Cartografia di inquadramento – A.02 Documentazione catastale – A.03 Titoli edilizi – A.04
Pianta Stato Attuale con formazione del Lotto di Vendita – A.05 Documentazione fotografica

Grosseto, 10 Aprile 2018

Il C.T.U.

Arch. Amedeo Ceciari

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

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E.I. 215/2016
[REDACTED]

32

