

TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 120/2023 R.G.E.I.

Promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

Con sede legale in [REDACTED]

[REDACTED]

Mandataria con rappresentanza di

[REDACTED]

[REDACTED]

Con sede [REDACTED]

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Residente in [REDACTED]

[REDACTED]

GIUDICE DELLE ESECUZIONI Dott. Cristina NICOLÒ

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

C.T.U.

Arch. Amedeo Ceciarini

Viale Ombrone n.44

58100 GROSSETO

Grosseto, 15 luglio 2024

INDICE

1. <u>PREMESSA</u>	3
2. <u>RISPOSTA AI QUESITI</u>	4
2.1 QUESITO 1	4
2.2 QUESITO 2	4
2.3 QUESITO 3	5
2.4 QUESITO 4	6
2.4.1. TRASCRIZIONE CONTRO [REDACTED] A FAVORE [REDACTED] [REDACTED]	6
2.4.2. TRASCRIZIONE CONTRO [REDACTED] E [REDACTED] A FAVORE [REDACTED]	6
2.4.3. ISCRIZIONE CONTRO [REDACTED] A FAVORE [REDACTED] [REDACTED]	6
2.4.6. TRASCRIZIONE CONTRO [REDACTED] A FAVORE DI [REDACTED] [REDACTED]	7
2.5 QUESITO 5	7
2.6 QUESITO 6	18
2.7 QUESITO 7	18
2.8 QUESITO 8	19
2.9 QUESITO 9	19
2.10 QUESITO 10	20
2.11 QUESITO 11	20

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE
ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 120/2023 R.G.E.I.

Promossa da:

Con sede legale in

Mandataria con rappresentanza di

Con sede

Contro:

Residente in

GIUDICE DELLE ESECUZIONI Dott. Cristina NICOLÒ

1. PREMESSA

Il sottoscritto arch. Amedeo Ceciarini, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti di Grosseto al n. 582, con studio in Grosseto viale Ombrone n. 44 tel. 056424613, è stato nominato C.T.U. nella procedura in oggetto il 04.03.2024 nella quale, prestato il giuramento di rito in data 07.03.2024, 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 14.05.2024 con il primo sopralluogo presso l'immobile pignorato. Sopralluogo che non ha avuto esito positivo in quanto il debitore esecutato non si è presentato all'appuntamento e pertanto l'accesso è stato effettuato successivamente, in data 11.07.2024, alla presenza del sottoscritto CTU Esperto Stimatore, del custode Dott.ssa Francesca Fabbri e del debitore esecutato sig.ra [REDACTED]. In data 18.03.2024 con prot. 2245 è stata inoltrata per PEC richiesta di accesso atti al Comune di

Pitigliano. In data 16.04.2024 con prot. 3014 è stata trasmessa nota dal Comune di Pitigliano che non sono state reperite pratiche edilizie relative all'immobile pignorato (allegato A.04).

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 redatto e sottoscritto dalla dottoressa Castracani Gaia, Notaio in Grosseto (GR), atto di pignoramento notificato, atto di precetto e contratto di mutuo.

Lo scrivente ha trasmesso a mezzo PEC planimetria catastale e visura aggiornata in data 11.03.2024 al custode, dott.ssa Fabbri Francesca all'indirizzo fabbrifrancesca@odcecgr.legalmail.it, come da ricevuta di consegna in data 11.03.2024 (allegato A.01).

I dati riportati nel verbale di pignoramento emesso con atto notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Grosseto il 10.10.2023, di cui alla trascrizione dello stesso con formalità R.G. 16348/R.P. 12579 presentazione n. 5 del 19.10.2023, **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 e l'atto di provenienza ultraventennale è correttamente individuato nella certificazione notarile ed è l'atto di compravendita del 19.01.1970 ai rogiti del Notaio Gabriele Pastore di Pitigliano rep. 2406 di cui alla Formalità R.G. 1516/R.P. 1068 del 16.02.1970.

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 capite 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 11.03.2024 sono i seguenti:

- Fg. 32, P.lla 1150, Subalterno 2, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale 54 mq, Rendita Euro 121,37.

Tali dati corrispondono con quanto contenuto nel verbale di pignoramento emesso con atto notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Grosseto il 10.10.2023, di cui alla trascrizione dello stesso con formalità R.G. 16348/R.P. 12579 presentazione n. 5 del 19.10.2023 e permettono di **individuare i beni sottoposti alla procedura esecutiva in maniera univoca.**

L'immobile risulta accatastato e vi è totale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria agli atti dell'Agenzia 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. L'unica incongruenza tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto nei documenti catastali riguarda il numero civico che in visura e in planimetria è identificato come 11 quando in realtà è il 36. 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 pregiudizievole (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento):

Sulla base della documentazione presente nel fascicolo e su quella reperita presso l'Agenzia del Territorio, si elencano le seguenti formalità:

2.4.1. Trascrizione Contro [REDACTED] a Favore [REDACTED] e [REDACTED].

Formalità R.G. 1516/R.P. 1068 del 16.02.1970 per **compravendita** da atto notarile pubblico del 19.01.1970 ai rogiti del Notaio Gabriele Pastore n. rep. 2406 raccolta n. 1751 a **favore** di [REDACTED] e [REDACTED] e contro [REDACTED], per la **piena proprietà** $\frac{1}{2}$ ciascuno sopra i seguenti beni:

- Fabbricato in Pitigliano, Fg. 32, P.lla 1150, Sub. 2, abitazione di tipo popolare;

2.4.2. Trascrizione Contro [REDACTED] e [REDACTED] a Favore [REDACTED].

Formalità R.G. 5030/R.P. 3591 del 02.05.2013 per **compravendita** da atto notarile pubblico del 29.04.2013 ai rogiti del Notaio Paolo Raiti n. rep. 148 raccolta n. 83 a **favore** di [REDACTED] e contro [REDACTED] e [REDACTED], per la **piena proprietà** 1/1 sopra i seguenti beni:

- Fabbricato in Pitigliano, Fg. 32, P.lla 1150, Sub. 2, abitazione di tipo popolare;

2.4.3. Iscrizione Contro [REDACTED] a Favore [REDACTED].

Formalità R.G. 5031/R.P. 553 del 02.05.2013 per iscrizione di **ipoteca volontaria** di Euro 56.000,00 (cinquantasemila/00) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di Euro 35.000,00 (trentacinquemila/00), estinguibile in 10 anni, giusto atto di mutuo del 29.04.2013 ai rogiti del Notaio Paolo Raiti n. rep. 149 raccolta n. 84 a **favore** di [REDACTED] con sede in Pitigliano (GR) e contro [REDACTED], per la **piena proprietà** 1/1 sopra i seguenti beni:

- Fabbricato in Pitigliano, Fg. 32, P.lla 1150, Sub. 2, abitazione di tipo popolare;

