
Arch. Maria Cristina Stammati
Studio Tecnico

Via Don Giovanni Minzoni 23 - 58100 Grosseto (GR)
cell. 3356312745 e-mail stefano.tompetrini@gmail.com

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

Procedura Esecutiva Immobiliare N. 115/2023

Promossa da
AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

contro

PERIZIA DI STIMA

GIUDICE dell' ESECUZIONE Dott.ssa Cristina Nicolò

Perizia di Stima a firma del C.T.U. Arch. Maria Cristina Stammati

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Maria Cristina Stammati



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

La sottoscritta Maria Cristina Stammati, architetto libero professionista con Studio in Grosseto via Don Giovanni Minzoni 23, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Grosseto al n. 200, riceveva mandato di Consulente Tecnico d'Ufficio nella esecuzione immobiliare in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Cristina Nicolò in data 05.03.2024.

COMPITI DELL'ESPERTO STIMATORE

Ai Sigg.ri Esperti nominati per le stime di immobili si rappresentano le seguenti indicazioni in tema di svolgimento dell'incarico.

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;

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);

3) effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;

se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

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

segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; segnalare, per converso,



se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

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

4) predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

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.;

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;

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;

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;



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.;

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 affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

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).

ADEMPIMENTI

A) **Segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al Giudice dell'Esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

B) fornire compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione;

C) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e telematici, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, **almeno trenta giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c.,

assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;



D) **depositare**, almeno **tre** giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c, il suo elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, **in modalità telematica PCT**. A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima, nonché gli allegati identificati di seguito; si invitano gli esperti a indicare al momento del deposito dell'elaborato nel pct nell'apposita scheda "dati catastali", sezione "descrizione" anche i dati catastali (FOGLIO, P.LLA, SUB);

E) intervenire in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c, per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico, portando una copia semplice del proprio elaborato;

F) **allegare** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

G) **allegare** alla relazione:

a. planimetrie catastali;

b. visure catastali per attualità;

c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria (ove esistenti);

d. certificazione energetica;

e. servizio fotografico (come indicato al punto F e con la precisazione che le fotografie non devono essere modificate rispetto alla forma nativa dello scatto (non effettuare scansioni di foto), salvo eventuali variazioni per il rispetto della privacy. Gli originali devono essere a colori);

f. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;

g. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

H) **consultare gli atti** che compongono il fascicolo informatico della procedura tramite fornitore pubblico o privato del servizio.

L'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso gli Uffici pubblici i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice); l'esperto è in particolare autorizzato ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei registri immobiliari) o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; l'esperto è altresì autorizzato a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.



Le operazioni saranno eseguite in maniera continuativa, senza alcuna sospensione, salvo che questa sia disposta dal giudice, e in nessun caso saranno sospese o anche solo ritardate su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice.

Con la perizia di stima l'esperto ha facoltà di depositare anche la richiesta di liquidazione di un acconto nella misura stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c.

Entro trenta giorni dalla aggiudicazione l'esperto ha l'onere di depositare la richiesta del saldo della liquidazione del proprio compenso.

Grosseto,

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Cristina Nicolò

In data 07.03.2024 la sottoscritta provvedeva ad inviare in forma telematica accettazione dell'incarico affidatogli dal Giudice delle esecuzioni.

In data 07.05.2024 è stato effettuato sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento insieme al CUSTODE nominato per la procedura, Avv. Daniela Giogli, che contestualmente redigeva verbale (ALLEGATO 1).



QUESITO N. 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;

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., risulta completa.

La descrizione contenuta nel pignoramento è sostanzialmente conforme alla descrizione attuale del bene, anche se nel pignoramento la consistenza dell'immobile si estende anche al piano terra. In effetti si tratta del piano primo in cui è presente una terrazza comune dalla quale inizia la scala che porta all'appartamento.

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);

Si allega atto di compravendita del 16.07.1997, trascritto il 06.08.1997 nn. 9377/6928, stipulato dal Notaio Dott. Francesco Luigi Savona (**ALLEGATO 2**).

QUESITO 3

effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;

se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad



esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;

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

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

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio del Catasto Fabbricati il 07.03.2024, gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento sono:

Comune di Gavorrano (GR) foglio 188 particella 84 subalterno 10, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale 99 mq, Rendita euro 244,03.

Intestatario: _____ nata a Grosseto il _____ C.F.:

Si allegano visura e planimetria catastali (**ALLEGATO 3**).

Vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale.

Tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi esistono le seguenti difformità:

- diverso andamento della scala di accesso all'immobile;
- diversa ubicazione della porta di accesso al ripostiglio;
- mancanza della parete divisoria tra antibagno e bagno;
- le altezze interne dei locali sono diverse da quanto riportato nella planimetria catastale.

Si rinvia alla lettura della risposta al quesito 5 in cui sono specificate le difformità sanabili e non sanabili rispetto ai titoli abilitativi rilasciati.

Non ricorre il caso di cui al quarto capoverso del presente quesito.

Come accertato in sede di sopralluogo, la planimetria agli atti del Catasto non risulta conforme allo stato dei luoghi.

Dal momento che lo stato dei luoghi non è del tutto conforme all'ultimo titolo abilitativo e che quindi è necessario predisporre una pratica di sanatoria edilizia, la sottoscritta ha ritenuto di non procedere all'aggiornamento catastale, che dovrà essere effettuato successivamente alla sanatoria edilizia stessa.

QUESITO 4

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

L'immobile oggetto della presente perizia, nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento a tutto il 10.09.2024, risulta gravato da:



ISCRIZIONE CONTRO del 17.07.2017 - Registro Particolare 1387 Registro Generale 9153
Pubblico ufficiale SAVONA FRANCESCO LUIGI Repertorio 7276 del 16.07.1997
IPOTECA DI RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO

TRASCRIZIONE CONTRO del 19.10.2023 – Registro Particolare 12578 Registro generale 16345
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 429 del 21.09.2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
(ALLEGATO 4).

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.;

Si allega la mappa censuaria rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Territorio il 07.03.2024 (ALLEGATO 3).

Secondo il Piano Operativo Comunale l'immobile oggetto della procedura ricade nel Tessuto storico Ts1 prevalentemente residenziale di impianto preottocentesco, disciplinato dall'art. 25 delle norme tecniche di attuazione (ALLEGATO 5).

A seguito di più richieste di accesso agli atti effettuate dalla sottoscritta al Comune di Gavorrano e tese a prendere visione di pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto della presente perizia, nell'archivio del Comune risulta quanto segue:

- permesso di costruzione n. 149 del 19.12.1975 (pratica edilizia n. 130/1973) per ricostruzione del tetto pericolante;
- concessione per la realizzazione di opere n. 767 del 03.09.1979 (pratica n. 106/1979) riguardante la realizzazione di un solaio non praticabile;
- concessione per la esecuzione di opere n. 812 dell'11.02.1980 (pratica n. 98/1978) riguardante la costruzione di un servizio igienico;
- pratica edilizia concernente la realizzazione di opere interne ai sensi dell'art.48 della legge 47/85, presentata il 23.03.1986, prot. 3582.

All'interno delle pratiche consultate non è stata reperita l'abitabilità.

(ALLEGATO 6).



L'immobile in oggetto risulta parzialmente difforme rispetto a quanto rappresentato negli elaborati progettuali dei suddetti titoli abilitativi.

In sede di sopralluogo, infatti, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- tamponatura di una delle due finestre della cucina, che costituisce un'opera non sanabile, in quanto comporta la diminuzione del rapporto aeroilluminante del locale, già al di sotto dei minimi di legge;
- tettoia realizzata sulla porta di ingresso che, per materiali e caratteristiche costruttive, non è sanabile, secondo quanto stabilito dal Regolamento Edilizio Comunale agli artt. 35 e 78 e dalle norme del Piano Operativo Comunale all'art.25 (**ALLEGATO 5**).

Si rilevano, inoltre, le seguenti difformità:

- realizzazione di vano ripostiglio in cucina, anziché nella camera adiacente;
- mancanza della parete divisoria tra antibagno e bagno;
- mancata realizzazione di controsoffitto nel soggiorno, nella cucina, nella camera doppia e nel bagno.

Si ritiene che suddette difformità possano essere regolarizzate attraverso sanatoria edilizia che presuppone il versamento di una sanzione di almeno € 1.032,00.

La rimessa in pristino dello stato dei luoghi, relativamente alle opere non sanabili costituite dalla riapertura della finestra della cucina e dallo smontaggio della tettoia antistante la porta di ingresso, si stima in €3.000,00 al netto degli oneri di legge.

Inoltre si stima in € 3.000,00 al netto degli oneri di legge l'onorario professionale da corrispondere ad un tecnico, che dovrà redigere sanatoria edilizia e seguire la rimessa in pristino dello stato dei luoghi e che, a conclusione del suddetto procedimento, dovrà presentare aggiornamento catastale.

Si rileva, inoltre:

- la presenza dell'unità esterna di climatizzazione installata in assenza di titolo abilitativo in corrispondenza della finestra tamponata della cucina;
- mancata realizzazione del camino nella sala e parzialmente nella cucina;
- nel ripostiglio è presente un controsoffitto parzialmente aperto realizzato con tavelloni di laterizio.

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;

La sottoscritta ha predisposto Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), che ha depositato presso il SIERT, l'autorità tecnico-amministrativa competente, il 04.10.2024.

Si allega attestazione di deposito (**ALLEGATO 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'immobile pignorato si trova nel Comune di Gavorrano (GR), frazione di Giuncarico, Vicolo Cieco n. 13, 2° piano del fabbricato.



Dal Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia, Anagrafico di matrimonio emesso dal Ministero dell'Interno il 04.10.2024 e dall'estratto per riassunto di Matrimonio rilasciato dal Comune di Gavorrano il 07.10.2024 risulta che l'attuale proprietaria sig.ra _____ è sposata ed il nucleo familiare risiede nell'immobile oggetto di pignoramento (**ALLEGATO 9**).

A seguito dell'istanza rivolta dalla sottoscritta, l'Agenzia delle Entrate di Grosseto, in data 04.09.2024, "attesta che a nome di _____, nata a Grosseto il _____ C.F. _____, come dante causa, non risultano registrati contratti di locazione aventi per oggetto l'immobile della procedura" (**ALLEGATO 10**).

A seguito della richiesta rivolta dalla sottoscritta alla Polizia Municipale per sapere se risultano 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, è stato risposto, in data 16.09.2024, come segue: "(...) si comunica che a seguito di ricerca effettuata nel nostro archivio/protocollo, non risultano comunicazioni a questo ufficio." (**ALLEGATO 11**).

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 affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

Sul bene oggetto della procedura non risultano vincoli citati nel presente quesito.
Non risulta esistere condominio costituito.

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).



CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Si ritiene opportuno determinare il più probabile valore di mercato, alla data odierna, del bene in perizia tramite “procedimento sintetico” tenendo conto dei valori della “Banca dati delle quotazioni immobiliari” pubblicati sul sito dell’Agenzia delle Entrate e tenendo conto del mercato immobiliare e dello stato manutentivo del bene.

(ALLEGATO 12).

STIMA DELL’UNITA’ IMMOBILIARE

Valori base della “Banca dati delle quotazioni immobiliari” pubblicati sul sito dell’Agenzia delle Entrate:
valore superficie lorda appartamento in stato conservativo normale = 1.050,00/1.500,00 €/mq

Valore del bene nello stato conservativo e manutentivo attuale: €/mq 1.000,00

Superficie lorda del bene in perizia: mq 99,57

Stima del valore:

mq 99,57 x €/mq 1.000,00 = € 99.570,00 che si può arrotondare a € 100.000,00

PREZZO BASE LOTTO n. 1 (lotto unico)

€ 100.000,00 (Euro centomila/00)

Grosseto, 07.10.2024

IL CONSULENTE TECNICO D’UFFICIO

Arch. Maria Cristina Stammati



dei figli e dei figli D 11 11

Con il presente verbale il Custode Giudiziario viene immesso nel possesso del seguente immobile:
immobile sito a Gavorrano (Gr), Vicolo Cieco n. 13, Piano T-2, distinto al NCEU di detto Comune come segue:
Foglio 188, Paarticella 84, subalterno 10, *località Igliaccies* Categoria A/4, Classe 2, vani 4,5, mq. 99, rendita catastale € 244,03.
per come descritti nell'atto di pignoramento.

A questo punto, il Custode rileva che l'immobile fa parte / non fa parte di un Condominio e la signora , comunica alla scrivente che l'Amministratore dello stabile è

Il Custode Giudiziario da atto che gli immobili pignorati risultano nella disponibilità del/ dei signor *della famiglia sopra descritta*

I Custode e Delegato da atto di aver comunicato ai presenti che la data della prossima udienza nella quale potrebbe essere pronunciata l'ordinanza di vendita è stata fissata dal Giudice dell'Esecuzione per il giorno 6/11/2024 alle ore 11.30

Il Custode consegna al debitore l'informativa sulle modalità della procedura, tempi e comportamenti da attuare da parte del debitore

Il debitore o chi occupa il bene pignorato dichiara che il bene *è tutto da dichiarare*



- in caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese (condominiali se dovute) e del canone di locazione (se dovuto) o in caso di inadeguata conservazione del bene pignorato il Custode dovrà riferire al Giudice, il quale disporrà l'immediata liberazione dell'immobile o l'avvio della procedura di sfratto per morosità in caso di mancato pagamento del canone di locazione;
 - e' fatto divieto agli esecutati di concedere in locazione l'immobile oggetto di esecuzione;
 - il custode incassa gli eventuali canoni di locazione a carico degli occupanti, informando all'uopo i conduttori che detti canoni vanno versati al custode e non più al locatore debitore.
- L'immobile sembrerebbe non avere bisogno di manutenzioni urgenti.

SI FA PRESENTE CHE L'ARCH. STAMMATI SI RECHERA' NON APPENA POSSIBILE PRESSO L'IMMOBILE OGGETTO DI PROCEDURA PER EFFETTUARE LE MISURAZIONI E LE FOTO GRATUITE PRENDENDO COMIATO CON LA SIG. DELLA QUALE HA IL NUMERO DI CELLULARE

Il Custode se l'immobile è occupato da terzi richiede a costoro l'immediata esibizione del contratto di locazione registrato.

Il custode chiede al debitore esecutati di fornire le chiavi del bene immobile al fine di depositarle presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Grosseto.

Il Custode da atto che un secondo originale del presente verbale viene consegnato al debitore presente.

Alle ore 16.00.. terminato il sopralluogo, il custode chiude il presente verbale previa lettura dello stesso e sottoscrizione delle parti

Il Custode Giudiziario avv. Daniela Giogli

IL CTU Arch. Maria Cristina Stammati

La signora

Il signor

Daniela Giogli



VERBALE di SOPRALUOGO

CON IL CTU. Arch STAMMATI

Oggi 7 Maggio alle ore 15.45, presso l'abitazione della
sig.ra alle presenza del sig.
marito della sig. nonché dei figli
e si procede con il sopralluogo
dell'immobile con l'arch. M. Cristina Stammati
nominato dal GE nella presente procedura n 115/2023
REI.

L'Arch Stammati procede con il rilievo
fotografico e con i rilievi metrici del
bene oggetto di procedura. Il presente verbale
è chiuso alle ore 15.55. L'Arch ^{Stammati} continua le operazioni.
Firmato il 7/5/2024

Av. Daniele Pigiolo Custode Giudiziaro

[Handwritten signature]

CTU Maria Cristina Stammati

il coniuge

il figlio

la figlia



In genere.

La parte venditrice si riserva, con il consenso della parte acquirente, il diritto personale di uso, per sé ed i suoi eredi, sul sottoscala del vano scale comune.

Articolo 3

La parte venditrice riconosce di avere già riscosso il prezzo convenuto in lire cinquantamillioni (50.000.000) e onde rilascia alla parte acquirente quietanza di saldo e rinuncia ad iscrizioni di ufficio.

Articolo 4

A norma della legge 28 febbraio 1985 n.47 ed ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 40, la parte venditrice, previamente ammonita a norma dell'articolo 26 della legge 4 gennaio 1968 n.15, sulle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, dichiara che la costruzione della porzione immobiliare oggetto del presente atto è iniziata anteriormente al primo settembre 1967 e che a tutt'oggi non sono state apportate modifiche soggette a licenza o concessione anche se in sanatoria ad eccezione delle opere per le quali il Sindaco del Comune di Gavorrano ha rilasciato concessione n.812 in data 11 febbraio 1980 e concessione n.767 in data 3 settembre 1979.

Articolo 5

Le parti dichiarano che tra di loro non intercorrono i vincoli di cui all'articolo 26 del D.P.R. 26 aprile 1986 n.131.

Firmato Da: STAMMINI MARIA CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 - Serialità: 243302017006eeeb5545095027476

Ai sensi del D.L. 26 aprile 1990 n.90, convertito nella legge 26 giugno 1990 n.165, l'alienante, ai sensi della legge 4 gennaio 1968 n.15, ammonito da me notaio sulle conseguenze cui andrà incontro in caso di dichiarazioni mendaci, dichiara che il reddito fondiario dell'immobile alienato è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale il termine di presentazione è scaduto alla data odierna.

Articolo 6

Le parti chiedono di potersi avvalere delle agevolazioni fiscali previste dalla legislazione vigente in materia di acquisto di prima casa.

A tale proposito la parte acquirente dichiara:

- di non essere titolare esclusivo né in comunione con il coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile acquistato col presente atto;
- di non essere titolare neppure per quote, neanche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata da lui stesso o dal coniuge usufruendo delle agevolazioni di cui all'articolo 1, nota II bis, tariffa parte prima allegata al DPR 131\1986, né delle agevolazioni di cui alle norme richiamate alla lettera b) del medesimo articolo 1, nota II bis, tariffa parte prima allegata al DPR 131\1986.

che l'immobile acquistato
residenza;

di avere l'immobile compr
creto del Ministro dei Lav

cato nella Gazzetta Ufficia
Ai fini INVIM la parte ve

metà della detta imposta.
I componenti dichiarano d

guenze cui andranno incon
neroso o gratuito, entro

te atto, di quanto acquis

Gli effetti contrattuali
le spese come per legge.

Richiesto io notaio
dato lettura ai compere

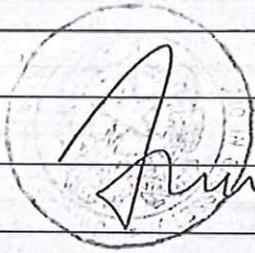
Sono sei pagine di que
fiducia e scritte da me

F.TO: D'AMORE RAFFAELLA
MAZZARELLI ADRIANO

PIPPI VANIA
FRANCESCO LUIGI

Firmato Da: STAMMATTI MARIA CRISTINA
PEC SUE
ARUBA
NGA 3
Serza# 24530c0d700aeebc5396d9024fc482

Copia conforme all'originale che si rilascia,
per ... URO PROSCRIZIONE
Grosseto, il 06.08.87

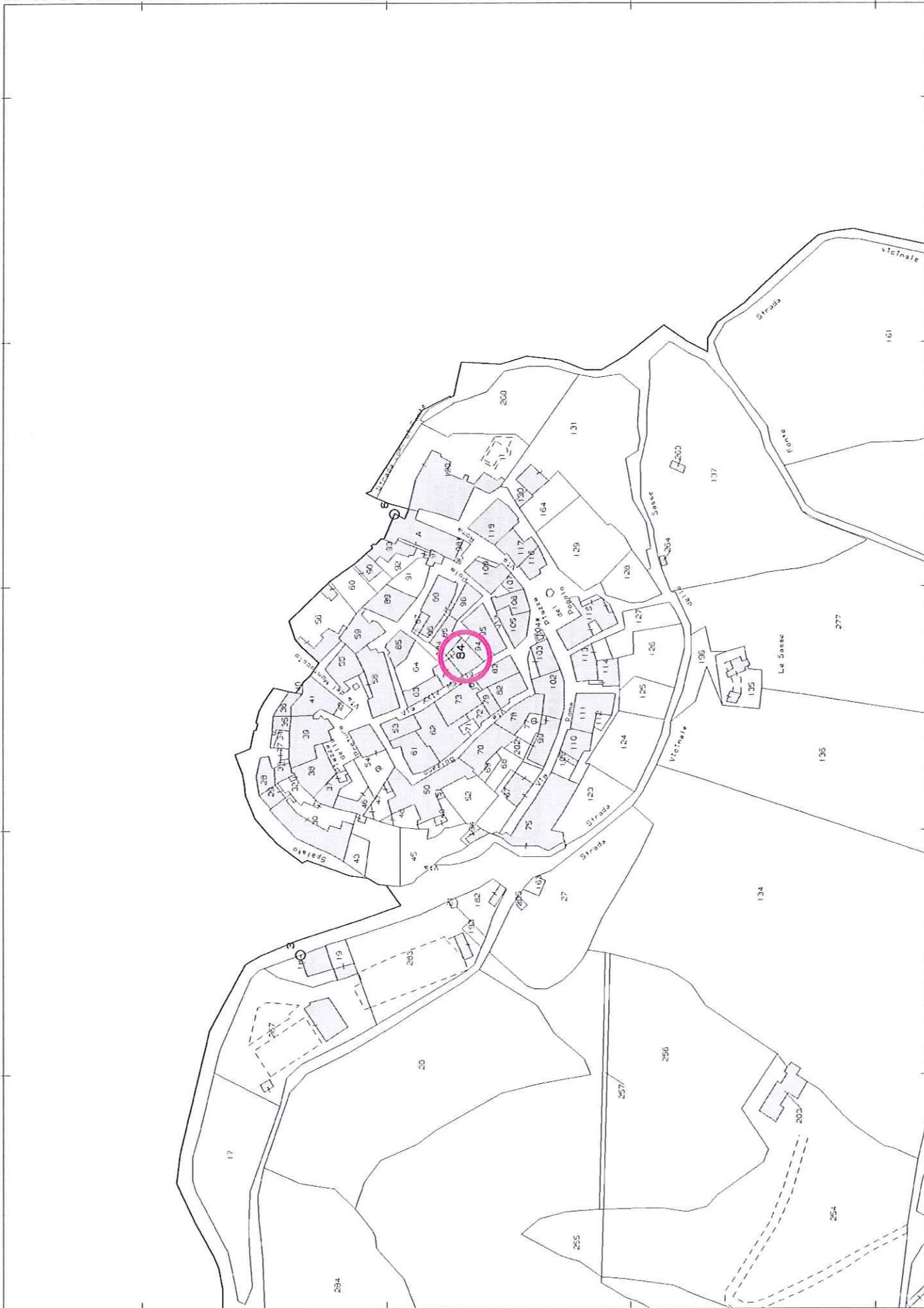


[Handwritten signature]

Vis. tel.(0.90 euro)

Direzione Provinciale di Grosseto Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore CHIARA SANTINI

I Particella: 84



E=-27900

N=-46000

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/03/2024

Dati della richiesta	Comune di GAVORRANO (Codice:D948)
Catasto Fabbricati	Provincia di GROSSETO Foglio: 188 Particella: 84 Sub.: 10

INTESTATO

1	(1) Proprietà 1000/1000
---	-------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		188	84	10			A/4	2	4,5 vani	Totale: 99 m ² Totale: esuse aree scoperte**: 99 m ²	Euro 244,03	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo					VICOLO CIECO n. 13 Piano T - 2							
Notifica					Partita		1004380		Mod.58		-	

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune D948 - Foglio 188 - Particella 84

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/07/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		188	84	10			A/4	2	4,5 vani		Euro 244,03 L. 472.500	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/07/1997 in atti dal 09/10/1999 COMPRAVENDITA (n. 5123.1/1997)
Indirizzo					VICOLO CIECO n. 13 Piano T - 2							
Notifica					Partita		1004380		Mod.58		-	

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune D948 - Foglio 188 - Particella 84



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/03/2024

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA					
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		188	84	10			A/4	2	4,5 vani		Euro 244.03 L. 472.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo VICOLO CIECO - GIUNCARICO n. 13 Piano T - 2												
Notifica		Partita			1004		Mod.58		-			

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/07/1986

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA					
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		188	84	10			A/4	2	4,5 vani		L. 706	VARIAZIONE del 18/07/1986 in atti dal 19/05/1994 COSTITUZIONE DI SEPARATE PORZIONI, FUSIONE E MODIFICHE INTERNE (n. 265.1/1986)
Indirizzo VICOLO CIECO - GIUNCARICO n. 13 Piano T - 2												
Notifica		Partita			1004		Mod.58		-			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 16/07/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			
	Atto del 16/07/1997 Pubblico ufficiale FRANCESCO LUIGI SA Sede GROSSETO (GR) Repertorio n. 7275 - COMPRAVENDITA Voltura n. 5123.1/1997 in atti dal 09/10/1999		

Situazione degli intestati dal 18/07/1986

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/2 fino al 16/07/1997
2			(1) Proprietà 1/2 fino al 16/07/1997
DATI DERIVANTI DA			
	VARIAZIONE del 18/07/1986 in atti dal 19/05/1994 COSTITUZIONE DI SEPARATE PORZIONI, FUSIONE E MODIFICHE INTERNE (n. 265.1/1986)		

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 188 Particella 84 Subalterno 1; Foglio 188 Particella 84 Subalterno 2; Foglio 188 Particella 84 Subalterno 3; Foglio 188 Particella 84 Subalterno 4; Foglio 188 Particella 84 Subalterno 5; Foglio 188 Particella 84 Subalterno 6;

Foglio 188 Particella 94 Subalterno 2; Foglio 188 Particella 94 Subalterno 3;



Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/03/2024

Data: 07/03/2024 Ora: 10.24.42

Fine

Visura n.: T93139 Pag: 3

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Maria Cristina Stammati <c.stammati@gmail.com>

1 messaggio

ALBERTA FONDI SAS <albertafondi@gmail.com>
A: c.stammati@gmail.com

11 settembre 2024 alle ore 13:22

BUONASERA

nella email precedente ho inviato copia atto di provenienza del 16.07.1997 - trascritto in data 6.08.1997 n.p. 6928
allego elenco sintetico aggiornato a tutto il 10.09.2024 a nome dell'esecutato

SI CONFERMA LA RELAZIONE NOTARILE - EFFETTUATA IN DATA 23.10.2023 notaio Antonio Donvito

IL TUTTO avente per oggetto:immobile posto in Gavorrano NCEU fg. 188 p.lla 84 sub. 10 categoria A/4

saluti

studio Fondi alberta sas



994K

\.pdf



Direzione Provinciale di GROSSETO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 11/09/2024 Ora 13:03:34
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T205765 del 11/09/2024

per dati anagrafici
Richiedente FNDLRT

Dati della richiesta

Cognome:

Nome:

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal 03/11/1986 al 10/09/2024

Periodo recuperato e validato dal 02/01/1974 al 31/10/1986

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1974

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1.

Luogo di nascita	GROSSETO (GR)			
Data di nascita		Sesso	F	Codice fiscale

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Elenco omocodici

NON SONO STATI REPERITI OMOCODICI PER LA RICERCA EFFETTUATA

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1 Periodo informatizzato dal 03/11/1986 al 10/09/2024 - Periodo recuperato e validato dal 02/01/1974 al 31/10/1986

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/08/1997 - Registro Particolare 6928 Registro Generale 9377
Pubblico ufficiale FRANCESCO LUIGI SAVONA Repertorio 7275 del 16/07/1997
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in GAVORRANO(GR)



Ispezione telematica

Ispezione n. T205765 del 11/09/2024

per dati anagrafici
Richiedente FNDLRT

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE CONTRO del 06/08/1997 - Registro Particolare 1216 Registro Generale 9378
Pubblico ufficiale FRANCESCO LUIGI SAVONA Repertorio 7276 del 16/07/1997
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in GAVORRANO(GR)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Iscrizione n. 1387 del 17/07/2017
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/06/2001 - Registro Particolare 5431 Registro Generale 7747
Pubblico ufficiale SAVONA FRANCESCO LUIGI Repertorio 13855 del 14/05/2001
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/05/2002 - Registro Particolare 5533 Registro Generale 7503
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 95/712 del 17/09/2001
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in GAVORRANO(GR)
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE CONTRO del 17/07/2017 - Registro Particolare 1387 Registro Generale 9153
Pubblico ufficiale SAVONA FRANCESCO LUIGI Repertorio 7276 del 16/07/1997
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in GAVORRANO(GR)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1216 del 1997
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/10/2023 - Registro Particolare 12578 Registro Generale 16345
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 429 del 21/09/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in GAVORRANO(GR)
Nota disponibile in formato elettronico



Direzione Provinciale di GROSSETO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 11/09/2024 Ora 13:03:34
Pag. 3 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T205765 del 11/09/2024

per dati anagrafici

Richiedente FNDLRT

Potrebbero essere presenti annualita' non completate e/o formalita' non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Nessuna formalita presente.





COMUNE DI GAVORRANO

Provincia di Grosseto

PIANO OPERATIVO

MODIFICATO A SEGUITO DELLA CONFERENZA PAESAGGISTICA

2. Disciplina del territorio urbanizzato

Tav.2.2 - Filare - Ravi - Giuncarico

scala 1:2.000

Sindaco:

Andrea Biondi

Giunta Comunale:

Francesca Bargiacchi

Claudio Saragosa

Daniele Tonini

Stefania Ulivieri

Responsabile del Procedimento:

Giampaolo Romagnoli

Garante dell'Informazione e della Partecipazione:

Francesca Tosi

Progettisti:

Stefano Giommoni

Rita Monaci

Pietro Pettini

Indagini geologiche:

Sandro Ricci

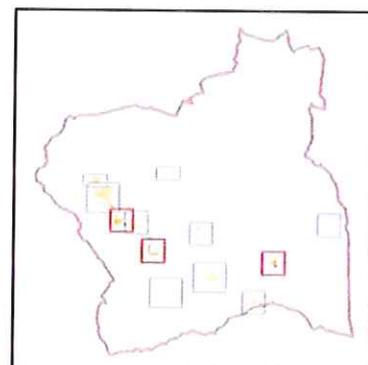
Indagini idrauliche:

Mario Di Felice

Collaboratori:

Giovanna Pessina

Riccardo Rossi



Gavorrano-2.0

Piano Strutturale Comunale - Piano Operativo Comunale

PS
PO



Legenda

TERRITORIO URBANIZZATO

TESSUTI INSEDIATIVI

Tessuti storici

 Ts1 - Tessuto prevalentemente residenziale di impianto preottocentesco (art. 25)

 Edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo nei tessuti Ts1

 Edifici soggetti a ristrutturazione edilizia ricostruttiva nei tessuti Ts1

 Ts2 - Tessuto di matrice otto-novecentesca (art. 26)

 Edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo nei tessuti Ts2

 Edifici soggetti a ristrutturazione edilizia ricostruttiva nei tessuti Ts2

Tessuti della città contemporanea

 Tcc1 - Tessuto prevalentemente residenziale a isolati aperti (art. 28)

 Tcc2 - Tessuto prevalentemente residenziale a progettazione urbanistica unitaria (art. 29)

 Tcc3 - Tessuto prevalentemente residenziale ad aggregazione lineare (art. 30)

 Tcc4 - Tessuto a funzioni e tipologie miste (art. 31)

 Tcc5 - Tessuto puntiforme e di margine (art. 32)

Tessuti della città produttiva

 Tcp1 - Tessuto artigianale ed industriale (art. 34)

 Tcp2 - Strutture commerciali per la media distribuzione (art. 35)

AREE SOGGETTE A DISCIPLINE SPECIFICHE

 (xn) Aree di trasformazione (art. 52)

 Aree di trasformazione soggette a riadozione a seguito della Conferenza Paesaggistica

 Ambiti soggetti a progettazione unitaria di iniziativa pubblica (art. 53)

 Ambiti soggetti a progettazione unitaria di iniziativa privata (art. 54)

 Aree soggette a piano attuativo vigente e/o in corso di trasformazione (art. 96)

 Ambito della riqualificazione insediativa di Bagno di Gavorrano (art. 56)

STRUTTURE DI SERVIZIO: DOTAZIONI URBANE

 Aree per funzioni specialistiche e servizi di interesse locale (o comune) (art. 36)

 Edifici sede di attrezzatura e/o servizio pubblico nei tessuti insediativi (art. 36)

 Sigla per attrezzature e servizi pubblici

Aattrezzature amministrative e di servizio

CH.....attrezzature religiose

CM.....cimiteri

CR.....attrezzature ricreativo culturali

Hpresidi socio sanitari

Iistruzione

ITimpianti tecnologici

 Aree a parcheggio pubblico (art. 37)

 Aree a verde pubblico (art. 50)

 Aree a verde pubblico attrezzato per lo sport (art. 39)

 Aree a parco pubblico attrezzato (art. 38)

RETE ECOLOGICA IN AREA URBANA

 Verde naturale e boschi (art. 49)

 Verde urbano di connessione (art. 50)

 Verde di integrazione (art. 51)

INFRASTRUTTURE

 Viabilità esistente (art. 43)

 Viabilità di progetto (art. 52)

 Ferrovia (art. 46)

Aggiornamento cartografico su base cartografica CTR 2K fornita da Regione Toscana