2.4.6. Trascrizione Contro [REDACTED] a Favore di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
Formalità R.G. 16348/R.P. 12579 del 19.10.2023 per verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficio Giudiziario presso il Tribunale di Grosseto in data 10.10.2023 n. rep. 570 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro [REDACTED]
[REDACTED], per la piena proprietà 1/1 sopra i seguenti beni:

- Fabbricato in Pitigliano, Fg. 32, P.lla 1150, 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 Deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 30.11.2018 e prevede come ubicazione degli immobili il Tessuto urbano storico (art. 37 allegato B0) e come classificazione del fabbricato la Categoria B1 unità edilizia monocellulare (art. 18 allegato B2) a destinazione residenziale:

ALLEGATO B0 Articolo 37. Tessuto urbano storico (A)

1. Dei tessuti storici, così come rappresentati nelle tavole C2. *Assetto del territorio urbano* è prescritta la conservazione delle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario, nonché delle caratteristiche strutturali, tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi che degli spazi scoperti che mantengono i segni delle regole che hanno presieduto alla loro conformazione.
2. Ai fini di cui al comma 1, tutte le unità edilizie presenti nei tessuti storici sono state individuate nella tavola C3. *Classificazione edilizia e progetto dello spazio pubblico*, classificate per tipologia edilizia e disciplinate nell'Appendice B2 delle presenti norme. Tali categorie si basano sulle caratteristiche strutturali, tipologiche e formali, e sul grado di significatività e di permanenza delle stesse.
3. Di ognuna delle unità edilizie di cui al comma 2 sono ammissibili solamente le trasformazioni fisiche, e sono compatibili solamente le utilizzazioni prescritte dall'Appendice B2 delle presenti norme, corrispondenti alla categoria alla quale l'unità edilizia è assegnata.
4. Di ognuno degli spazi scoperti conclusi (parchi e giardini; chiostri, cortili e corti con impianto progettato pertinenti a unità edilizie; corti, cortili e altri spazi non caratterizzati pertinenti a unità edilizie) sono ammissibili solamente le trasformazioni fisiche disciplinate dalle disposizioni della predetta Appendice B2 delle presenti norme.

5. Le disposizioni contenute nel presente Articolo e nell'Appendice B2 delle norme del regolamento urbanistico prevalgono, ove si possano intendere in contrasto, con le direttive contenute nell'Appendice B4 relative agli ambiti a progettazione unitaria.
6. Per la loro particolare importanza storica, i tessuti urbani storici sono individuati nella loro interezza ai sensi dell'Art. 30, c. 1, let. f) della legge 2013/98. Pertanto, all'interno di essi, non è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a permesso di costruire, comportanti modifiche alla sagoma.

ALLEGATO B2 Articolo 3. Conservazione degli elementi architettonici

1. Le trasformazioni fisiche ammissibili in ogni classe tipologica devono in ogni caso assicurare la conservazione o il ripristino degli elementi architettonici esterni, con particolare riguardo:
- a) alle finiture delle superfici, di cui agli Articoli 5, 6 e 7;
 - b) agli infissi, di cui all'Articolo 8;
 - c) alle coperture, di cui all'Articolo 10;
 - d) agli elementi decorativi dei prospetti, come griglie e balconi in ferro, rilievi, statue, affreschi e simili, che di norma non possono essere rimossi, alterati o sostituiti.
2. È prescritta in ogni caso la conservazione degli elementi architettonici e decorativi superstiti che rivestano un interesse storico-testimoniale, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio, quali cornicioni in pietra o in cotto, formelle, targhe, e simili.
3. È altresì prescritta:
- a) la sostituzione di eventuali elementi o parti di elementi architettonici irrecuperabili in pietra, tufo, mattoni e simili, quali lesene, capitelli, bancali e soglie, mensole, cornici, decorazioni interne ed esterne, e altro, utilizzando gli stessi materiali;
 - b) la sostituzione di eventuali elementi e strutture architettoniche in legno, fatiscenti, caratteristiche della tradizione locale, come trabeazioni, soffitti esterni e interni, e simili, con lo stesso materiale.
4. In ogni caso di effettuazione di trasformazioni fisiche ammissibili può essere richiesta:
- a) la coloritura di superfici di qualsiasi genere con tinte idonee;
 - b) la rimozione di recinzioni, cornici e sbalzi, manti di copertura, infissi e serramenti, estranei alla tradizione locale, e la loro sostituzione con materiali idonei.

Articolo 4. Composizione architettonica delle facciate

1. Gli interventi sulle facciate non devono comportare alterazioni che ne pregiudichino il valore storico-artistico, tipologico o documentario. Sono sempre ammessi interventi di ripristino per eliminare eventuali alterazioni incongrue.
2. Ove non presenti originariamente, devono essere rimossi e non possono essere realizzati elementi di finitura quali zoccoli, rivestimenti, soglie in materiali impropri e incoerenti con le caratteristiche storiche dell'edificio.
3. Di norma non è ammessa la realizzazione di nuove aperture, la chiusura o la modifica di aperture esistenti, la stamponatura di quelle preesistenti e ogni altra variazione che interessa la facciata.
4. Devono essere conservati, restaurati ed eventualmente reintegrati gli elementi costruttivi e decorativi che determinano ed evidenziano il contorno delle aperture come, ad esempio, gli stipiti, le cornici, le soglie, gli architravi, i frontespizi, gli archi, le mensole e ogni altro elemento originale realizzato a raso o in aggetto, eliminando eventuali elementi impropri frutto di alterazioni recenti.
5. Le aperture d'origine recente che risultino incongrue e pregiudizievoli per l'unitarietà del prospetto, devono essere chiuse od opportunamente ridotte.
6. La realizzazione di balconi è ammessa solo sui fronti interni, ove non contrastino con le caratteristiche tipologiche e architettoniche delle unità edilizie. È altresì ammessa la realizzazione di scale accessorie non appartenenti al sistema distributivo principale, di accesso agli spazi scoperti pertinenziali, purché non contrastino con le caratteristiche tipologiche e architettoniche delle unità edilizie.

Articolo 5. Paramenti murari in pietra “faccia a vista”

5 .01 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. Le murature “faccia a vista” sono ammesse per gli edifici sui quali non si siano riscontrate tracce di intonaco, purché siano sorti con queste caratteristiche e presentino paramenti murari omogenei o di interesse storico artistico o architettonico.
2. Per queste murature sono ammessi interventi di pulizia e protezione della pietra e la ripresa dei giunti. Vanno conservati gli elementi in pietra di finitura della facciata e quando necessario ripristinati con materiale e tecniche in uso nella tradizione locale.