 Edifici

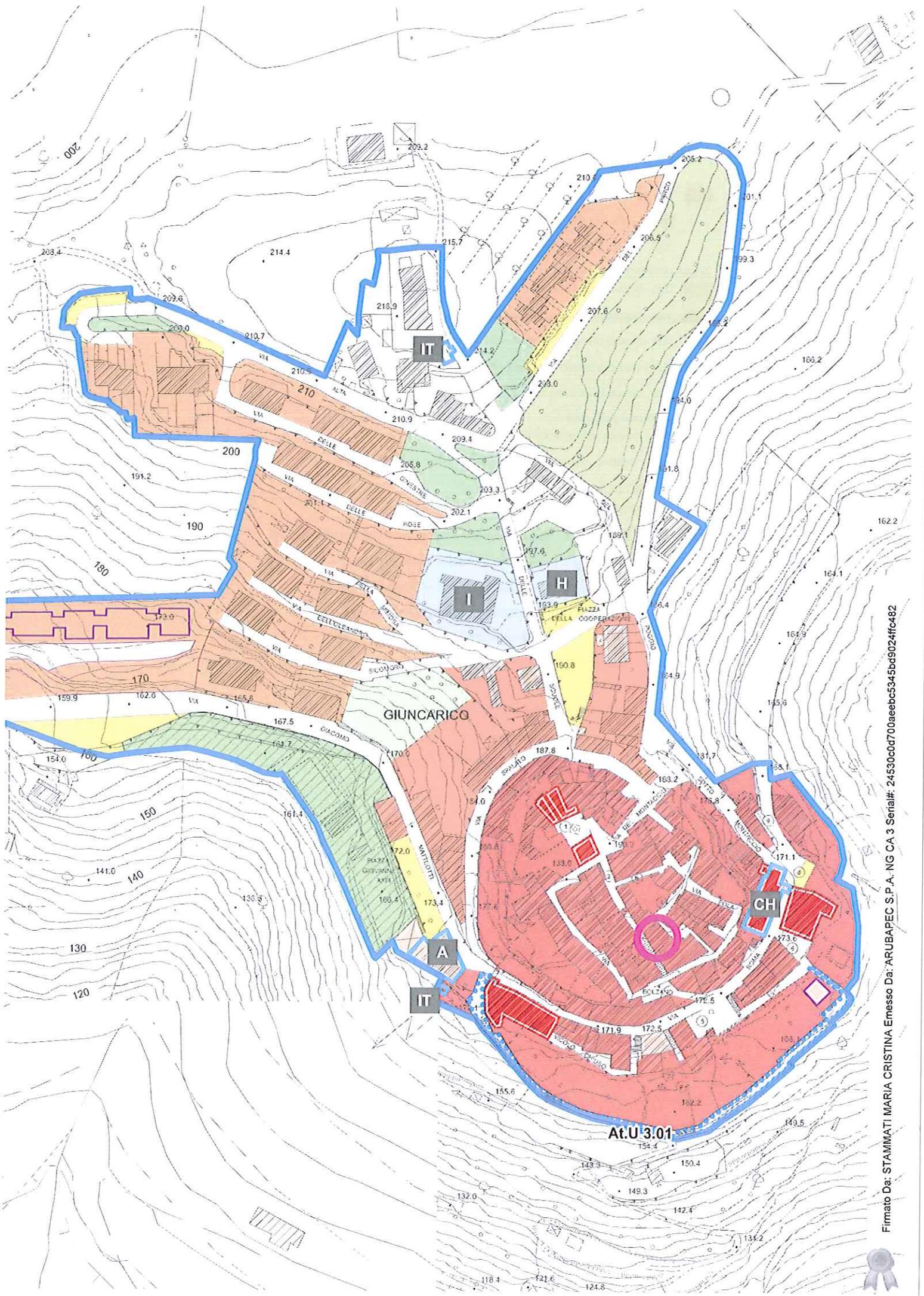
 Edifici in corso di realizzazione

 Viabilità

 Viabilità in corso di realizzazione

 Perimetro territorio urbanizzato





GIUNCARICO

At.U 3.01

Firmato Da: STAMMATI MARIA CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24530cod700aeebc5345bd9024ffc482





PIANO OPERATIVO

MODIFICATO A SEGUITO DELLA CONFERENZA PAESAGGISTICA

Norme Tecniche di Attuazione

Sindaco:

Andrea Biondi

Giunta Comunale:

Francesca Bargiacchi

Claudio Saragosa

Daniele Tonini

Stefania Olivieri

Responsabile del Procedimento:

Giampaolo Romagnoli

*Garante dell'Informazione e della
Partecipazione:*

Francesca Tosi

Progettisti:

Stefano Giommoni

Rita Monaci

Pietro Pettini

Indagini geologiche:

Sandro Ricci

Indagini idrauliche:

Mario Di Felice

Collaboratori:

Giovanna Pessina

Riccardo Rossi



PS
PO



1. I Tessuti storici sono le parti del territorio urbanizzato di formazione antica. Esprimono qualità storico-testimoniali, architettoniche e ambientali sia per le caratteristiche proprie dell'edificato e sia per la morfologia dell'impianto insediativo, nei suoi rapporti con la trama viaria, con lo spazio pubblico e nelle relazioni funzionali e percettive con il territorio rurale.
2. Il Piano operativo articola i Tessuti storici in:
 - Tessuto storico di impianto preottocentesco – Ts1;
 - Tessuto di matrice otto-novecentesca – Ts2.
3. I Tessuti storici individuati dal Piano Operativo equivalgono alle zone territoriali omogenee A di cui al D.M. n. 1444/1968.

Art. 25 Tessuti storici di impianto preottocentesco – Ts1.

1. I Tessuti storici di impianto preottocentesco sono individuati nel Piano Operativo nei centri di formazione medioevale di Gavorrano, Caldana, Ravi e Giuncarico.
2. Nei Tessuti storici di impianto preottocentesco – Ts1 gli interventi ammessi sono volti alla tutela e alla conservazione dei connotati morfologici dell'impianto urbanistico e alla valorizzazione dei caratteri tipologici, architettonici, formali degli edifici esistenti, delle loro pertinenze, delle relazioni con lo spazio pubblico e con il territorio circostante.
3. Le destinazioni d'uso consentite all'interno dei Tessuti storici di impianto preottocentesco – Ts1 sono la residenziale, l'artigianale limitatamente alle botteghe tipiche, la commerciale al dettaglio con esclusione della media e della grande distribuzione di vendita, la direzionale di servizio e la turistico ricettiva. Non è ammesso il cambio d'uso verso la residenza per le unità immobiliari che si affacciano sulla strada pubblica e che presentano la destinazione commerciale, direzionale di servizio o turistico ricettiva.
4. Negli edifici ricompresi nel perimetro dei Tessuti storici di impianto preottocentesco – Ts1 sono ammessi interventi sino alla Ristrutturazione edilizia conservativa – Rc1, di cui all'art. 13 delle presenti Norme, con le seguenti prescrizioni:
 - non è consentita la modifica dei prospetti delle facciate che si affacciano sugli spazi pubblici se non per interventi di modesta entità che contribuiscano a eliminare elementi incoerenti con l'organismo edilizio di impianto originate da modifiche apportate in epoca recenti e per la esecuzione sulle stesse di interventi di adeguamento delle strutture e dei paramenti murari; (24)
 - non è consentita la realizzazione di balconi e terrazze in aggetto prospicienti lo spazio pubblico o comunque visibili da punti panoramici pubblici.
5. Negli edifici ricompresi nel perimetro Tessuti storici di impianto preottocentesco – Ts1 è consentito il recupero dei sottotetti a fini abitativi di cui all'art. 17 delle presenti Norme a condizione che esso non generi alcuna modificazione delle altezze del colmo e di gronda della copertura dell'edificio interessato se non quelle necessarie alla esecuzione delle opere di consolidamento strutturale previste dalla normativa tecnica vigente in materia. (25) e che la realizzazione di eventuali nuove aperture in facciata non interessi i prospetti che si affacciano sullo spazio pubblico. Per gli edifici diruti è ammessa la ricostruzione secondo le disposizioni contenute nell'articolo 18 delle presenti Norme.
6. Sono ricompresi nei Tessuti storici di impianto preottocentesco – Ts1 gli spazi aperti privati costituiti da orti, giardini e/o corti pertinenziali degli edifici. Gli interventi edilizi ammessi dal Piano Operativo sul patrimonio edilizio dovranno concorrere alla conservazione e al mantenimento degli impianti arborei ed arbustivi e degli arredi e degli elementi decorativi in essi presenti. Gli interventi ammessi negli spazi aperti privati



e nelle corti pertinenziali dovranno essere limitati alla realizzazione di tettoie e pergolati con struttura lignea e privi di copertura impermeabile, di posti auto a raso e di piscine private. In detti spazi aperti privati è ammesso lo svolgimento di manifestazioni enogastronomiche e di attività ludico-ricreative con la installazione dei manufatti consentiti dalle presenti Norme per tale uso.

7. Il Piano Operativo classifica all'interno dei Tessuti storici di impianto preottocentesco – Ts1 gli immobili di interesse monumentale e storico architettonico. Essi sono costituiti dagli immobili interessati da specifico Decreto Ministeriale di vincolo e dagli edifici che, dall'analisi condotta sul patrimonio edilizio, per le loro caratteristiche tipologiche, formali ed architettoniche ad essi sono stati equiparati. Su tali edifici sono ammessi interventi edilizi fino al Restauro e al risanamento conservativo.
8. All'interno del perimetro dei Tessuti storici di impianto preottocentesco – Ts1 sono ricompresi edifici generati da interventi edilizi di epoca recente ritenuti di valore scarso o nullo ed incoerenti con i connotati tipologici e formali architettonici del patrimonio edilizio esistente del tessuto stesso. In tali edifici, identificati dal Piano Operativo, sono consentiti gli interventi edilizi sino alla Ristrutturazione edilizia ricostruttiva – Rr. Nelle pertinenze di tali edifici sono ammessi gli interventi di cui al precedente comma 6.

Art. 26 Tessuti storici di matrice otto-novecentesca – Ts2.

1. I Tessuti storici di matrice otto-novecentesca sono individuati nel Piano Operativo con le porzioni di territorio urbanizzato nate dalla crescita esterna al perimetro murario dei centri collinari di formazione medioevale e con gli insediamenti generati dallo sviluppo delle attività minerarie, in particolare a Bagno di Gavorrano, Filare e Ravi.
2. Nei Tessuti storici di matrice otto-novecentesca – Ts2 gli interventi ammessi sono volti alla tutela e alla conservazione dei connotati morfologici dell'impianto urbanistico e alla valorizzazione dei caratteri tipologici, architettonici, formali degli edifici esistenti, delle loro pertinenze, della funzione di testimonianza delle attività minerarie e delle relazioni con lo spazio pubblico.
3. Le destinazioni d'uso consentite all'interno dei Tessuti storici di matrice otto-novecentesca – Ts2 sono la residenziale, l'artigianale limitatamente alle botteghe tipiche, la commerciale al dettaglio con esclusione della media e della grande distribuzione di vendita, la direzionale di servizio e la turistico ricettiva. Non è ammesso il cambio d'uso verso la residenza per le unità immobiliari che si affacciano sulla strada pubblica e che presentano la destinazione commerciale, direzionale di servizio o turistico ricettiva.
4. Negli edifici ricompresi nel perimetro dei Tessuti storici di impianto otto-novecentesco – Ts2 sono ammessi interventi sino alla Ristrutturazione edilizia conservativa – Rc2, di cui all'art. 13 delle presenti Norme, con le seguenti prescrizioni:
 - non è consentita la realizzazione di balconi e terrazze in aggetto prospicienti lo spazio pubblico o comunque visibili da punti panoramici pubblici.
 - gli interventi comportanti interventi sui prospetti che interessano edifici, quali ville, villini, case operaie degli insediamenti di origine mineraria e che presentano caratteristiche di unitarietà formale dovranno **valutati in funzione della conservazione dei caratteri percettivi unitari** essere ~~estesi a parti organiche (26)~~ dell'immobile e nel rispetto delle caratteristiche strutturali, funzionali e architettonico-formali dello stesso;
 - per gli edifici allineati lungo il fronte strada gli interventi sulla facciata dovrà mantenere l'allineamento e la cadenza delle aperture sul paramento murario.
5. Negli edifici ricompresi nel perimetro Tessuti storici di matrice otto-novecentesca – Ts2 è consentito il recupero dei sottotetti a fini abitativi di cui all'art. 17 delle presenti Norme



COMUNE DI GAVORRANO

PROVINCIA DI GROSSETO



REGOLAMENTO EDILIZIO

APPROVATO CON LA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE DEL 4 agosto 2023, N. 30

REVISIONE N°	deliberazione del consiglio comunale del	n.
1		
2		
3		
4		
5		



che gli stessi terreni siano stati sottoposti a bonifica.

2. Se il terreno sul quale si intende costruire un edificio, è umido o esposto all'invasione delle acque sotterranee o superficiali, si deve convenientemente procedere ad adeguato drenaggio. In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti.

Articolo 35

Caratteristiche esterne dei fabbricati

1. Gli aggetti dalle facciate non devono costituire pericolo per le persone o le cose. In particolare, negli edifici e nei muri fronteggianti spazi pubblici o di uso pubblico anche se di proprietà privata, sono ammessi i seguenti aggetti:

a) gli aggetti e le sporgenze quali elementi decorativi a rilievo, cornici, davanzali, infissi, vetrine, fino all'altezza di metri 3,00 dal suolo, non possono superare 6 centimetri di sporgenza rispetto al filo della facciata del fabbricato. Gli stessi elementi, posti ad altezza superiore, non possono comunque superare 10 centimetri di sporgenza e si devono ben armonizzare con il resto della facciata e con i caratteri tipologici ed architettonici del contesto;

b) le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno solo ad un'altezza non inferiore a 3,00 metri misurata dal piano del marciapiede o di 4,50 metri dal piano stradale. Sono fatti salvi gli infissi scorrevoli;

c) tutte le porte devono aprirsi verso l'interno. Quando ciò non sia possibile per il rispetto di normative specifiche, l'infisso deve essere debitamente arretrato rispetto al filo della facciata in modo tale da non costituire intralcio alla libera circolazione di veicoli e pedoni. La presente disposizione può essere derogata per motivi di sicurezza per gli edifici esistenti ove sia dimostrata la materiale impossibilità del rispetto di quanto ivi previsto;

d) bracci per insegne di negozi, per lanterne o per tende di tipo avvolgibile possono essere collocati sulle facciate solo ad un'altezza non inferiore a 3,00 metri misurata dal piano del marciapiede. Le tende di tipo avvolgibile, eventuali loro appendici e meccanismi possono essere collocati in modo tale che, aperte, non presentino nella parte più bassa un'altezza inferiore a 2.20 metri dal piano del marciapiede. La proiezione orizzontale dell'oggetto della tenda deve comunque essere contenuta all'interno della sezione del marciapiede.

e) i balconi devono essere ad un'altezza non minore di 3,50 metri dal piano del marciapiede o, in assenza di questi, di almeno 4,50 metri dal piano stradale. La proiezione a terra del loro filo esterno deve essere arretrato di almeno 50 centimetri dal bordo del marciapiede. L'altezza è misurata al disotto delle mensole di sostegno o all'intradosso della soletta in assenza di mensole. La sporgenza dei balconi non può comunque superare 130 centimetri in presenza di marciapiede e 80 centimetri in assenza di questi. In ogni caso è vietata la costruzione di balconi aggettanti su strade di larghezza totale inferiore a 7,00 metri;

f) le tettoie a sbalzo sono ammesse solo per la protezione dell'accesso principale all'edificio o degli ingressi a luoghi aperti al pubblico, nel rispetto delle stesse prescrizioni di cui al precedente punto d). L'altezza minima dal suolo deve essere riferita al punto più basso della tettoia, misurata al di sotto delle mensole di sostegno o all'intradosso della soletta in assenza di mensole. Nella misura della sporgenza massima deve essere compreso anche il canale di gronda per la raccolta delle acque piovane e il convogliamento delle stesse nella pubblica fognatura. Le calate devono essere incassate nella muratura fino all'altezza di 3,00 metri e collegate alla fognatura;



- g) le pensiline inserite nelle recinzioni a protezione degli accessi pedonali e carrabili agli edifici non possono aggettare su spazi pubblici e devono essere dotate di canali di gronda e di sistemi per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane, senza stillicidio verso le aree pubbliche;
- h) i cornicioni di coronamento degli edifici e gli aggetti di gronda, fatte comunque salve le prescrizioni nei casi corrispondenti al precedente punto d) non possono avere sporgenze superiori alla larghezza del marciapiede e in ogni caso non superiori a 150 centimetri;
- i) gli zoccoli, e in genere tutte le parti basamentali degli edifici e dei muri di cinta, non possono occupare il suolo pubblico. Sono ammesse deroghe esclusivamente per interventi su edifici esistenti privi di zoccolatura. Fermo restando quanto precede, gli zoccoli su pareti di edifici e muri di cinta confinanti con spazi pubblici devono avere altezza non minore di 60 centimetri;
- j) le aperture dei locali sotterranei devono essere praticate verticalmente sui muri delle facciate, senza sporgenze su spazi pubblici e di uso pubblico, salvo autorizzazione dell'Ente proprietario, e devono essere munite di inferriate e di grate. Le griglie devono essere fisse e non devono contenere botole apribili. Gli intervalli tra i vari elementi dei grigliati non può essere superiore a centimetri 1,50. I materiali di protezione delle aperture devono essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e del contesto.