5 .02 STUCCATURA DI MURATURE A “FACCIA A VISTA”

3. È necessario procedere al rifacimento delle stuccature di un paramento murario a “faccia a vista” ogni qualvolta il loro stato di conservazione sia tale da favorire la penetrazione di acqua nella muratura tale da pregiudicare la buona conservazione del paramento. La nuova stuccatura deve essere dello stesso tipo, colore e granulometria di quella originaria e non deve introdurre alcuna alterazione cromatica.
4. Per le operazioni riferite al paramento in vista, devono essere impiegate esclusivamente malte di calce e sabbia, con gli eventuali accorgimenti necessari a ottenere una colorazione quanto più possibile vicina a quella esistente.
5. Il rifacimento della stuccatura nei paramenti murari a “faccia a vista” deve essere accompagnato da specifica e puntuale progettazione da parte di tecnico abilitato, con riferimento alle prescrizioni delle presenti norme.
6. Nel caso di paramenti murari che presentino la cosiddetta stuccatura “raso sasso” (costituita da un leggero strato di malta di calce che si spinge oltre i giunti della muratura sin quasi a regolarizzare la superficie dei singoli conci) deve avvenire a sua volta impiegando gli stessi materiali e le stesse tecniche costruttive della stuccatura originaria, con applicazione di malta pigmentata dello stesso colore del materiale in opera.
7. Non è consentita la scarnitura dei giunti nel caso di murature in tufo “a cortina stretta”.

5 .03 REINTEGRAZIONI, RIPRISTINI E RICOSTRUZIONI

8. Reintegrazioni di paramenti murari a “faccia a vista” sono ammessi nei soli casi di localizzati stati di degrado talmente accentuati da non consentire alcuna diversa forma di consolidamento e recupero dell’integrità del paramento. In tali casi la reintegrazione deve avvenire col metodo cosiddetto “a cucì e scuci”, rimuovendo i materiali incongrui o deteriorati e sostituendoli con nuovi conci dello stesso materiale, pezzatura, lavorazione e colore di quelli originari. Analoga a quelle originali devono essere anche la stuccatura e la finitura superficiale della parte sostituita.
9. La stessa tecnica è prescritta, quale che sia il loro stato di conservazione superficiale, per gli interventi di ripristino di paramenti murari interessati da dissesti statici e in particolare in corrispondenza di lesioni e fratture.
10. Il consolidamento delle murature, oltre che mediante reintegrazioni “a scuci e cucì” e risarcitura delle lesioni, può essere realizzato anche con perforazioni armate e iniezioni di miscele leganti, purché si provveda con le modalità idonee a evitare la fuoriuscita di materiale e l’alterazione della “faccia a vista”; è consentita altresì l’installazione di tiranti metallici e delle relative piastre d’ancoraggio, semplici o angolari, evitando la loro sovrapposizione a cornici e membrature. Non è consentito invece l’inserimento all’esterno di cordoli e architravi in metallo o cemento armato, o altri elementi strutturali.
11. Non sono, in genere, ammesse integrali demolizioni e ricostruzioni dei paramenti murari a “faccia a vista”. È fatta eccezione nei casi di dissesti statici di tale entità e gravità da rendere improponibile qualsiasi ragionevole forma di restauro. In tali casi il paramento può essere rimosso e successivamente ricostruito nella esatta forma e tessitura preesistente, impiegando gli stessi materiali rimossi, o altri analoghi, e adottando i criteri di finitura superficiale già prescritti per altri tipi di lavorazione.
12. Le reintegrazioni di ampiezza significativa e le ricostruzioni filologiche, pur rispettando le prescrizioni generali di cui ai commi precedenti, devono in genere denunciare chiaramente la loro natura mediante idonei accorgimenti che, pur senza introdurre alterazioni dell’immagine complessiva della facciata, evidenzino in maniera adeguata l’esecuzione successiva al resto del paramento.

13. Possono, inoltre, essere demolite o rimosse eventuali rincocciature, nonché parti di intonaco, muratura o altra varietà di materiali e finiture comunque estranei ai paramenti originari. Non devono invece essere rimosse o alterate le tracce e i frammenti di strutture murarie preesistenti, ovvero lapidi, stemmi ed eventuali reperti archeologici.

Articolo 6. Paramenti murati intonacati

6.01 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. In linea generale è prescritto il ripristino dell'intonaco su edifici che, originariamente intonacati, siano stati impropriamente ridotti a "faccia a vista". A tale prescrizione di carattere generale può farsi eccezione nel caso di edifici che, a seguito della modifica subita, abbiano assunto un nuovo carattere che si presenti ormai storicizzato e degno di essere mantenuto.
2. Le stonacature devono essere approvate dalla Soprintendenza, in relazione al tipo di intonaco esistente e al paramento murario sottostante. Nel caso di integrazioni o rifacimento degli intonaci, questi devono essere ricostituiti impiegando gli stessi materiali e tecniche originarie.
3. L'intonaco utilizzato deve essere di tipo civile, tirato a frattazzo fine e tinteggiato a calce; per l'impasto è da preferirsi l'uso di grassello di calce piuttosto che di calce idrata. È invece vietato l'impiego di intonaci a base di cemento o a base sintetica e l'uso di vernici.
4. Nelle facciate principali, o comunque prospicienti sulla pubblica via, che presentino una compiuta veste architettonica, sia essa originaria o frutto di successive ristrutturazioni unitarie, caratterizzata da un sistema di membrature, cornici, basamenti, lesene e aperture contornate in pietra, in muratura intonacata o simulate pittoricamente, devono essere conservati i paramenti originali intonacati con intonaco di tipo tradizionale, mediante riprese delle parti mancanti, con malta di calce analoga per qualità e spessore alle parti originali.

6.02 MODALITÀ DI ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI

5. Quando l'intonaco originario sia già stato rimosso o sia andato perduto o non sia possibile il mantenimento di quello esistente, si può provvedere alla rimozione e al successivo rifacimento degli intonaci e delle relative tinteggiature, in conformità all'originale, fatti salvi eventuali elementi decorativi di particolare pregio. Nel corso della demolizione deve essere lasciato in opera un campione per ogni differente tipo di vecchio intonaco e di coloritura esistente, opportunamente scelto nelle parti meglio conservate, che deve servire come riferimento, fino alla definitiva sostituzione.
6. Lo spessore dei nuovi intonaci non deve differire in maniera apprezzabile dal precedente e non deve in ogni caso risultare modificata la sporgenza di cornici, lesene, e altri elementi decorativi in rilievo presenti sulla superficie muraria.
7. Non è consentita la decorticazione dei prospetti originariamente intonacati senza provvedere al successivo ripristino. Negli edifici che sono frutto di successive trasformazioni, possono essere lasciati privi di intonaco eventuali lapidi, stemmi, ed elementi architettonici o decorative in pietra o altro materiale a "faccia a vista", inseriti nelle murature di epoca precedente, purché si tratti di elementi compiuti e apprezzabili per qualità e consistenza.
8. Gli interventi di manutenzione e ripristino degli intonaci di facciata devono essere estesi alle parti visibili dalla pubblica via. Detti interventi devono essere sempre completati dalla tinteggiatura degli intonaci in conformità alle prescrizioni di cui al successivo articolo, non essendo mai ammesso il mantenimento a vista della superficie parietale intonacata.

Articolo 7. Rifacimento delle tinteggiature

7.01 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. Nel caso di rifacimento degli intonaci di tipo tradizionale con finitura al civile, si deve altresì provvedere al ripristino delle originarie tinteggiature. La tinteggiatura deve essere eseguita con tecniche, materiali e colori riconducibili a quelli tradizionali, tenendo conto del piano del colore.
2. Gli interventi di tinteggiatura delle facciate devono prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi. Deve essere assicurata la conservazione e il recupero di eventuali di decorazioni pittoriche originarie o storicizzate.

7.02 MATERIALI E TECNICHE AMMESSE

3. Si considerano rispondenti alla prescrizione di cui al comma precedente, in via prioritaria, le tecniche di tinteggiatura "con pittura a fresco" e "a calce". È consentito l'impiego di coloriture ai silicati, purché eseguite con tecnica a velatura e non coprenti.
4. Sui vecchi intonaci di tipo tradizionale, semplicemente reintegrati, si possono applicare pitture ai silicati, previa idonea preparazione del fondo con spolveratura e fissaggio della vecchia pittura.
5. Sono categoricamente escluse le tinteggiature al quarzo, le pitture lavabili in genere nonché i materiali di consistenza plastica (intonaci plastici, graffiati e simili). Le tinteggiature incongrue devono essere rimosse e sostituite con tinteggiature di tipo tradizionale.
6. Nel caso di rifacimento delle tinteggiature, deve essere rispettata l'unità cromatica originale di ogni facciata avente caratteri architettonici unitari e, viceversa, la varietà cromatica esistente tra facciate differenti o tra elementi diversi della stessa facciata.
7. Tanto per le facciate monocrome che per le combinazioni policrome, le nuove colorazioni devono essere scelte in conformità alle tinteggiature esistenti di tipo tradizionale, sulla base delle tracce conservate. Ove non siano reperibili tracce sicure della tinteggiatura originale o di quelle successive, si può scegliere una tinta che appare ricorrente nel tratto di strada in cui è situato l'edificio. In ogni caso, per le pareti di fondo, le tinte devono essere scelte nella gamma dei colori dell'edilizia tradizionale, eventualmente mescolati fra loro e corretti con piccole percentuali di nero e bianco sulla base di calce, di pozzolana o altre sabbie locali.

7.03 COLORI DELLE TINTEGGIATURE

8. Il colore da impiegarsi deve essere scelto a seguito di idonei saggi e accurata analisi stratigrafica da eseguirsi sulla facciata e da documentare in sede di presentazione del progetto di ripristino da parte di tecnico abilitato, comprensivo di specifica e puntuale analisi storico-tipologica dei prospetti. La scelta finale del colore tiene conto sia delle tracce di coloritura reperite, sia di adeguate valutazioni in merito all'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale. In linea generale, il colore della tinteggiatura è quello originario. I colori e i toni delle tinteggiature devono comunque essere riconducibili alla gamma naturale dell'architettura pitiglianese ed essere tali da ben armonizzarsi con il contesto.
9. In sede di autorizzazione deve essere predisposta in loco un'opportuna campionatura dei colori e dei tipi di finitura previsti. La scelta della soluzione definitiva deve essere approvata da un rappresentante dell'amministrazione comunale e deve essere documentata con apposito verbale di sopralluogo che costituisce parte integrante della procedura di autorizzazione, ove dovuta, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004.

Articolo 8. Serramenti

8.01 INFISSI E SERRAMENTI DI OSCURAMENTO

1. In ogni facciata, gli infissi devono essere dello stesso tipo ed essere realizzati in legno tinteggiato. Sono esclusi interventi che comportino l'installazione di vetri a specchio o la suddivisione delle luci del tipo "inglese". Al piano terreno sono ammessi infissi in ferro, verniciati con colore scuro che ben si armonizzi con la facciata.
2. Per l'oscuramento sono ammesse persiane alla fiorentina di modello tradizionale e verniciate, ove riferite a fronti edilizi di edifici di matrice residenziale intonacati, nonché persiane a libro. Negli altri casi, è consentito esclusivamente l'oscuramento interno. La finitura superficiale deve essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida ed essere realizzata con colori della tradizione locale.
3. È vietato installare serramenti esterni di oscuramento estranei alla tradizione locale quali, per esempio, veneziane, sportelloni, imposte in legno a doghe, persiane in alluminio verniciato, avvolgibili in PVC o alluminio. È parimenti vietato sostituire i serramenti di oscuramento originari con altri che presentino foggia diversa da quella originaria e risultino incongrui con i caratteri architettonici della facciata.
4. In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si deve procedere alla rimozione degli infissi incongrui con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni delle presenti norme.

8.02 PORTE E PORTONI

5. Devono essere conservati e restaurati gli infissi e i serramenti esistenti di porte e portoni di tipo tradizionale in legno, decorati a intaglio, a tarsia o con complesse modanature. Nel caso in cui gli infissi si presentino in particolare stato di degrado, possono essere sostituiti con nuovi infissi che ne ripropongano i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, eccetera) in modo tale da non introdurre alterazioni nella composizione architettonica delle facciate. I portoni di ingresso devono essere in legno pieno, verniciato.
6. In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si deve procedere alla rimozione di porte e portoni incompatibili, per foggia e materiale, con la facciata medesima, sostituendoli con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni delle presenti norme.
7. L'eventuale sostituzione di porte o portoni con infissi vetrati, quando necessaria per consentire l'utilizzo dei locali retrostanti, è ammissibile a condizione che siano rispettati i criteri di compatibilità di cui ai commi precedenti.

8 .03 ELEMENTI IN FERRO

8. Sono da conservare e restaurare i cancelli, le grate in genere e le inferriate esistenti in ferro battuto o forgiato a mano, o comunque di fattura artigianale. Eventuali nuove inferriate devono essere realizzate secondo le tipologie tipiche e verniciate a smalto opaco di colore nero o bruno scuro. In linea generale è prescritta la conservazione degli elementi in ferro lavorato esistenti a completamento e finitura degli edifici.
9. Salvo in casi particolari e debitamente documentati, la colorazione degli elementi in ferro di cui al comma precedente deve essere "al naturale", con verniciatura opaca di protezione, oppure con colore "piombaggine".