Articolo 36

Classificazione dei locali ai fini delle prestazioni igienico sanitarie

- 1. Ai fini delle prestazioni igienico-sanitarie i locali sono così classificati:
 - a) Categoria A, locali abitativi nei quali la permanenza di persone è protratta nel tempo:
 - soggiorno, pranzo, cucina, camera da letto;
 - b) Categoria B , locali abitativi accessori nei quali la permanenza delle persone è limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni:
 - B1, servizi igienici, lavanderia;
 - B2, mansarde, stenditoi;
 - B3, vani scala che collegano più di due piani abitabili fuori terra, corridoi e disimpegni quando superano i 12 metri quadrati di superficie;
 - B4, cantine e legnaie, sala di macchinari che necessitano solo di avviamento o di scarsa sorveglianza, ripostigli, spogliatoi, guardaroba e simili quando superano 8 metri quadrati di superficie;
 - B5, disimpegni inferiori a 12 metri quadrati, ripostigli, cabine armadio, guardaroba, spogliatoio e simili, inferiori a 8 metri quadrati, vani scala colleganti non più di due piani, salette macchine con funzionamento automatico, salvo le particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza di impianti;
 - B6, rimesse auto.
 - c) Categoria C, locali nei quali la permanenza di persone non è prevista:
 - C1, locali sottotetto con altezza media inferiore a metri 2,40
 - C2, locali sottoscala o interrati con altezza inferiore a metri 2,40
 - d) Categoria D, edifici in cui è previsto l'inserimento di attività comportanti la produzione o la trasformazione di beni, la fornitura di servizi, il deposito o la movimentazione di sostanze e merci.

Articolo 37

Altezza minima dei locali

- 1. Fatte salve le eventuali deroghe contenute nel presente regolamento e negli atti di governo del



6. Le tende di cui al comma 5 devono:
 - a) essere con braccio estensibile, senza appoggi a terra e senza chiusure laterali;
 - b) avere l'estensione del balcone o della terrazza;
 - c) essere compatibili con le caratteristiche cromatiche degli edifici afferenti.
7. Sulla stessa unità edilizia è prescritto che tutte le tende abbiano le stesse caratteristiche.

Articolo 77 *Elementi per l'arredo urbano*

1. La progettazione per gli interventi di manutenzione e ristrutturazione delle aree e degli spazi pubblici deve tendere all'unificazione delle tipologie e dei materiali codificati dal presente articolo. Al fine di uniformare gli elementi di arredo urbano del centro storico si deve utilizzare esclusivamente la stessa tipologia di componenti in tutta la zona di applicazione della presente Appendice.
2. Gli interventi per la manutenzione delle pavimentazioni stradali e pedonali di proprietà pubblica, all'interno dei tessuti storici di impianto preottocentesco (TS1), devono essere eseguiti in modo da rimuovere prioritariamente le asfaltature eventualmente presenti e il riutilizzo, al loro posto, delle pavimentazioni originarie in pietra. All'interno del tessuto di matrice otto-novecentesca (TS2) è ammessa la pavimentazione in asfalto nel caso in cui la pavimentazione in pietra non sia mai stata presente. Nei lavori di riparazione dei sottoservizi che interessino piccole superfici, e per i quali è necessaria l'asportazione dell'asfaltatura, si deve intervenire in modo da salvaguardare il sottostante stato in pietra eventualmente presente.
3. Le progettazioni per l'esecuzione, la manutenzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione pubblica esterna devono rispettare le "Linee guida" emanate dalla Regione Toscana con Dgr. n. 815 del 27 agosto 2004, ai fini del contenimento dell'inquinamento luminoso, in attuazione della legge regionale 21 marzo 2000, n. 37 e della riduzione dei consumi energetici.

Articolo 78 *Elementi aggettanti, superfetazioni*

1. E' vietata, in linea generale, la realizzazione di pensiline e di tettoie di riparo per porte e finestre. In casi particolari, e comunque solo per quelle aperture che non si affacciano sugli spazi pubblici, è possibile l'installazione di piccole pensiline a protezione dei portoni di ingresso. In questo caso l'elemento deve essere in ferro, con copertura in rame senza chiusure laterali e senza appoggi a terra, deve essere, inoltre, delle stesse dimensioni dell'apertura afferente, non può aggettare per più di 50 centimetri e deve essere posto ad un'altezza di almeno 210 centimetri da terra. La realizzazione di dette pensiline è possibile solo con una specifica progettazione che interessi il recupero generale di una facciata e comunque previa approvazione dell'Ufficio tecnico comunale.
2. Le progettazioni degli interventi devono prevedere la demolizione dei corpi aggettanti esterni, quali i bagni, i ripostigli, le pensiline e le terrazze non legittimi. In caso di elementi esterni legittimi la progettazione di qualsiasi intervento edilizio, compresa la manutenzione straordinaria, deve obbligatoriamente prevedere accorgimenti tali da migliorarne l'inserimento architettonico con il tessuto storico e devono comunque essere sostituiti tutti gli elementi edilizi in contrasto con la presente normativa. In particolare gli intonaci e le tinteggiature devono avere le stesse caratteristiche



dell'unità edilizia di appartenenza, compresa la parte inferiore delle solette in aggetto. Le balaustre dei terrazzi devono essere in ferro battuto color grigio scuro, a semplice disegno.

Articolo 79
Muretti a secco

1. I terrazzamenti, nonché i muri di contenimento in pietra e i muretti a secco di recinzione o di delimitazione, vanno conservati nell'esistente configurazione, posizione e tracciato. Essi vanno, ove occorra, restaurati o ripristinati utilizzando blocchi non squadrati della medesima pietra, e comunque della pietra più propria dello specifico contesto territoriale, disposti in corsi più o meno irregolari, ma a prevalente indirizzo longitudinale, fatta salva la precedente disposizione. Ove i predetti elementi siano stati realizzati con la tecnica a secco, è precluso, negli interventi di restauro o ripristino, l'ausilio di leganti di qualsiasi natura.

Articolo 80
Elementi naturali e artificiali e manufatti sottoposti a tutela

1. Sono tutelati e quindi sottoposti a sole opere di restauro, i seguenti elementi interni o esterni agli edifici che mantengono anche parzialmente caratteristiche di integrità e di originalità:

- torrette;
- loggiati e portici;
- beccatelli e mensole;
- chiostri;
- cornici marcapiano;
- zoccolature;
- lunette;
- timpani;
- nicchie decorative;
- decorazioni a carattere religioso o profano;
- pareti ad affresco, dipinte, a stucco, , a pannelli lignei decorati;
- infissi interni di valore storico;
- altorilievi o bassorilievi;
- edicole, targhe commemorative e iscrizioni;
- inferriate e cancellate;
- vetri piombati e/o colorati;
- merlature;
- aperture murarie quali finestre e porte e tutto sesto, bifore, trifore veroni;
- elementi di arredo quali fontane e pozzi, ecc.;
- scale monumentali, volte.

Articolo 81
Spazi scoperti

1. Negli spazi aperti privati sono ammessi esclusivamente gli interventi consentiti dagli strumenti della pianificazione urbanistica vigente, secondo le modalità in essi contenute.



Comune di GAVORRANO

Provincia di GROSSETO

Marca
da
bollo

PERMESSO DI COSTRUZIONE

Pratica Edilizia
N. <u>130</u>
Anno <u>1973</u>

IL SINDACO

Prot. N. 8828

Vista la domanda in data 10/8/1973 inoltrata dal
 Sig. _____
 nato a _____ il _____
 residente in Giuncarico Via XXIV Maggio N. _____
 per essere autorizzato a (1) Modificare

 in Giuncarico via XXIV Maggio
 Mapp. n. 84 (2) un tetto

Visti i disegni allegati alla domanda stessa;
 Visto il parere del Tecnico Comunale in data 6-10-73 _____;
 Visto il parere dell'Ufficio Sanitario in data 11-10-73 _____;
 Visto il parere dell'Ufficio del Genio Civile in data _____;
 Visto il parere della Sezione Urbanistica Regionale in data _____;
 Visto il parere della Soprintendenza ai Monumenti in data _____;
 Visto il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso in seduta
 del 11 Ottobre 1973, N. 2 _____;
 Vista la denuncia presentata alla Prefettura di _____
 in data _____ per le opere in cemento armato;
 Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e di Polizia Urbana;
 Visto il Capo IV del Titolo II della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, e la Legge
 6 agosto 1967, n. 765;
 Vista la denuncia al competente Ufficio Imposte di Consumo, in merito all'im-
 posta sui materiali da costruzione;
 Visto il Regolamento generale per l'igiene del lavoro, approvato con R. D.
 14 aprile 1927, n. 530;
 Vista la dichiarazione presentata in data _____

(1) Costruire, notevolmente rifare, ricostruire, ampliare, sistemare, sopraelevare, ecc.
 (2) Indicazione sommaria dell'opera e sua destinazione.



N. B.: La presente licenza è valida per un anno dalla data del rilascio ai sensi dell'art. 10 della legge 6 agosto 1967, n. 765. Qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati, l'interessato dovrà presentare nuova istanza diretta ad ottenere il rinnovo della medesima.

agli effetti della imposta sugli incrementi di valore delle aree fabbricabili di cui all'art. 7 della Legge 5 marzo 1963, n. 246;

Vista la denuncia presentata in data _____ al
Comando dei Vigili del Fuoco di _____;

Visto l'art. 11 del D. M. 2 agosto 1969, in G. U. n. 218 del 27 agosto 1969
relativo alle caratteristiche delle abitazioni di lusso;

A U T O R I Z Z A

il Sig. _____

a (3) Modificare il tetto

il fabbricato descritto in premessa ed ubicato in zona di ~~Piano Regolatore Comunale~~
Programma di Fabbricazione

(4) Zona A Centro Storico

zona avente le seguenti prescrizioni, che si comparano a fianco con quelle del fabbricato stesso: **Lavori senza aumento di volume.**

Caratteristiche delle costruzioni	Unità di misura	Limiti e prescrizioni edilizie della zona		Fabbricato in progetto
		di P. R. G.	del programma di fabbricazione	
Altezza	ml. _____	max _____	max _____	
Rapporto superficie coperta - sup. utile	—	max _____	max _____	
Cubatura	mc/ha _____	max _____	max _____	
Distanza dal confine . . .	ml. _____	min. _____	min. _____	
Distanza dalla mezzeria stradale	ml. _____	min. _____	min. _____	
Allineamento	—			
Entro il perimetro	entro			
Fuori centro abit.	fuori			
Distanza ciglio strada . .	ml. _____			
Spazi per parcheggi . . .	—			

I lavori dovranno essere eseguiti in conformità delle norme contenute nelle Leggi vigenti in materia e nei Regolamenti Edilizio, di Igiene e di Polizia Urbana, in conformità del progetto presentato e secondo le migliori regole dell'arte muraria, nonché sotto l'osservanza delle seguenti:

CONDIZIONI GENERALI

1. — Il rilascio della licenza non vincola il Comune nei confronti del richiedente in ordine a quei lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare le condizioni igieniche, di viabilità e dei servizi ecc., delle strade e piazze del territorio comunale ed in conseguenza dei quali il richiedente in parola non potrà pretendere alcun compenso o indennità salvo quanto possa esser disposto da leggi e regolamenti.
2. — La licenza viene rilasciata ed è da ritenersi valida sotto la specifica condizione che i disegni di progetto siano perfettamente eseguiti in scala e che le quote corrispondano a verità. In caso contrario essa è da ritenersi nulla e di nessun effetto.

(3) Costruire, notevolmente rifare, ricostruire, ampliare, sistemare, sopraelevare, ecc.
(4) Ristrutturazione, saturazione, residenziale, industriale, artigianale e piccola industria, agricola, edilizia sovvenzionata, ecc.



3. — Qualora i lavori iniziati in base ad autorizzazione non siano condotti secondo il progetto approvato e le norme stabilite dalle vigenti disposizioni, la licenza è da considerarsi nulla e potrà essere ordinata la sospensione e applicate le sanzioni previste dai regolamenti comunali nonché quelle di cui alla legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni.

Qualora vengano proseguiti i lavori per i quali sia stata notificata ordinanza di sospensione, il Sindaco può ordinare la demolizione a spese del contravventore senza pregiudizio delle sanzioni penali previste dalla legge. L'ordinanza del Sindaco ha carattere di provvedimento definitivo.

4. — I lavori dovranno essere diretti da un professionista autorizzato ai sensi delle leggi vigenti e, per le opere in conglomerato cementizio, a norma del R. D. L. 16 novembre 1939, n. 2229.

5. — I titolari della licenza, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono in solido responsabili della osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari in materia e delle prescrizioni di cui alla presente licenza come pure per tutto quanto riguarda la buona condotta dei lavori, prevenzioni infortuni, danni a cose e a terzi ecc.

6. — Indipendentemente dalla dichiarazione di esecuzione o non di opere in cemento armato i titolari della presente licenza, il progettista, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori si impegnano in solido, col ritiro della licenza stessa, alla piena osservanza di tutte le norme per la accettazione dei leganti idraulici e per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio contenute nelle disposizioni di legge, e il rilascio della presente licenza non esonera dall'obbligo di denunciare le opere in cemento armato e di mantenere nel cantiere dei lavori fino alla loro ultimazione, accuratamente conservati, i calcoli statici ed i disegni dettagliati in inchiostro delle parti in costruzione, datati bollati e firmati dal progettista e controfirmati, con la data di consegna della copia di questi alla Prefettura, dal direttore dei lavori e dal costruttore.

7. — La licenza viene rilasciata sotto la condizione che prima dell'inizio dei lavori vengano richiesti all'Ufficio tecnico comunale gli allineamenti ed i livelli ai quali devono essere subordinati i lavori stessi.

8. — Con l'assegnazione degli allineamenti e dei dati altimetrici il Comune non assume alcun impegno, sia per l'esecuzione di qualsiasi lavoro di sistemazione e di rettificazione stradale, sia per la costruzione della fognatura là dove questa manchi o sia deficiente, sia per la costruzione della strada stessa ove questa esista solo allo stato di tracciato, per la quale in ogni modo, quando verrà eseguita, saranno applicate le disposizioni di legge e del piano regolatore.

9. — Al concessionario è fatto obbligo di riparare tutti i danni alle strade comunali e loro adiacenze e pertinenze derivanti dalle opere da effettuare come pure richiedere permessi per accessi provvisori.

Nel caso si dovesse superare la cunetta stradale o comunque influire sul regolare deflusso delle acque, dovranno essere prese, prima dell'inizio dei lavori, tutte quelle precauzioni ed eseguite quelle opere (spallete canalizzazione ecc.) per assicurare il libero deflusso. Per opere del genere definitive dovrà essere presentata domanda a parte.

10. — Per la costruzione di condotti di scarico nella fognatura stradale si dovrà avanzare apposita domanda particolareggiata indicando le dimensioni, profondità ed eventuale percorrenza su suolo comunale col pagamento di relativi diritti ed un deposito a garanzia del ripristino definitivo quando l'Amministrazione non si riserbi il diritto di procedere al ripristino per proprio conto a spese dell'interessato, incamerando il deposito fino alla concorrenza della spesa effettiva.

Qualora si tratti di acque nere queste dovranno provenire da fosse biologiche provviste almeno di due camere con sifone, tubo di sfiato prolungato fino oltre il tetto e applicato nella seconda camera, circolazione d'aria e quanto altro attiene alla costruzione e funzionamento normale della fossa stessa.

Per i muri di cinta e accessi stradali dovrà essere presentato con la domanda un disegno sufficientemente chiaro con le indicazioni e le dimensioni degli accessi e previo pagamento dei relativi diritti.

11. — I ponti di servizio non dovranno mai oltrepassare la larghezza del marciapiede ed avere tutti i requisiti necessari per garantire l'incolumità dei lavoratori e impedire la caduta dei materiali; dovranno essere predisposte le segnalazioni regolamentari, sia diurne che notturne e quanto altro occorra onde impedire il verificarsi di incidenti.

12. — Quando si rende necessaria l'occupazione temporanea di spazi ed aree pubbliche non può essere posto mano ai lavori prima che l'occupazione sia stata autorizzata ed effettuato il pagamento della relativa tassa e diritto al Comune.

13. — È fatto obbligo di chiedere per iscritto la visita di verifica per ottenere il certificato di abitabilità non appena la costruzione sarà stata effettuata in ogni sua parte. Per i fabbricati costruiti in cemento armato il certificato di abitabilità non potrà rilasciarsi se non dopo la presentazione della licenza d'uso rilasciata dalla Prefettura.

14. — È fatto obbligo al richiedente della licenza di pagare preventivamente le tasse edilizie in vigore per la richiesta di allineamenti, per i sopralluoghi occorrenti, ecc. nonché di presentare denuncia all'Ufficio Imposte di Consumo ai sensi dell'art. 44 del regolamento approvato con R. D. L. 30 aprile 1936, n. 1138.

15. — Il rilascio della presente licenza non esonera dall'obbligo di richiedere la particolare autorizzazione alle Autorità competenti per la lavorazione, l'immagazzinamento, l'impiego e la vendita di carburanti di cui al decreto ministeriale 31 luglio 1931 e per ogni utilizzazione di ambienti per cui necessiti particolare licenza.

16. — La licenza si intende rilasciata senza pregiudizio degli eventuali diritti dei terzi.

17. — La presente licenza dovrà essere tenuta presso l'incaricato dell'esecuzione del lavoro per tutta la durata del lavoro stesso e dovrà essere esibita ad ogni richiesta del personale dipendente dell'Ufficio tecnico comunale e degli agenti di Polizia municipale.

18. — Il fabbricato al suo completamento dovrà avere rifiniture esterne.

19. — Con la presente concessione l'Amministrazione comunale si riserva il diritto di passaggio dai resedi e di attacco al fabbricato con reti di illuminazione e acquedotto.

20. — È fatto divieto di edificare qualsiasi tipo di garage o capanna all'esterno della costruzione autorizzata.

21. — Per la classificazione delle abitazioni di lusso si richiama il D. M. 2 agosto 1969 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969) e la tabella delle caratteristiche al me-



Principali adempimenti del titolare della presente licenza

comma, della legge stessa. La quietanza relativa dovrà essere trasmessa all'Ufficio Trib Comune.

Comunicare al Comune:

- quando i lavori sono giunti al primo piano;
- quando i lavori sono giunti a copertura;
- quando i lavori sono ultimati completamente.

Prima di avanzare domanda di abitabilità o di uso, il titolare della presente licenza presentare (ove occorra) il Certificato di Collaudo del Comando dei Vigili del Fuoco ed i osta della Prefettura per le opere in cemento armato.

Almeno 10 giorni prima l'inizio dei lavori, depositare presso l'Ufficio Tecnico Comunale: le dichiarazioni del Direttore dei lavori e del Costruttore con le quali essi accettano lo incarico;

la comunicazione della data d'inizio dei lavori, onde procedere alla determinazione dei punti fissi di linea e di livello, nonché delle fognature.

Effettuare denuncia dell'inizio dei lavori all'Ufficio II.C.C.

Versare presso la Tesoreria comunale, entro 90 giorni dalla data della presente licenza, e così per ciascun bimestre solare successivo 1/24 della imposta sugli incrementi delle aree fabbricabili dovuta ai sensi dell'art. 7 della Legge 5 marzo 1968, n. 246, oppure effettuare il versamento in unica soluzione entro 60 giorni dalla presentazione della dichiarazione ai sensi dell'art. 21, ultimo

Qui accluso si restituisce un esemplare di ciascuno dei disegni presentati.

GAVORRANO, il 19 Dicembre 1975

Allegati n. 2



IL SINDACO

[Handwritten signature]

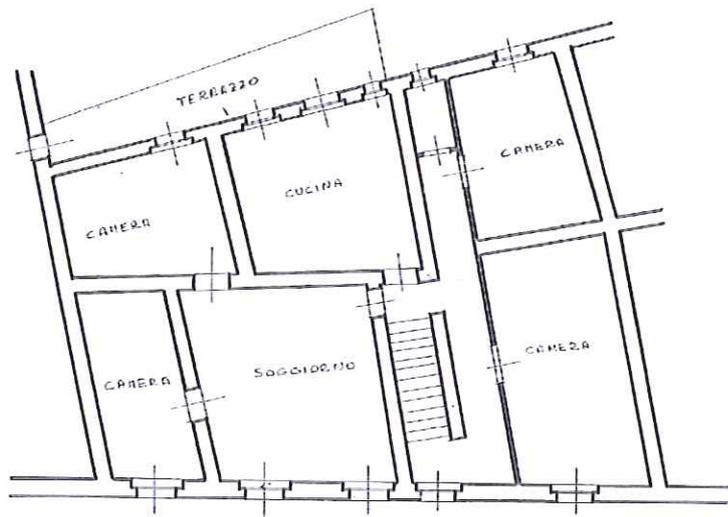
Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi alla osservanza di tutte le condizioni cui è subordinata.

Li _____

IL CONCESSIONARIO

[Handwritten signature: D'Amor Crisk]

PIANO PRIMO



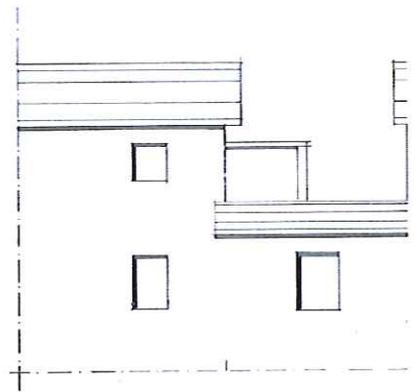
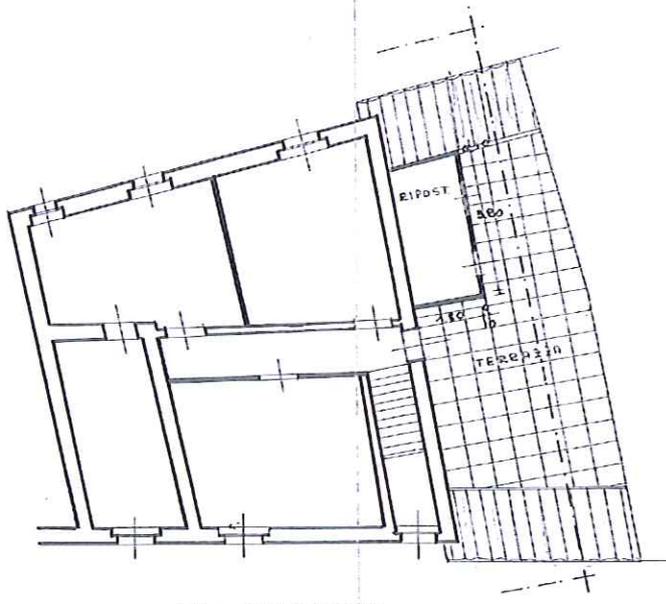
VIA XIV MAGGIO

3/4

11

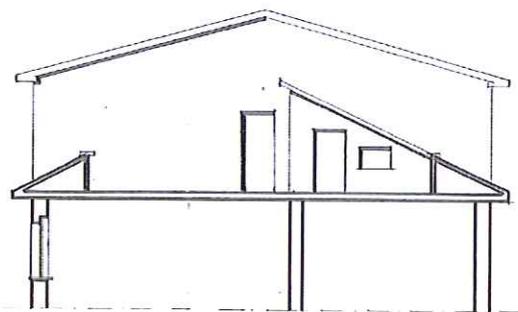
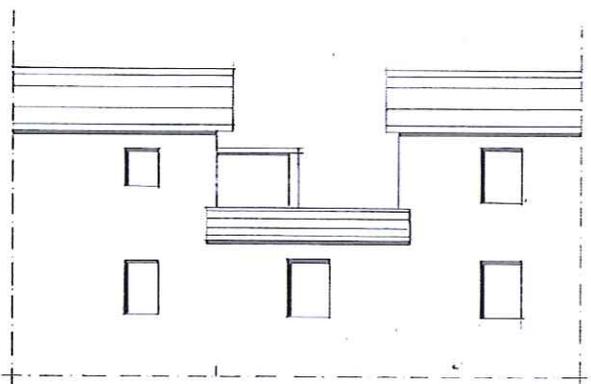
PIANO SECONDO

PROSPETTO



PROSPETTO

SEZIONE

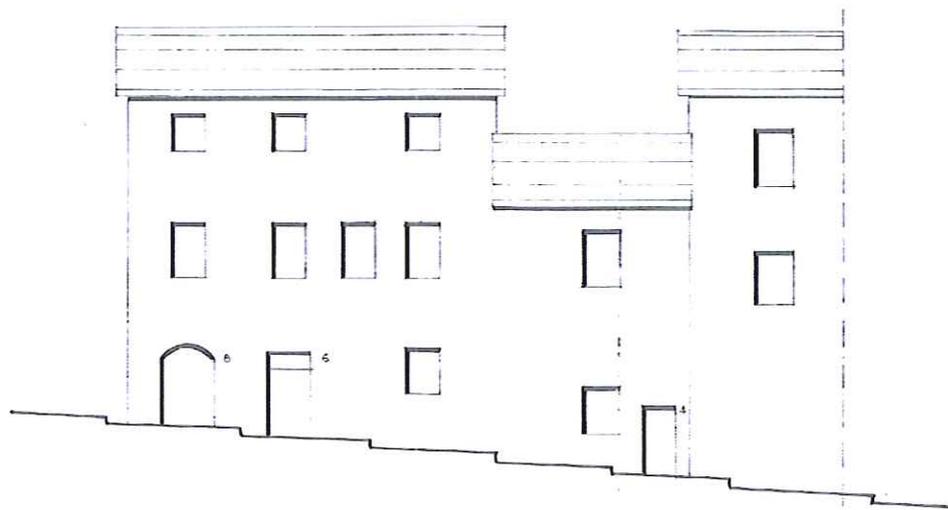


PROPRIETA': _____

GIUNCARICO

PROSPETTO SU VIA XXIV MAGGIO

Stato attuale



SCALA 1:1000

per. Riccardo Venturi



(sempre intitolata) Tavola a 2



COMUNE DI GAVORRANO
 PROVINCIA DI GROSSETO

Bollo

CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE N. 757

IL SINDACO

Vista la domanda in data 23.6.79 presentata da (1) _____

registrata il 23.6.79 al Prot. generale n. 5998, con la quale viene chiesta la concessione per (2) ~~Costruzione di un solaio non praticabile~~

sull' area immobile distinto in Catasto fabbricati terreni del Comune - al foglio n. _____ particell. n. _____ della superficie complessiva di mq. _____ post. _____
 in GIUGNARICO Via VICOLO CIECO, 13

- Visto il progetto dei lavori ed i disegni allegati alla domanda stessa;
- Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario n. _____ in data 20.7.79;
- Visto il nulla-osta della Soprintendenza ai Monumenti n. _____ in data (3) _____;
- Visti gli strumenti urbanistici vigenti;
- Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e di Polizia Urbana;
- Visto il Capo IV del Titolo II della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e la legge 6 agosto 1967, n. 765;
- Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10;
- Viste le norme generali per l'igiene del lavoro, emanate con D.P.R. 19 marzo 1956, n. 303;
- Viste le leggi regionali (4) _____;
- Visto il parere n. _____ della Commissione Edilizia Comunale espresso in seduta del 20/7/79;
- Vista la denuncia presentata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in data _____;
- Visto (5) _____

(1) Indicare le generalità e residenza del richiedente o dei richiedenti.
 (2) Descrizione sommaria della costruzione indicando anche se trattasi di nuova costruzione, notevole rifacimento, ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione, sistemazione, riattamento, demolizione di costruzione, ecc. e la destinazione dell'immobile (edificio urbano, rurale, industriale, ecc.).
 (3) Cancellare se il caso non ricorre.
 (4) Per la Toscana leggi 24-2-1975, n. 16 e 17, 28-5-1975, n. 56 e successive modificazioni.
 (5) Nel caso che il richiedente abbia diritto alla concessione gratuita, scrivere:
 — Visto che ricorrono le condizioni di cui all'art. 9 dalla legge 28 gennaio 1977, n. 10 per aver diritto alla concessione gratuita.
 Nel caso di interventi in zona soggetta a vincoli idrogeologici-forestali, scrivere:
 — Vista l'autorizzazione regionale in ordine al R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267.



Preso atto che:

— il richiedente dichiara sotto la sua personale responsabilità di essere proprietario dell'area o di avere il necessario titolo alla concessione, come risulta dalla dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa ai sensi della legge 4 gennaio 1968, n. 15, presso il Comune in data _____;

D I S P O N E

Art. 1 — Oggetto della concessione

Al _____

residente in LIEGI (BELGIO) Via FRERE ORBAN n. 11
è concesso alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti di terzi, di eseguire i lavori di costruzione di un solaio non praticabile a f. abbricato per civile abitazione

secondo il progetto costituito di n. 1 tavole, che si allega quale parte integrante del presente atto.

Art. 2 — Titolo della concessione

A) Concessione a titolo gratuito.

Trattandosi di caso previsto dall'art. 9, 1° comma, lettera C), della legge 28-1-1977, n. 10 la presente concessione è rilasciata a titolo gratuito.

Fa parte integrante della presente concessione e si allega sotto la lettera _____) la convenzione di impegno a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati col Comune in data _____;

B) Contributo per il rilascio della concessione con versamento degli oneri di urbanizzazione.

Il contributo che il concessionario deve corrispondere ai termini dell'art. 3 e degli artt. 5, 9, 1° comma, lettera b); 9, 2° comma; 10 della legge 28-1-1977, n. 10 è determinato nella misura di Lire _____ (diconsi lire _____) a norma della deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____

Tale somma risulta versata presso la Tesoreria Comunale come da quietanza n. _____ del _____

La quota commisurata al costo di costruzione delle opere di cui all'art. 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 è determinata in L. _____ (diconsi lire _____) e sarà corrisposta con le modalità e garanzie fissate nella delibera consiliare n. _____ del _____

Il mancato versamento del contributo comporta la applicazione delle sanzioni previste dal 1° comma dell'art. 15 della citata legge 28 gennaio 1977, n. 10.

C) Contributo per il rilascio della concessione con esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria.

Il contributo che il concessionario deve corrispondere a' termini dell'art. 3 e degli artt. 5; 9, 1° comma, lettera b); 9, 2° comma; 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 è determinato nella misura di L. _____ a norma della deliberazione del Consiglio comunale n. _____ del _____

Il concessionario si obbliga, nei confronti del Comune, a scomputo parziale del contributo di cui sopra, a realizzare, contestualmente all'esecuzione dei lavori consentiti dalla presente concessione, opere di urbanizza-



zione con le modalità ed i tipi previsti nel progetto allegato quale parte integrante del presente atto (allegato n.), e a cedere al Comune entro il le relative aree, nonché mq. afferenti l'urbanizzazione secondaria indicate nella planimetria che forma parte integrante del progetto (Tavola n.) e che vengono complessivamente valutati in L. (diconsi lire

A garanzia dell'esatto adempimento dell'onere di cui sopra il concessionario ha prestato adeguata ed idonea garanzia di L. (diconsi lire) a mezzo di polizza fidejussoria del rilasciata da (6).

La somma di L. (7) (diconsi lire) è stata versata presso la Tesoreria Comunale come da quietanza n. del

La quota commisurata al costo di costruzione delle opere di cui all'art. 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 è determinata in L. (diconsi lire) e sarà corrisposta con le modalità e garanzie fissate dalla delibera consiliare n. del

Il mancato versamento del contributo e il trasferimento delle aree nei termini comporta la applicazione delle sanzioni previste dal 1° comma dell'art. 15 della citata legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Art. 3 — Obblighi e responsabilità del concessionario

Nell'attuazione dei lavori devono essere osservate le disposizioni, le leggi ed i regolamenti locali in vigore, nonché le seguenti modalità esecutive:

- i lavori siano eseguiti così come previsti e per le destinazioni d'uso indicate nel progetto approvato;
- che durante lo scavo delle fondazioni e comunque prima dell'inizio della costruzione dei muri in elevazione è fatto obbligo all'interessato di richiedere, con apposita domanda scritta, il tracciamento in luogo delle linee planimetriche ed altimetriche stradali, alle quali dovrà essere uniformata la nuova costruzione; dell'avvenuto sopralluogo è redatto apposito verbale. Conseguentemente nell'esecuzione dell'opera devono essere rispettate le linee planimetriche ed altimetriche, tracciate in luogo, e consegnate dall'incaricato del Comune.

Il presente atto di concessione deve rimanere depositato nel cantiere di lavoro sino ad avvenuta ultimazione dell'opera a disposizione degli Organi di Controllo.

Nel cantiere deve essere affissa in vista al pubblico una tabella chiaramente leggibile nella quale siano indicati:

- 1) il nome e cognome del concessionario o la indicazione della pubblica amministrazione dalla quale dipende il lavoro;
- 2) il nome e cognome del progettista e del direttore dei lavori;
- 3) la Ditta (o le Ditte) esecutrice dei lavori;
- 4) la data e il numero della presente concessione;
- 5) destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite.