Articolo 9. Elementi architettonici e decorativi

9 .01 ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI IN PIETRA

1. Gli elementi architettonici e decorativi in materiale lapideo devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari. A tal fine è prescritto che gli elementi architettonici e decorativi di pregio siano oggetto di periodica manutenzione, con adozione di tutti gli accorgimenti atti a prevenirne il degrado.
2. Devono essere conservate le membrature e gli elementi architettonici plasticodecorativi in pietra, in tufo, o altro materiale lasciato a vista, inseriti nell'ambito delle strutture murarie perimetrali con paramento esterno sia intonacato che a "faccia a vista". Tali elementi possono essere unicamente sottoposti a operazioni di pulitura, consolidamento ed eventuale reintegrazione delle parti mancanti o deteriorate e devono comunque essere idoneamente trattati ogni qual volta si intervenga sul prospetto in cui sono collocati.
3. Deve essere eseguito un consolidamento in profondità sugli elementi in pietra naturale o tufo di valore storico-architettonico che risultino in avanzato stato di degrado, al fine di garantire la stabilità e la conservazione degli stessi.
4. È necessario procedere a trattamenti protettivi sulla superficie esterna del materiale lapideo ogni qualvolta la medesima presenti assorbimenti di acqua eccessivi e pregiudizievoli per la buona conservazione.

9 .02 ALTRI ELEMENTI DECORATIVI

5. Gli elementi plastico-decorativi realizzati in muratura intonacata, quali cornici, lesene, zoccolature, bugnati e membrature in genere, devono essere anch'essi conservati e restaurati con operazioni di ripulitura, consolidamento e reintegrazione o ripristino delle parti mancanti.
6. Ove sia indispensabile la loro rimozione, gli elementi di cui al precedente comma devono essere fedelmente ricostruiti, sulla base di un accurato rilevamento grafico e fotografico preventivamente eseguito nelle forme utili a rappresentare chiaramente ogni dettaglio, ovvero mediante l'esecuzione di calchi.
7. Le membrature realizzate in muratura intonacata e dipinta a imitazione dei corrispondenti elementi in pietra o in tufo, devono essere ripristinate con il medesimo colore e trattamento di superficie che ripeta le qualità plastiche e cromatiche del materiale simulato.
8. Devono essere ripristinate le eventuali decorazioni e le membrature architettoniche simulate pittoricamente, avvalendosi in tal caso di maestranze specializzate. Analogamente si deve procedere per il restauro di elementi di particolare pregio e complessità di fattura, come decorazioni a fresco, a tempera, a stucco, graffiti.

9. Qualora gli elementi in finta pietra abbiano perduto aderenza con la muratura sottostante devono essere consolidati in profondità, ripristinando l'aderenza tra la malta lavorata e il supporto murario con eventuale adozione di tecniche di consolidamento in profondità o incollaggio.

Articolo 10. Coperture

10 .01PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. Le strutture lignee delle coperture devono essere conservate, ripristinate o, eventualmente, sostituite ma sempre nel rispetto delle tecnologie in uso nella tradizione locale. Vanno comunque evitati gli appesantimenti della struttura, l'uso di reti elettrosaldate e le gettate di cemento sulle coperture.

2. La forma, la configurazione e l'aggetto della gronda preesistente devono essere mantenuti. Deve essere ripristinato, ove originariamente esistente, il gioghetto (o finitura del tetto sui fronti laterali a capanna). Il ripristino deve essere effettuato con embrici sporgenti direttamente dal muro, oppure con la fuoriuscita di mensole in legno con aggetto non superiore a 20 cm e soprastante corrente e scempiato di campigiane.

3. Sono ammessi interventi di coibentazione e impermeabilizzazione delle coperture, realizzabili sia al di sotto che al di sopra dell'orditura, purché non alterino né l'immagine né la sagoma della copertura stessa. Sono ammesse modifiche migliorative del sistema di canalizzazione o scolo delle acque sempre nel rispetto della sagoma e della struttura del tetto.

10 .02ELEMENTI TECNICI DELLE COPERTURE

4. Il manto di copertura deve essere realizzato o ripristinato nelle forme, dimensioni, e materiali originari o tradizionali in coppi ed embrici, utilizzando i coppi esistenti o sostituendoli con coppi nuovi di forma e colore analoghi agli originari, qualora quelli esistenti siano irrecuperabili.

5. I cornicioni vanno conservati con le loro forme e caratteristiche esistenti. Nel caso di avanzato degrado vanno ripristinati in analogia a quelli originari e, comunque, con tecniche e materiali propri della tradizione locale.

6. I canali di gronda e i discendenti vanno rifatti in lamiera di ferro verniciata o lamiera di rame naturale, i terminali in ghisa. È da evitare che nell'inserimento di nuovi discendenti o nella sostituzione di quelli esistenti vengano danneggiati i cornicioni o altre finiture di facciata.

7. I torrini esalatori devono riproporre le forme e i materiali dei comignoli tradizionali coerenti con la tipologia e l'architettura dell'edificio. È vietato costruire canne fumarie applicate alle parti visibili dalla pubblica via. Possono essere prese in esame soluzioni esterne purché inserite in un progetto generale della facciata e delle coperture. In ogni caso, eventuali elementi prefabbricati devono essere opportunamente rivestiti in muratura.

8. I gocciolatoi devono essere conservati e, quando necessario, ripristinati. È ammesso l'utilizzo di tubi in ferro e di elementi in tufo e cotto mentre è vietato l'uso di tubi in plastica o PVC di qualsiasi forma e colore.

10 .03ALTRE PRESCRIZIONI

9. La conservazione di camini, altane, torrette, abbaini, terrazze, eccetera, deve essere valutata in sede di progetto e il loro eventuale ripristino deve comunque avvenire nel rispetto della tradizione locale. Non è ammessa la realizzazione di terrazze a tasca.

10. I volumi tecnici non devono sporgere dalle coperture. È vietata la realizzazione di elementi quali pannelli solari, serbatoi di qualsiasi forma e materiale, impianti di illuminazione. La collocazione di antenne speciali o di impianti tecnologici, ritenuti indispensabili al funzionamento dell'edificio, va valutato di volta in volta in sede di progetto.

11. Sono ammesse, ove sia dimostrata la necessità, piccole aperture con infissi disposti sul piano di falda allo scopo di aerare e di illuminare gli spazi di sottotetto non abitabili.

Articolo 11. Aggetti orizzontali e verticali

11 .01 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

1. Devono essere conservati con le necessarie opere di consolidamento, restauro e reintegrazione, le scale e i balconi, le strutture e i volumi che aggettano dalle murature di prospetto, sostenuti per mezzo di mensole in pietra, in tufo o in ferro lavorato a mano con tecniche tradizionali. Oltre a tali sostegni, devono essere restaurati o reintegrati i relativi impalcati in lastre di pietra, nonché eventuali pavimentazioni, balaustre, parapetti o ringhiere di fattura tradizionale.

2. Nel caso di degrado degli elementi lapidei si devono eseguire stuccature o ritassellature con materiale il più possibile omogeneo all'originale. Le stuccature devono essere fatte con un composto di malta di calce o di resine epossidiche nel quale l'aggregato sia costituito da travertino sminuzzato o in polvere.
3. Gli elementi costruttivi in pietra molto degradati e completamente irrecuperabili (siano essi capitelli, davanzali, mensole, cornici, decorazione, eccetera) possono essere sostituiti solo con altri realizzati con le tecniche e i materiali propri della tradizione locale.