Ove si intenda dare esecuzione a strutture in C.A. indicate nell'art. 1 della legge 5 novembre 1971, n. 1086, il costruttore è tenuto all'osservanza di tutte le norme contenute nella legge medesima ed in particolare a provvedere alla denuncia all'Ufficio del Genio Civile di cui all'art. 4, prima dell'inizio dei lavori.

Al termine dei lavori le opere dovranno essere sottoposte al collaudo statico previsto dall'art. 7 della suddetta legge e detto collaudo dovrà essere vidimato dall'Ufficio del Genio Civile per ottenere la dichiarazione di abitabilità e di agibilità della costruzione.

Qualora non siano state eseguite opere in C.A., deve essere presentata con la domanda di abitabilità, una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori, o il costruttore attesti che nella esecuzione dell'opera non sono state attuate strutture in C.A.

Prima di avanzare domanda di abitabilità o di uso, il titolare della concessione deve presentare (ove occorra) il Certificato di Collaudo del Comando dei Vigili del Fuoco.

Il concessionario deve inoltre osservare le norme delle leggi 10 maggio 1976, n. 319 e successive modificazioni e regolamenti di attuazione per la tutela della acque dall'inquinamento; 30 aprile 1976, n. 373 per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici; 13 luglio 1966, n. 615 e successive modificazioni e regolamenti di attuazione contro l'inquinamento atmosferico; 31 marzo 1968, n. 186 per la rispondenza degli impianti elettrici alle norme di prevenzione infortuni.

(6) L'ammontare della garanzia dovrà essere almeno pari all'importo delle opere di urbanizzazione da eseguire direttamente, maggiorate di un terzo.

(7) Tale importo è dato dalla differenza tra l'importo totale indicato nel primo comma e la spesa valutata a scemppo di cui al secondo comma.



Art. 4 — Termini di inizio e di ultimazione dei lavori

I lavori debbono essere iniziati entro il 3/9/80 (8) ed ultimati, e resi abitabili o agibili entro il 3/9/82 (9).

L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione, così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la concessione stessa sia in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.

Il termine per l'ultimazione può essere, comunque, a richiesta dell'interessato, prorogato eccezionalmente se durante l'esecuzione dei lavori sopravvengano fatti estranei alla volontà del concessionario, opportunamente documentati. In caso di mancato completamento delle opere entro il termine suindicato, il concessionario è tenuto al pagamento di una sanzione pari al doppio del contributo di concessione dovuto per la parte dell'opera non ultimata (10):

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione: in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata (11).

L'inizio dei lavori deve essere denunciato dal titolare della concessione a mezzo di apposito modulo.

Dovrà del pari essere denunciata dal titolare la data dell'avvenuta copertura del fabbricato e l'ultimazione dei lavori, e quelle di eventuali sospensioni per cause di forza maggiore che possono influire sul termine della esecuzione dei lavori.

Il Comune si riserva, comunque, la facoltà di richiedere tra l'altro i contratti di appalto o di prestazioni di opera in economia regolarmente registrati.

Art. 5 — Caratteristiche della concessione

La presente concessione è rilasciata a favore del richiedente senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi all'immobile esistente o realizzando.

Art. 6 — Prescrizioni speciali

DOVRANNO ESSERE RISPETTATE LE ALTEZZE REGOLAMENTARI PER I SOTTOTETTI ABITABILI DI MT. 2,50.

Gavorrano, addì 3/9/79



IL SINDACO
[Handwritten signature]

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni cui essa è subordinata.

Addì 3/9/79

IL CONCESSIONARIO
[Handwritten signature]

(8) Massimo entro un anno dalla data della concessione.

(9) Massimo entro tre anni dalla data della concessione (con eventuale eccezione prevista al 3° comma dell'art. 4 della legge 28-1-1977, n. 10).

COMUNE DI GAVORRANO

PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN SOFFITTO
IMPRATICABILE .

Giuncarico, Vicolo Cieco n° 13

Data:

4 GIUGNO 1979

Scala:

1:50

PROPRIETARIO:

SIG. _____

PROGETTISTA:

ING. MASSIMO LUSCHI

Giuncarico (GR)

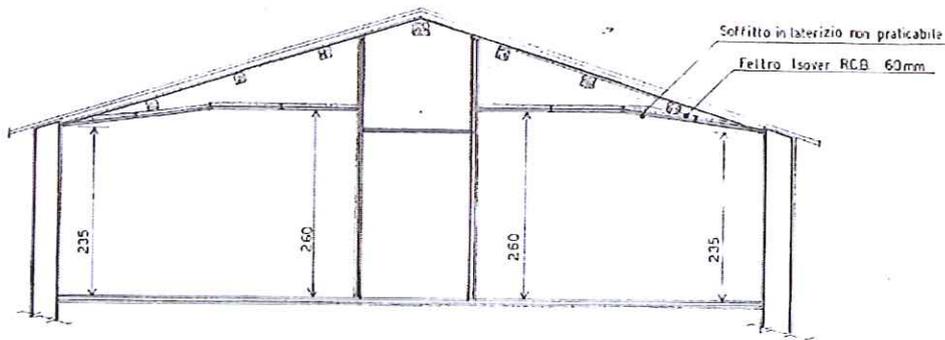
Telef. 0566 - 88152



COMUNE DI GAVORRANO
Progetto allegato alla concessione
edilizia del 3.8.79, n. 767

SINDACO





SEZIONE A-A

Pratica N. 98 Anno 1978

COMUNE DI GAVORRANO
PROVINCIA DI GROSSETO

Bollo

CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE N. 812.

IL SINDACO

Vista la domanda in data 16.2.78 presentata da (1)

registrata il 16.2.1978 al Prot. generale n. 1540, con la quale viene chiesta la concessione per (2)

COSTRUZIONE DI UN SERVIZIO IGIENICO

sull' area distinto in Catasto fabbricati del Comune - al foglio n. 188 particell e
n. 84-94 immobile terreni della superficie complessiva di mq. post
in Giuncarico Via XXIV Maggio n. 6

- Visto il progetto dei lavori ed i disegni allegati alla domanda stessa;
Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario n. in data 9.6.1978;
Visto il nulla-osta della Sopraintendenza ai Monumenti n. in data (3);
Visti gli strumenti urbanistici vigenti;
Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e di Polizia Urbana;
Visto il Capo IV del Titolo II della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e la legge 6 agosto 1967, n. 765;
Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10;
Viste le norme generali per l'igiene del lavoro, emanate con D.P.R. 19 marzo 1956, n. 303;
Viste le leggi regionali (4);
Visto il parere n. 4 della Commissione Edilizia Comunale espresso in seduta del 9.6.1978;
Vista la denuncia presentata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in data;
Visto (5) il Nullaosta della Regione Toscana (lavori in centro storico)
in data 27.6.1979 n. 6633 -

- (1) Indicare le generalità e residenza del richiedente o dei richiedenti.
(2) Descrizione sommaria della costruzione indicando anche se trattasi di nuova costruzione, notevole rifacimento, ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione, sistemazione, riattamento, demolizione di costruzione, ecc. e la destinazione dell'immobile (edificio urbano, rurale, industriale, ecc.).
(3) Cancellare se il caso non ricorre.
(4) Per la Toscana leggi 24.2.1975, n. 16 e 17, 28.5.1975, n. 56 e successive modificazioni.
(5) Nel caso che il richiedente abbia diritto alla concessione gratuita, scrivere:
- Visto che ricorrono le condizioni di cui all'art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 per aver diritto alla concessione gratuita.
Nel caso di interventi in zona soggetta a vincoli idrogeologici-forestali, scrivere:
- Vista l'autorizzazione regionale in ordine al R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3287.
Nel caso di costruzione in zona sismica, scrivere:
- Vista l'autorizzazione regionale in ordine alla legge 2 febbraio 1974, n. 64.

Preso atto che:
— il richiedente dichiara sotto la sua personale responsabilità di essere proprietario dell'edilizia di avere il necessario titolo alla concessione, come risulta dalla dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa ai sensi della legge 4 gennaio 1968, n. 15, presso il Comune in data _____

DISPONE

Art. 1 — Oggetto della concessione

Al Sig. _____
residente in LIEGI (Belgio) Via Frere - Orban n. 11
è concesso alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti di terzi, di eseguire i lavori di
COSTRUZIONE DI UN SERVIZIO IGIENICO
secondo il progetto costituito di n. 1 tavolo, che si allega quale parte integrante del presente atto.

Art. 2 — Titolo della concessione

A) Concessione a titolo gratuito.

~~Trattandosi di caso previsto dall'art. 9, 1° comma, lettera _____, della legge 28-1-1977, n. 10 la presente concessione è rilasciata a titolo gratuito. Fa parte integrante della presente concessione e si allega sotto la lettera _____) la convenzione di impegno a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati col Comune in data _____;~~

B) Contributo per il rilascio della concessione con versamento degli oneri di urbanizzazione.

~~Il contributo che il concessionario deve corrispondere ai termini dell'art. 3 e degli artt. 5, 9, 1° comma, lettera b); 9, 2° comma; 10 della legge 28-1-1977, n. 10 è determinato nella misura di Lire 52.185 (diconsi lire Cinquantaduemilacentotantacinque) a norma della deliberazione del Consiglio Comunale n. 209 del 17.12.77 ed è stata versata presso la Tesoreria Comunale con quietanza n. 458 del 17.10.79. Tale somma risulta versata presso la Tesoreria Comunale come da quietanza n. _____ del _____. La quota commisurata al costo di costruzione delle opere di cui all'art. 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 è determinata in L. 103.980 (diconsi lire Centotremilanovecentotanta) ed è stata versata unitamente agli oneri di urbanizzazione con quietanza n. 458 del 17.10.1979. Il mancato versamento del contributo comporta la applicazione delle sanzioni previste dal 1° comma dell'art. 15 della citata legge 28 gennaio 1977, n. 10.~~

C) Contributo per il rilascio della concessione con esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria.

~~Il contributo che il concessionario deve corrispondere ai termini dell'art. 3 e degli artt. 5; 9, 1° comma, lettera b); 9, 2° comma, 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 è determinato nella misura di L. _____ a norma della deliberazione del Consiglio comunale n. _____ del _____. Il concessionario si obbliga, nei confronti del Comune, a scomputo parziale del contributo di cui sopra, a realizzare, contestualmente all'esecuzione dei lavori consentiti dalla presente concessione, opere di urbanizzazione _____~~



Regione n. 6633 del 22.6.79
riguardante il nulla osta
consig. della loc. n. 1

zione con le modalità ed i tipi previsti nel progetto allegato quale parte integrante del presente atto (allegato n. _____), e a cedere al Comune entro il _____ la relativa area, nonché mq. _____ afferenti l'urbanizzazione secondaria indicata nella planimetria che forma parte integrante del progetto (Tavola n. _____) e che vengono complessivamente valutati in L. _____ (diconsi lire _____) e che vengono complessivamente valutati in L. _____ (diconsi lire _____).
A garanzia dell'esatto adempimento dell'onere di cui sopra il concessionario ha prestato adeguata ed idonea garanzia di L. _____ (diconsi lire _____) rilasciata a mezzo di polizza fidejussoria del _____ da _____ (6).
La somma di L. _____ (7) (diconsi lire _____) è stata versata presso la Tesoreria Comunale come da quietanza n. _____ del _____.
La quota commisurata al costo di costruzione delle opere di cui all'art. 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 è determinata in L. _____ (diconsi lire _____).
Sarà corrisposta con le modalità e garanzie fissate dalla delibera consiliare n. _____ del _____.
Il mancato versamento del contributo e il trasferimento delle aree nei termini comporta la applicazione della sanzioni previste dal 1° comma dell'art. 15 della citata legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Art. 3 — Obblighi e responsabilità del concessionario

Nell'attuazione dei lavori devono essere osservate le disposizioni, le leggi ed i regolamenti locali in vigore, nonché le seguenti modalità esecutive:
— I lavori siano eseguiti così come previsti e per le destinazioni d'uso indicate nel progetto approvato;
— che durante lo scavo delle fondazioni e comunque prima dell'inizio della costruzione dei muri in elevazione è fatto obbligo all'interessato di richiedere, con apposita domanda scritta, il tracciamento in luogo delle linee planimetriche ed altimetriche stradali, alle quali dovrà essere uniformata la nuova costruzione; dell'avvenuto sopralluogo è redatto apposito verbale. Conseguentemente nell'esecuzione dell'opera devono essere rispettate le linee planimetriche ed altimetriche, tracciate in luogo, e consegnate dall'incaricato dal Comune.
Il presente atto di concessione deve rimanere depositato nel cantiere di lavoro sino ad avvenuta ultimazione dell'opera a disposizione degli Organi di Controllo.
Nel cantiere deve essere affissa in vista al pubblico una tabella chiaramente leggibile nella quale siano indicati:

- 1) il nome e cognome del concessionario o la indicazione della pubblica amministrazione dalla quale dipende il lavoro;
- 2) il nome e cognome del progettista e del direttore dei lavori;
- 3) la Ditta (o le Ditte) esecutrice dei lavori;
- 4) la data e il numero della presente concessione;
- 5) destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite.

Ove si intenda dare esecuzione a strutture in C.A. indicate nell'art. 1 della legge 5 novembre 1971, n. 1086, il costruttore è tenuto all'osservanza di tutte le norme contenute nella legge medesima ed in particolare a provvedere alla denuncia all'Ufficio del Genio Civile di cui all'art. 4, prima dell'inizio dei lavori.

Al termine dei lavori le opere dovranno essere sottoposte al collaudo statico previsto dall'art. 7 della succitata legge e detto collaudo dovrà essere vidimato dall'Ufficio del Genio Civile per ottenere la dichiarazione di abitabilità e di agibilità della costruzione.

Qualora non siano state eseguite opere in C.A., deve essere presentata con la domanda di abitabilità, una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori, o il costruttore attestati che nella esecuzione dell'opera non sono state attuate strutture in C.A.

Prima di avanzare domanda di abitabilità o di uso, il titolare della concessione deve presentare (ove occorra) il Certificato di Collaudo del Comando dei Vigili del Fuoco.

Il concessionario deve inoltre osservare le norme delle leggi 10 maggio 1976, n. 319 e successive modificazioni e regolamenti di attuazione per la tutela delle acque dall'inquinamento; 30 aprile 1976, n. 373 per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici; 13 luglio 1966, n. 615 e successive modificazioni e regolamenti di attuazione contro l'inquinamento atmosferico; 31 marzo 1968, n. 186 per la rispondenza degli impianti elettrici alle norme di prevenzione infortuni.

(6) L'ammontare della garanzia dovrà essere almeno pari all'importo delle opere di urbanizzazione da eseguire direttamente, maggiorate di un 10%.

(7) Tale importo è dato dalla differenza tra l'importo totale indicato nel primo comma e la spesa valutata a scembo di cui al secondo comma.

Art. 4 — Termini di inizio e di ultimazione dei lavori

I lavori debbono essere iniziati entro il 13 FEBBRAIO 1981 (8) ed ultimati, e resi abitabili o agibili entro il 13 FEBBRAIO 1983 (9).

L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione, così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la concessione stessa sia in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio. Il termine per l'ultimazione può essere, comunque, a richiesta dell'interessato, prorogato eccezionalmente se durante l'esecuzione dei lavori sopravvengano fatti estranei alla volontà del concessionario, opportunamente documentati. In caso di mancato completamento delle opere entro il termine suindicato, il concessionario è tenuto al pagamento di una sanzione pari al doppio del contributo di concessione dovuto per la parte dell'opera non ultimata (10).

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione: in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata (11). L'inizio dei lavori deve essere denunciato dal titolare della concessione a mezzo di apposito modulo. Dovrà del pari essere denunciata dal titolare la data dell'avvenuta copertura del fabbricato e l'ultimazione dei lavori, e quelle di eventuali sospensioni per cause di forza maggiore che possono influire sul termine della esecuzione dei lavori.

Il Comune si riserva, comunque, la facoltà di richiedere tra l'altro i contratti di appalto o di prestazioni di opera in economia regolarmente registrati.

Art. 5 — Caratteristiche della concessione

La presente concessione è rilasciata a favore del richiedente senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi all'immobile esistente o realizzando.

Art. 6 — Prescrizioni speciali

[Area with horizontal lines for special prescriptions, currently blank]

Gavarrano, addì 11 Febbraio 1980



IL SINDACO
(A. Senesi)

[Handwritten signature of the Mayor]

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni cui essa è subordinata.

Addì 11 Febbraio 1980

IL CONCESSIONARIO

[Handwritten signature of the concessionary]

(8) Massimo entro un anno dalla data della concessione.
(9) Massimo entro tre anni dalla data della concessione (con eventuale eccezione prevista al 3° comma dell'art. 4 della legge 28-1-1977, n. 10).
(10) Questa norma è valida per le istanze di concessione presentate fino al 30 gennaio 1979.
(11) Questa norma entra in vigore per le istanze di concessione presentate dopo il 30 gennaio 1979.



COMUNE DI GAVORRANO

PROPRIETA':



COSTRUZIONE DI UN SERVIZIO IGIENICO IN GIUNCARICO
VIA XXIV MAGGIO n° 6

TAVO n° 1

SCALA 1:100

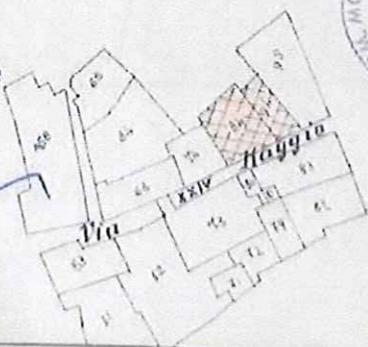
COMUNE DI GAVORRANO
Progetto allegato alla concessione
edilizia del 11-2-80 n. 812



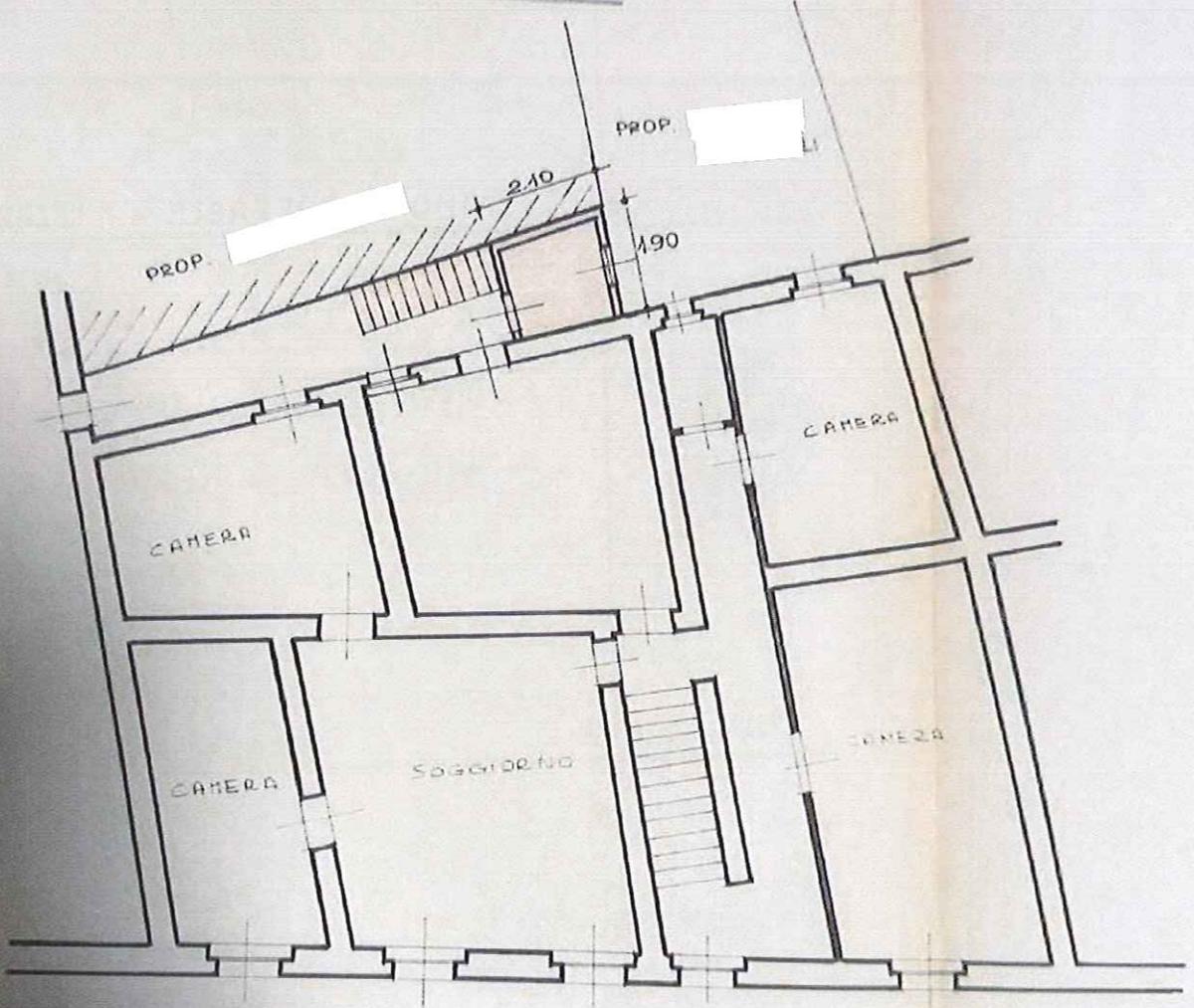
SINDACO
[Signature]

F: 188

IL TECNICO
[Signature]



PIANO PRIMO



VIA XIV MAGGIO



PROSPETTO SEZIONE SUL RETRO

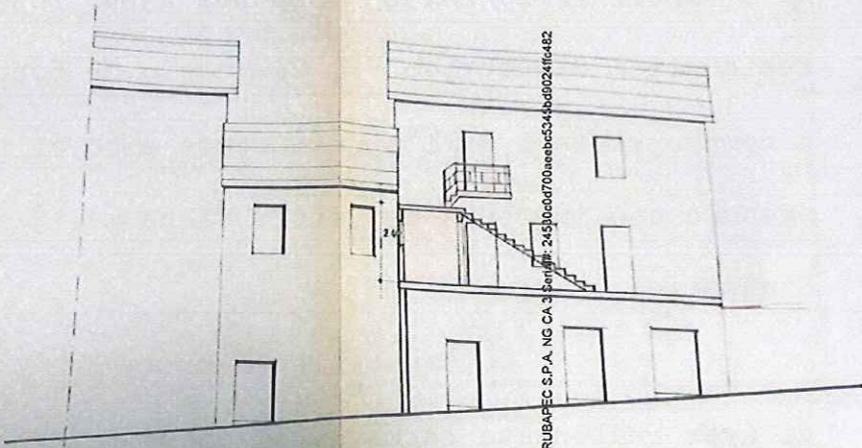


Foto: Dr. STAMMATI MARIA CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 - Identif. 24530c0d70aeebc534b0d0241c482



COMUNE DI-GAVORRANO

903582

29 MAR. 86

207/3



Oggetto: RELAZIONE CONCERNENTE LA REALIZZAZIONE DI

OPERE INTERNE AD UNITA' IMMOBILIARI AI
SENSI DELL'ART.48 LEGGE 47/85.

Al Signor SINDACO del Comune di
GAVORRANO

133

I sottoscritti _____ n. a Napoli il
(_____),

n. a Napoli il _____ (_____)
residenti a Giuncarico Via 24 Maggio n° 6, coniugi
e comproprietari dell'appartamento sito al piano
secondo con ingresso da Vicolo Cieco n° 13 a
Giuncarico,

fanno presente

di aver realizzato le seguenti opere interne
nell'anno 1976:

- fusione in unica U.I.U. delle U.I.U. 84/5 ed 84/6
originarie, foglio 188.

- apertura di porta di collegamento fra cucina e
soggiorno;

- costruzione di disimpegno e di bagno con antibagno
nella camera dell'originaria U.I.U. 84/6;

- chiusura del disimpegno verso la scala di accesso
dall'interno al piano inferiore;

- apertura di porta nella camerina direttamente
sul disimpegno.



-rifacimento dei pavimenti, tinteggiature, infissi,
impianto idraulico e sanitario, impianto elettrico.

Fanno altresì presente

-che il fabbricato in oggetto è compreso nel
vigente P.R. in zona A con destinazione funzionale
abitazione;

-che dette opere sono conformi alle norme del
REgolamento Edilizio, del Regolamento di Igiene ed
a quello della fognatura vigenti;

-che non comportano modifiche alla sagoma della
costruzione ed ai prospetti;

-che non comportano aumento delle superfici utili
e del numero delle unità immobiliari;

-che non modificano la destinazione d'uso;

-che non recano pregiudizio alla statica dello
immobile e rispettano le norme di legge vigenti
in materia;

-che sono state rispettate le originarie caratte-
ristiche costruttive.

-----L'unità immobiliare in oggetto è
censita alla partita 1004 individuata al foglio
188 e deriva dalla fusione delle particelle 84/5 e
84/6.

GIUNGARICO,

22 MAR. 1986

V. A.

I proprietari



13

COMUNE DI GAVORRANO	
PROGETTO A SANATORIA AI SENSI DELLA LEGGE 28.2.1985 n° 47 del fabbricato in localita' GIUNCARICO Vicolo cieco n° 13	
PROPRIETA':	Sigg.
IL PROPRIO TITOLO:	
PIANO	SECONDO
SCALA:	1:50 1:200 1:1000
DATA:	6/3/1986
IL TECNICO: 	
Allegato alla relazione opere interne art. 48 Legge 47/85	
207	AGGIORNAMENTO: 22 MAR 1986
	3



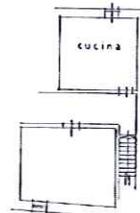
UBICAZIONE

Sviluppo A
Corteo Urbano di Giustiniano
Scala di 1:1000
Foglio 139

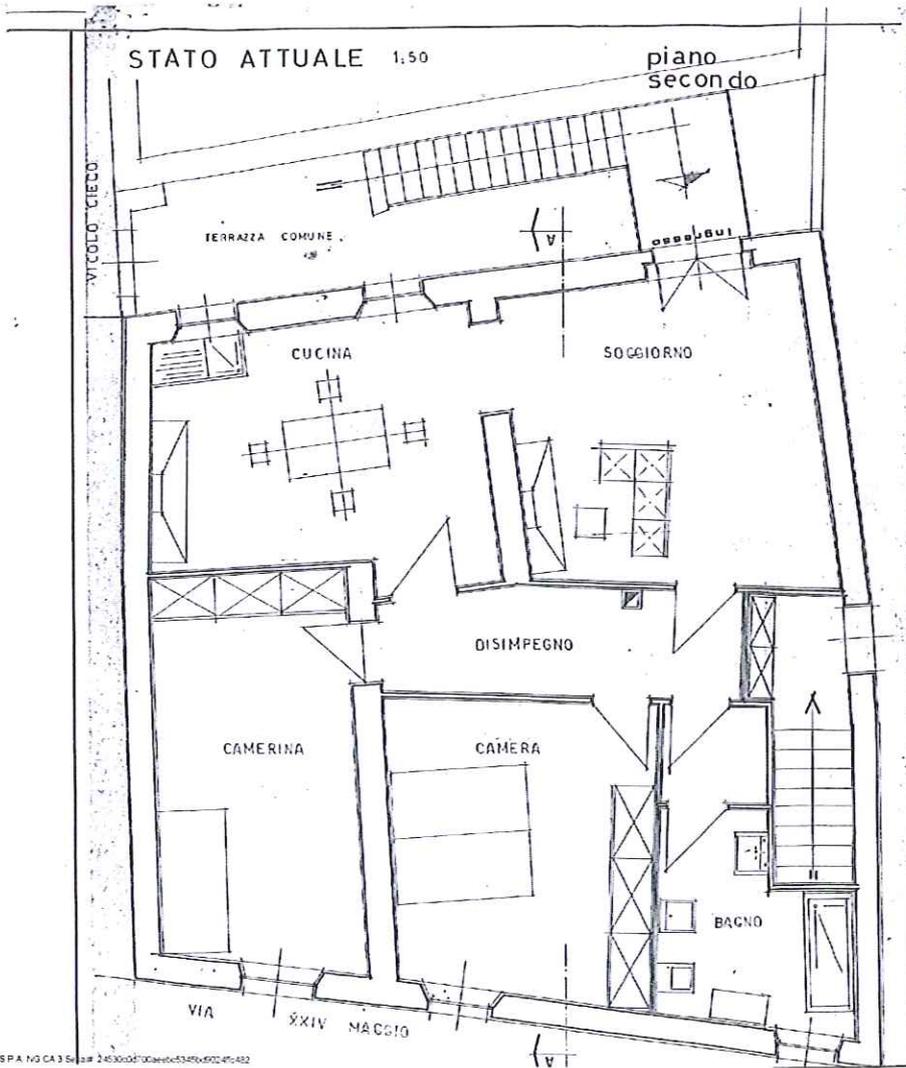


UNITA' IMMOBILIARI ORIGINARIE 1:200

PIANO SECONDO



VICOLI CIECHI





SISTEMA INFORMATIVO - APE

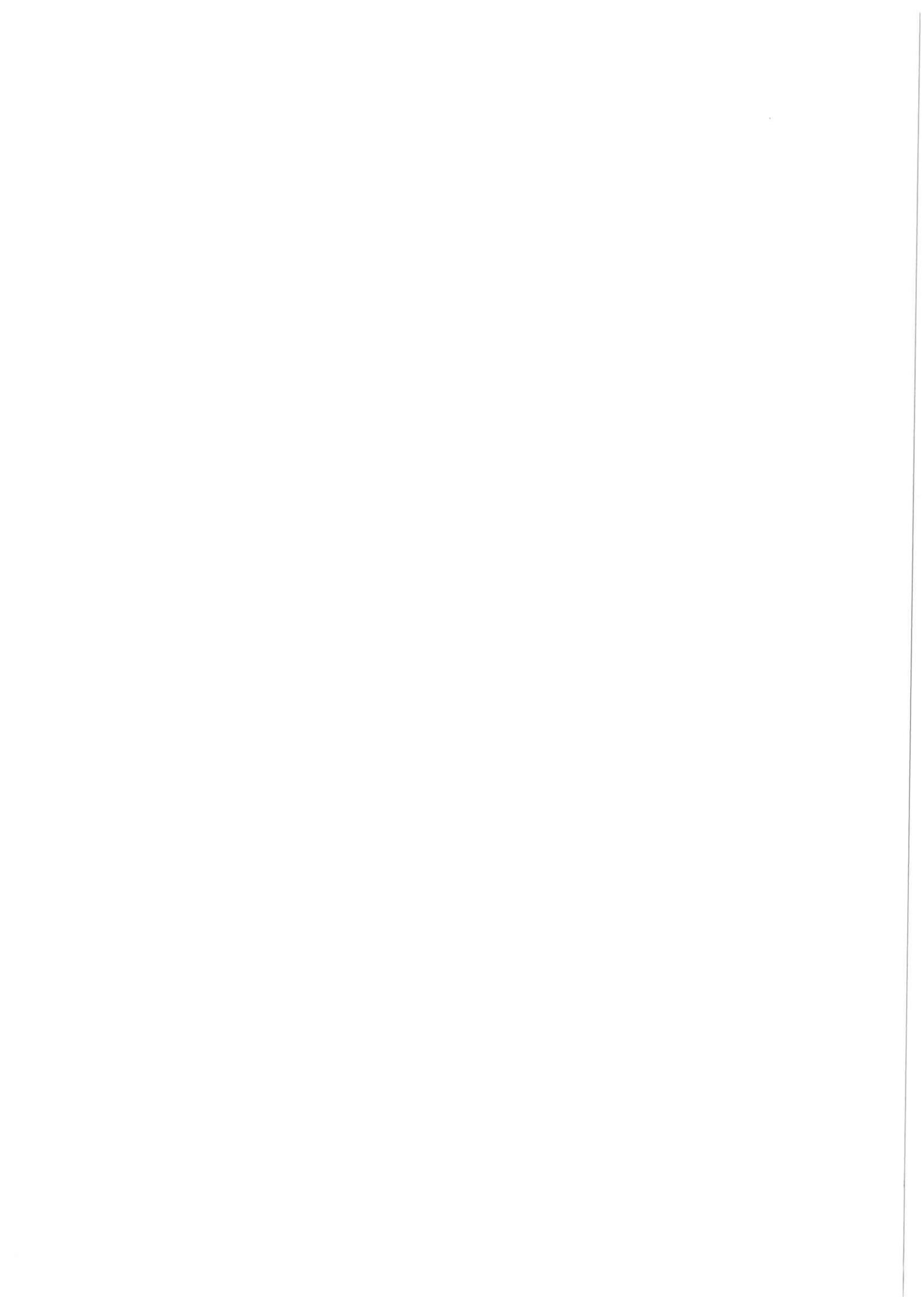
Data Ape:04/10/2024

Con la presente si attesta che il tecnico STAMMATI MARIA CRISTINA ha trasmesso telematicamente in data 04/10/2024 L'APE id: 0000802896 corredato dal contributo per attivita' di monitoraggio e controllo ex art.23 octies L.R. 39/2005 n. 000207085