11.02 PROFFERLI E BALCONI

4. I profferli, ovvero le scale esterne a servizio della distribuzione degli alloggi, devono essere conservate nella loro tipologia e nelle loro caratteristiche esistenti. Devono essere conservati gli elementi strutturali (generalmente in mattoni) e le finiture dei gradini e dei parapetti (mattoni o pietra per i gradini, muratura con finiture in tufo oppure ferro battuto per i parapetti).
5. Le parti degradate devono essere riparate o, dove questo non sia possibile, sostituite con le stesse tecniche e gli stessi materiali di quelle originarie o, comunque con tecniche e materiali in uso nella tradizione locale.
6. I balconi e i singoli elementi strutturali vanno conservati o ripristinati nei loro materiali tradizionali. I balconi realizzati in ferro e legno o con finiture in stucco e gli elementi in ferro di ringhiere e balaustre vanno conservati o ripristinati, in caso di necessità, nel rispetto della tradizione locale.
7. Limitatamente alle tipologie edilizie urbane otto-novecentesche, ed esclusivamente sulle pareti affacciate sui cortili privati, è possibile realizzare nuove aperture, ivi compresi balconi, ricorrendo a soluzioni tecnologiche compatibili con il contesto. La compatibilità paesaggistica del progetto deve essere dimostrata attraverso un disegno esteso a tutta la facciata interessata.

11.03 SUPERFETAZIONI ED ELEMENTI INCONGRUI

8. In caso di interventi diversi dalla manutenzione ordinaria, è prescritta l'eliminazione delle superfetazioni. Vanno rimossi i balconi con soletta in cemento di recente fattura oltre ai tettucci realizzati a protezione di porte e portoni.
9. È prescritta l'eliminazione delle superfetazioni. Ove tali elementi siano stati oggetto di provvedimenti di condono è consentito il recupero della volumetria attraverso un apposito progetto di recupero, realizzando pertinenze o locali accessori nel rispetto delle disposizioni relative ai tipi edilizi.
10. Il progetto di recupero individua le superfetazioni e le alterazioni costituite da elementi impropri realizzati in epoca recente, ne prevede la demolizione e l'eventuale accorpamento volumetrico in una posizione e con caratteristiche costruttive coerenti con il tipo edilizio e la composizione architettonica dell'edificio.
11. Devono essere sempre eliminati gli elementi in aggetto che comportino un grave pregiudizio alla statica dell'edificio o a elementi architettonici e decorativi di particolare pregio.

Articolo 12. Insegne e vetrine

12.01 IMPIANTI PUBBLICITARI E INSEGNE

1. L'affissione, la segnaletica, la pubblicità commerciale, e ogni altra forma di esposizione al pubblico di insegne o merci attuata da parte di soggetti privati, nonché le opere necessarie per l'installazione delle relative attrezzature, sono consentite solo nei limiti e con le modalità di cui ai successivi commi.
2. Negli edifici ricompresi nel tessuto urbano storico, le insegne di qualsiasi tipo devono essere collocate esclusivamente nelle aperture di facciata corrispondenti alle vetrine oppure, ove compatibile, nei vani porta di pertinenza del relativo esercizio commerciale. Allo stesso modo è consentita l'installazione di faretti alogeni per l'illuminazione degli accessi, purché siano collocati all'interno delle bussole d'ingresso e non rivolti verso l'esterno.
3. Qualora l'apertura interessata dall'insegna presenti elementi di interesse storico o tipologico, l'apposizione delle insegne è ammissibile solo quando, per la particolare conformazione o dimensione del vano, sia possibile conseguire una soluzione progettuale compatibile con l'elemento di interesse storico o tipologico, garantendone la conservazione e la visibilità.
4. Sono escluse insegne apposte sulla facciata, insegne a bandiera e insegne fisse applicate sugli sguinci laterali. Eventuali deroghe devono essere puntualmente motivate e possono essere concesse solo previo parere favorevole dei competenti uffici comunali.

5. L'aspetto delle insegne – sia per quanto attiene ai colori che alla grafica – deve, in ogni caso, risultare quanto più possibile congruente con il carattere della facciata sulla quale devono installarsi, perseguendo il miglior equilibrio cromatico e architettonico con la medesima e con il contesto in cui si inserisce.

12 .02VETRINE E SIMILI

6. In linea generale è prescritta la conservazione delle vetrine storiche nonché di quelle che, seppur posteriori, siano ormai qualificabili come elementi integranti della facciata o comunque siano tipiche di determinati periodi storici.

7. Per le vetrine di cui al comma precedente sono ammessi i soli interventi necessari alla loro manutenzione e conservazione. In caso di degrado particolarmente evidente è ammessa la loro sostituzione con nuove vetrine che ne ripropongano i caratteri formali, in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.

8. Le nuove vetrine eventualmente ammesse devono essere arretrate rispetto al filo della facciata e devono utilizzare materiali e finiture consone all'immagine storica dell'edificio secondo i criteri prescritti per gli altri tipi di serramenti esterni.

Articolo 13. Altri elementi apposti sulle facciate

13 .01 CAMPANELLI, CITOFONI E VIDEOCITOFONI

1. L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire a lato del portone di ingresso, in posizione tale da non alterare e coprire elementi architettonici o decorativi della facciata. In alternativa possono essere installati sul portone di ingresso purché la valenza storico-artistica del serramento lo consenta.

2. Non è mai ammessa la collocazione di campanelli, citofoni e videocitofoni su stipiti in materiale lapideo o comunque su elementi architettonici di rilievo.

3. Pulsantieri, citofoni e videocitofoni non devono essere collocati a rilievo e, per quanto compatibile con le loro funzioni, devono tendere ad adeguarsi al piano della muratura su cui sono installati, e devono essere realizzati con materiali consoni alla tradizione e all'immagine della città storica.

13 .02 CASSETTE POSTALI

4. Le cassette postali devono trovare opportuna collocazione all'interno degli edifici. Ne è pertanto vietata, in linea generale, l'installazione all'esterno, sia a rilievo sulla facciata che su recinzioni e cancelli.

5. È ammessa la formazione di buche per lettere, con retrostante cassetta interna, sui portoni d'ingresso che non presentino autonomo interesse storico-artistico.

13 .03 TARGHE INDICANTI ARTI, MESTIERI E PROFESSIONI

6. Le targhe indicanti arti, mestieri e professioni, quando apposte in facciata, devono avere dimensioni e foggia tali da ben armonizzarsi con l'aspetto esteriore dell'edificio e non comportare alterazioni incompatibili con i caratteri architettonici o decorativi della facciata.

7. In linea generale le targhe devono essere realizzate in pietra od ottone e presentare dimensioni uniformi tra loro.

13 .04 TENDE FRANGISOLE

8. L'apposizione di tende sulle facciate degli edifici compresi nel tessuto urbano storico è ammessa esclusivamente al piano terra, in corrispondenza degli esercizi commerciali. Le tende devono essere sempre di tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile sul quale devono essere installate. Non devono inoltre occultare o comunque sottrarre alla vista elementi di interesse storico-architettonico che caratterizzano la facciata, quali gli stipiti o le cornici delle aperture, gli eventuali soprauole, eccetera.

9. Nello stesso edificio, anche se sono presenti negozi diversi, le tende devono essere uniformate per profilo, altezza da terra, sporgenza e materiale. La colorazione delle tende deve essere uniforme e compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata.

10. Sulla facciata anteriore delle tende è consentito l'indicazione del nome o dell'attività svolta dall'esercizio commerciale. L'indicazione consentita può diversificarsi dalle altre dello stesso edificio per grafia e colore, purché sia assicurata la reciproca compatibilità. Non è consentita l'apposizione di scritte pubblicitarie relative ai prodotti commercializzati.

11. Le tende devono essere mantenute in condizioni di pulizia e di decoro, e sostituite allorché presentino livelli eccessivi di deterioramento.

Articolo 14. Impianti tecnologici

1. L'amministrazione comunale stabilisce con gli uffici tecnici degli enti gestori dell'energia elettrica, della telefonia, del gas e dell'acquedotto, un riordino globale delle reti, concordando metodi operativi per raggiungere il maggiore occultamento possibile delle reti. Non possono realizzarsi nuovi impianti costituiti da cavi aerei di qualsiasi tipo e quelli esistenti devono, in sede di revisione o manutenzione, essere interrati in appositi cavidotti o posti sottotraccia. I pali e le mensole su cui poggiano detti cavi vanno rimossi.
2. Le tubazioni del gas non possono, di norma, essere installate sulla facciata principale delle unità edilizie. Possibilmente devono trovare alloggio sulle facciate interne, nascoste alla vista dalla pubblica via. In caso di documentata impossibilità, le tubazioni devono essere ordinatamente allineate in una delle estremità della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa.
3. Le condutture dell'acqua, le tubature di scolo e i camini, non possono essere posizionati in facciata. Se tecnicamente non diversamente possibile, devono essere installati in un'apposita scanalatura, coperta con i materiali e i colori della facciata.
4. Negli interventi sulle facciate è prescritto il riordino dei cavi della rete elettrica, telefonica, televisiva, eccetera, da porre sottotraccia. Qualora non sia tecnicamente possibile occultare sottotraccia muraria o in idonee scanalature i cavi, i criteri d'intervento sono:
 - calate verticali, poste in corrispondenza dei confini delle unità edilizie; per quanto possibile, le calate dei cavi devono essere nascoste dai pluviali di gronda;
 - percorsi orizzontali posti preferibilmente sotto il manto di copertura immediatamente al di sotto del canale di gronda; in alternative possono correre le fasce di marcapiano.
5. Le unità edilizie devono essere dotate di un'unica antenna di ricezione centralizzata (parabolica e televisiva), salvo che non venga dimostrata l'impossibilità tecnica a provvedere in tal senso. Le antenne devono essere installate sul tetto. Le antenne paraboliche non devono avere un diametro maggiore a 0,80 metri e devono essere colorate in maniera tale da minimizzare l'impatto sull'ambiente urbano. Non devono riportare scritte o simboli e non devono essere visibili da strade pubbliche o da punti panoramici.
6. Le pompe di calore e le unità motocondensanti devono rispettare i requisiti di rumorosità e d'installazione previsti dalle normative vigenti. La loro installazione non è consentita sulle facciate prospettanti la pubblica via o in una posizione comunque da essa visibile.

Capo II. Unità edilizie urbane di interesse storico

Articolo 18. Unità edilizia urbana mono- e bicellulare [B1/B2]

1. Unità edilizia urbana monocellulare [B1]. Unità edilizia di base antecedente al 1825, riconducibile al tipo *a schiera*. Data la densità del tessuto edilizio del centro storico non sempre presenta un duplice affaccio ed è nella maggior parte dei casi sprovvista di spazio pertinenziale sul retro. Aggregazione lineare con inserimento su fronti edilizi generalmente disomogenei. Dimensionamento compreso in un modulo tra 4 e 9 metri, con mantenimento del rapporto di 1:1 tra larghezza del fronte e profondità. Si sviluppa su due e tre piani fuori terra. Un primo modello evolutivo è riscontrabile nelle tipologie che presentano il collegamento distributivo interno, riconducibile al periodo storico che vedeva il piano terra occupato dalla stalla o dal fienile e lo sviluppo dell'abitazione al piano superiore. L'evoluzione successiva ha determinato una specializzazione degli ambienti tramite la costruzione di un collegamento verticale esterno, costituito da una scala con unica rampa che immette direttamente nell'abitazione, sotto alla quale è posizionato l'ingresso al fondo posizionato al piano terreno. Una ulteriore specializzazione degli ambienti è rappresentata dal collegamento verticale interno indipendente, generalmente posizionato addossato al muro cieco. L'accesso al fondo posizionato al piano terra avviene tramite un'apertura laterale alla scala e il collegamento verticale può servire uno o due appartamenti. L'accesso principale alle unità edilizie avviene dalla strada pubblica. I prospetti relativi alle tipologie comprese nei moduli di 4 e 5 metri con collegamento verticale indipendente possono presentare una o due aperture al secondo piano fuori terra e un accesso unico o duplice al piano terreno. Le tipologie con modulo compreso tra i 7 e i 9 metri possono presentare un numero maggiore di aperture in facciata.

Posizione nel lotto Edificio collocato lungo la strada
Modalità di aggregazione Seriale, a formare un fronte edilizio continuo lungo la via pubblica
Numero di cellule del fronte Una cellula strutturale
Numero di cellule in profondità Una cellula
Accesso principale Dalla strada
Altezza Generalmente da due a tre piani
Affacci Generalmente unico affaccio sulla via principale di accesso, possibilità di secondo affaccio su cavedi interni o sulla rupe
Composizione del fronte Prospetti generalmente irregolari. Assenza di aggetti.
Elementi distributivi verticali Scala a rampa unica addossata a un muro cieco, scala a rampa unica esterna (*profferlo*)
Spazi scoperti pertinenziali Aree di pertinenza esterne generalmente assenti
Annessi Generalmente assenti

3. Disposizioni

Volume Mantenimento del volume edificato e del preesistente numero dei piani.
Aperture Di norma non sono ammesse la realizzazione di nuove aperture, la chiusura o la modifica di aperture esistenti, la stamponatura di quelle preesistenti e ogni altra variazione che interessi la facciata. Devono essere chiuse o opportunamente ridotte le aperture di origine recente che risultino incongrue e pregiudizievoli per l'unitarietà del prospetto.
Impianto distributivo e collegamenti Mantenimento dell'ingresso attuale e dei collegamenti verticali originari, in particolare, mantenimento della scala interna nella posizione in essere. Mantenimento della scala esterna, ove presente.
Elementi strutturali Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale senza modificazione della loro posizione o quota, nonché utilizzando materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto.
Accorpamenti e frazionamenti Non sono ammessi frazionamenti. L'accorpamento di unità immobiliari è ammesso esclusivamente mediante semplice apertura di porte o varchi. Il progetto edilizio deve essere riferito all'interesse di entrambe le unità edilizie interessate e deve essere mantenuta la leggibilità delle unità edilizie originali. non sono ammesse modifiche ai prospetti esterni.
Superfetazioni Demolizione delle superfetazioni senza recupero della volumetria. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.
Spazi scoperti Ripristino della configurazione originaria utilizzando i materiali tradizionali.
Utilizzazioni compatibili Ogni utilizzazione coerente con le caratteristiche dell'unità edilizia interessata, anche assunte a seguito delle trasformazioni fisiche realizzate, con riferimento alle utilizzazioni alle quali l'unità edilizia sia storicamente omologa per le sue caratteristiche strutturali e distributive.

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono stati realizzati in data sicuramente antecedente al 1825. In base all'accesso eseguito dallo scrivente presso l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Pitigliano non sono state pratiche edilizie (inclusa abitabilità/agibilità) come da attestazione rilasciata dall'Ufficio Competente e pertanto, considerando come ultimo stato legittimo quello catastale che risulta conforme con il rilievo effettuato durante il sopralluogo in data 11.07.2024, lo scrivente ritiene che l'unità immobiliare **sia conforme alla normativa urbanistica vigente.**

2.6 QUESITO 6

Predisporre 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 TerMus+i V. 42.00j della Acca Software, conforme alle norme UNI/Ts 11300-1:2014. Lo stesso APE è stato depositato sul portale regionale SIERT con ID 0000777791 del 12.07.2024.

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 Pitigliano in Vicolo Volturmo n.36. L'appartamento si trova all'interno di un'unità edilizia realizzata in data antecedente al 1825, riconducibile al tipo a schiera. Presenta un singolo affaccio ed è sprovvista di spazio pertinenziale sul retro. Al piano terreno è presente il portone di accesso sulla pubblica via che immette in un vano scale esclusivo che porta al piano primo dove si trovano soggiorno pranzo con angolo cottura, bagno e una rampa di scale che conduce al piano secondo dove si trova la camera da letto. La struttura portante è realizzata con muri in pietra di circa 50/60 cm di spessore (blocchi di tufo), solaio in legno al piano secondo e tra piano secondo e primo probabilmente è presente un solaio laterocementizio. Le partizioni interne sono realizzate con murature di laterizio. Esternamente ed internamente è presente una finitura a intonaco (in alcuni punti esternamente si vede la muratura sottostante in tufo) con tinteggiatura interna di vari colori e tinteggiatura esterna che presenta uno strato di finitura degradato con colore terroso tenue. Gli intradossi dei solai sono intonacati e tinteggiati di bianco e sul solaio al piano secondo la struttura in legno costituita da travi principali e arcarecci è a vista. Il tetto presenta una conformazione a falda singola ed è probabilmente costituito da un esterno in tegole di laterizio. I pavimenti interni sono realizzati con mattonelle di gres/porcellana così come i rivestimenti di bagno e angolo cottura. Sono presenti porte interne in legno ed in legno è pure il portone di ingresso dalla pubblica via. Gli infissi esterni sono anch'essi con telaio in legno e vetro singolo. Le scale di collegamento presentano scalini in travertino.

Il prospetto delle superfici calpestabili è il seguente:

- Soggiorno pranzo con angolo cottura al P1: 12,45 mq
- Bagno al P1: 1,05 mq

- Camera P2: 15,30 mq.

Dall'analisi dei documenti catastali e dal sopralluogo non è emersa alcuna pertinenza o utilità comune, non essendo presente un condominio e non essendoci vani o locali tecnici accessibili dalla pubblicità viabilità a servizio dell'appartamento.

I confini dell'appartamento sono i seguenti:

- Vicolo Volturmo;
- Fg. 32, P.lla 1141, Subalterno 2: appartamento categoria A/4;
- Fg. 32, P.lla 1151, Subalterno 2: appartamento categoria A/4;
- Fg. 32, P.lla 1151, Subalterno 5: cantina categoria C/2;
- Salvo se altri;

I dati catastali aggiornati e corretti di cui alla visura del 11.03.2024 sono i seguenti:

- Fg. 32, P.lla 1150, Subalterno 2, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale 54 mq, Rendita Euro 121,37, intestato a [REDACTED], per la piena proprietà 1/1.

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 in quanto l'immobile è pignorato per la piena proprietà 1/1 ed in virtù anche 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 11.07.2024 gli immobili **risultavano nella disponibilità dell'esecutata**. In seguito alla richiesta trasmessa a mezzo PEC in data 11.03.2024 all'Agenzia del Territorio di Grosseto, l'Agenzia delle Entrate ha attestato in data 25.03.2024 che non esistono o sono esistiti contratti di locazione e/o comodato.

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 non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affiancamento 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 alberghieri di inalienabilità, di natura condominiale, diritti demaniali, servitù, usi civici o vincoli idrogeologici sugli immobili oggetto della procedura. L'unico vincolo **presente** è quello di natura paesaggistica ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004, D.M. 01.07.1967, G.U. 183 del 1967: *zona del centro antico e area circostante nel territorio del Comune di Pitigliano (Grosseto).*

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 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).

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 terra, primo e secondo. La consistenza della porzione immobiliare è la seguente:

Superficie lorda residenziale al P.T.	Superficie 3,83 mq	Coefficiente 100%	Sup. Commerciale 3,83 mq
Superficie lorda residenziale al P.1.	Superficie 19,30 mq	Coefficiente 100%	Sup. Commerciale 19,30 mq
Superficie lorda residenziale al P.2.	Superficie 23,27 mq	Coefficiente 100%	Sup. Commerciale 23,27mq
		<u>TOTALE</u>	<u>S.C. 46,40 mq</u>

Per quanto riguarda invece il Valore Unitario del parametro si assume come valore la cifra di 400,00 €/mq 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 lieve 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 economico riferiti al secondo semestre del 2023 (massimo 730,00 €/mq – minimo 480,00 €/mq) e gli annunci immobiliari per immobili simili.

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: GROSSETO

Comune: PITIGLIANO

Fascia/zona: Centrale/PITIGLIANO - CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	1050	1550	L	3	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	480	730	L	2,2	3,1	L
Box	NORMALE	400	600	L	1,3	1,6	L

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

$$\underline{V.M. = S.C. \times V.U. = 46,40 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq} = 18.560,00 \text{ €}}$$

(euro diciottomilacinquecentosessanta/00)

Si allegano:

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 Planimetrie stato rilevato e formazione lotto di vendita – A.07 Documentazione fotografica – A.08 Attestato di prestazione energetica

Grosseto, 15 luglio 2024

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