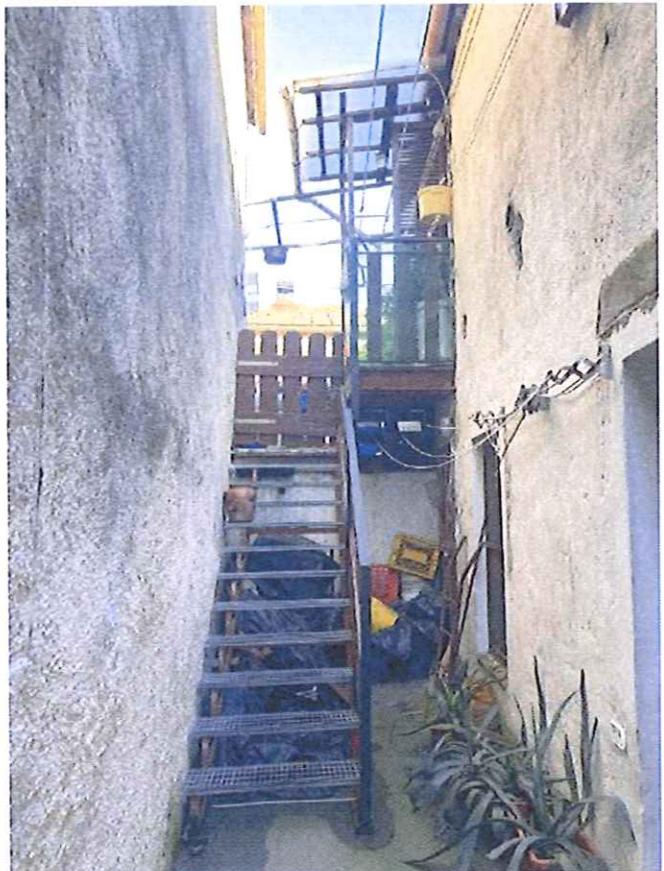
relativamente all'unita' catastale identificata con il codice:

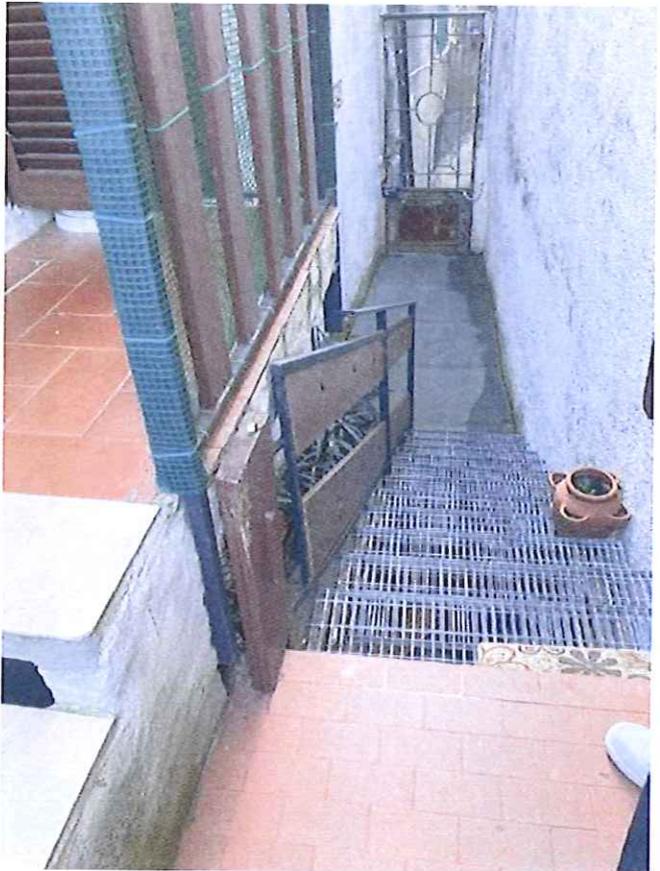
D948.0.188.84.10





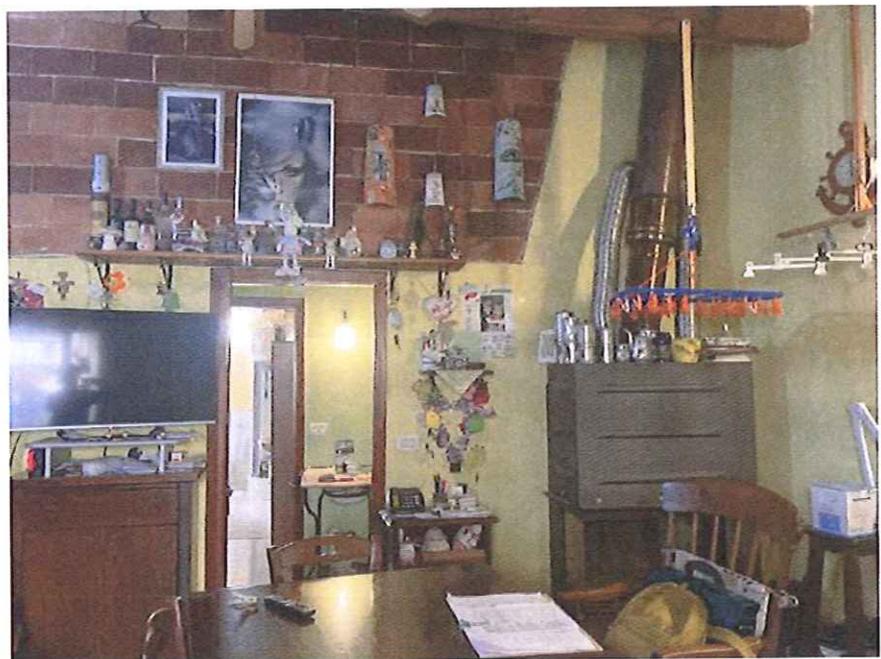
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





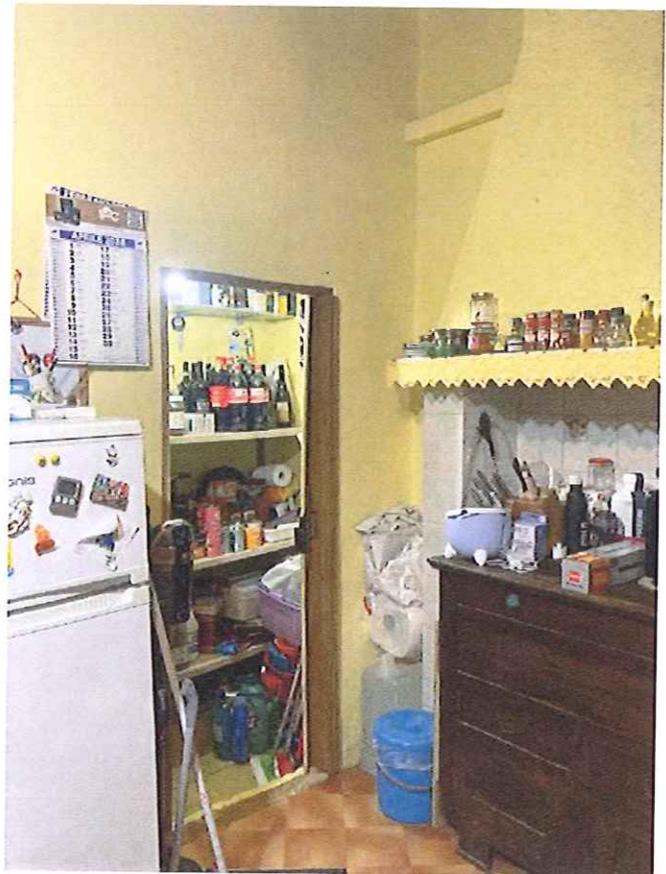






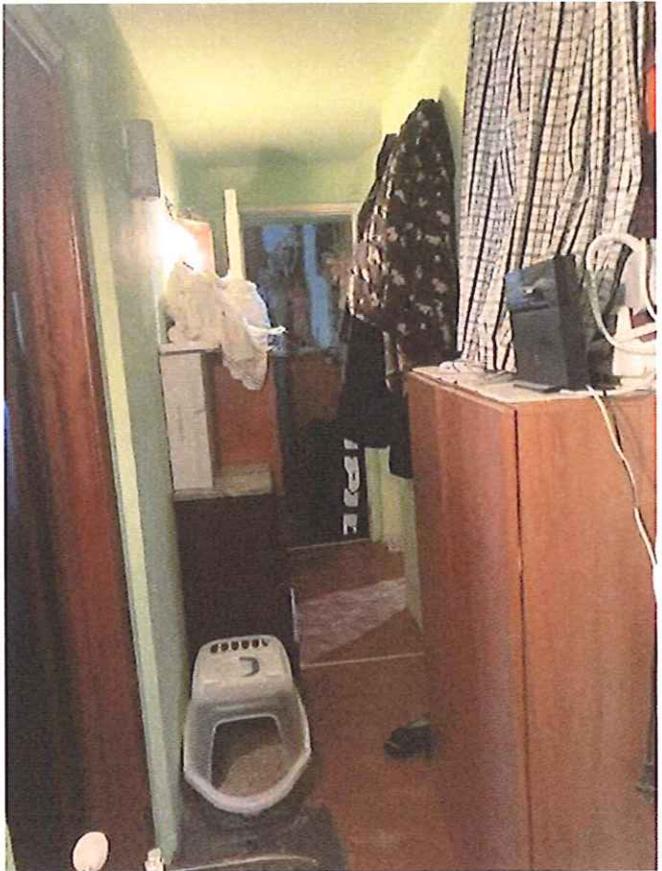
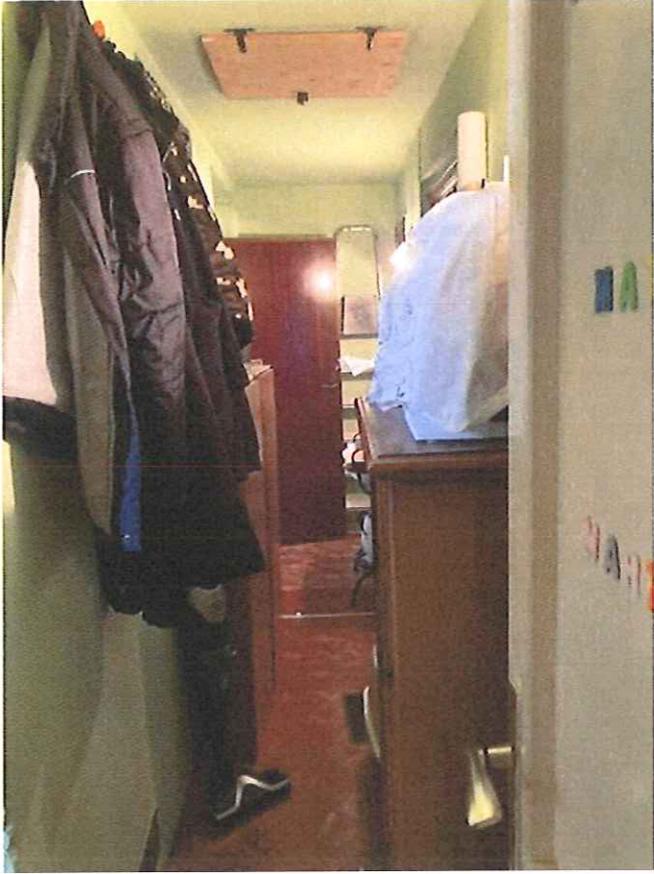


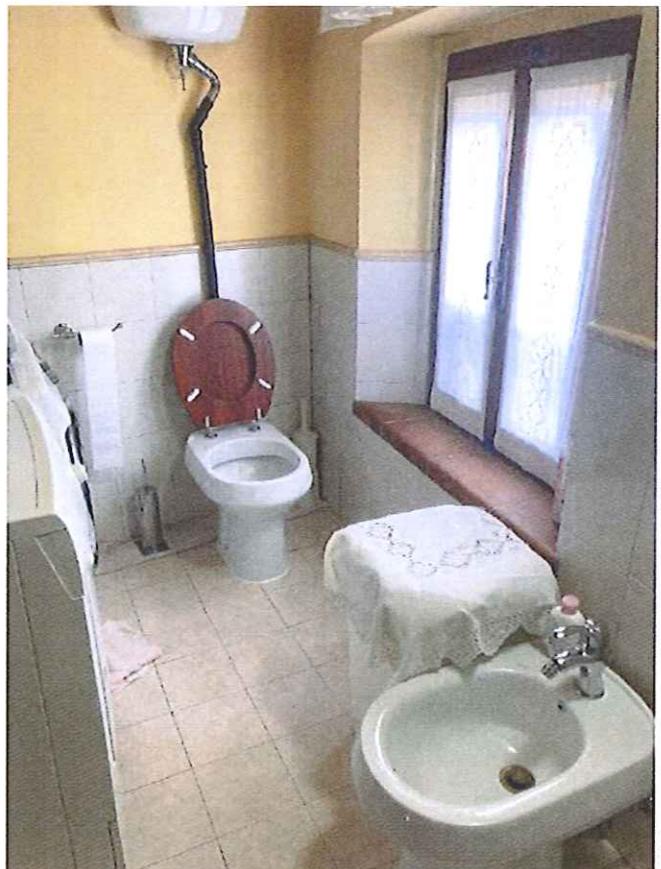
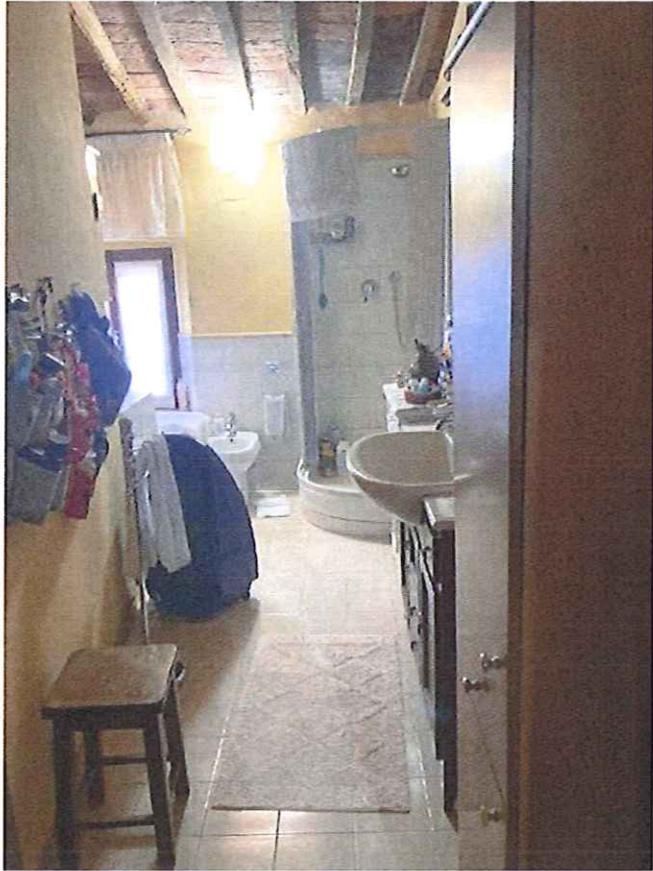


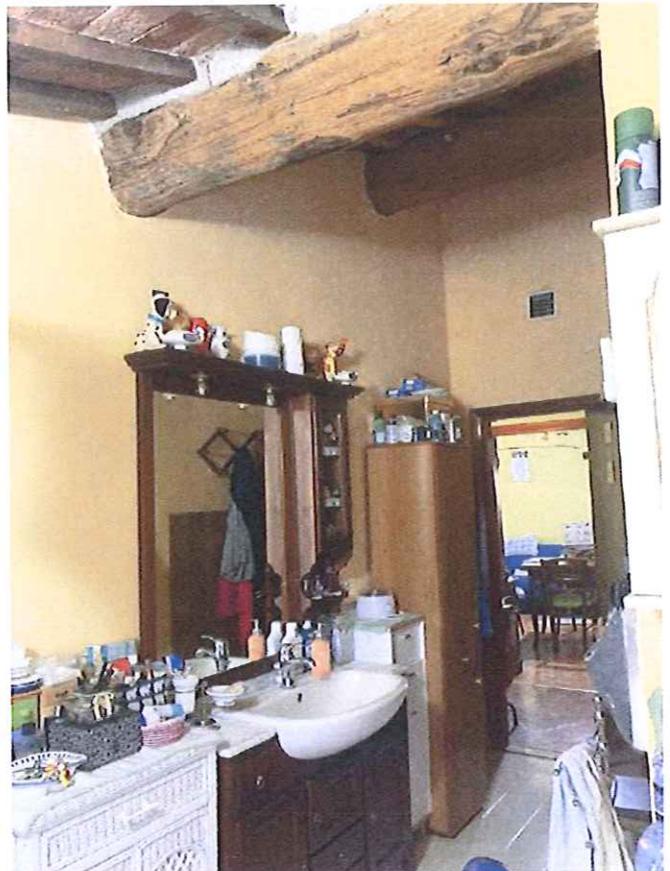


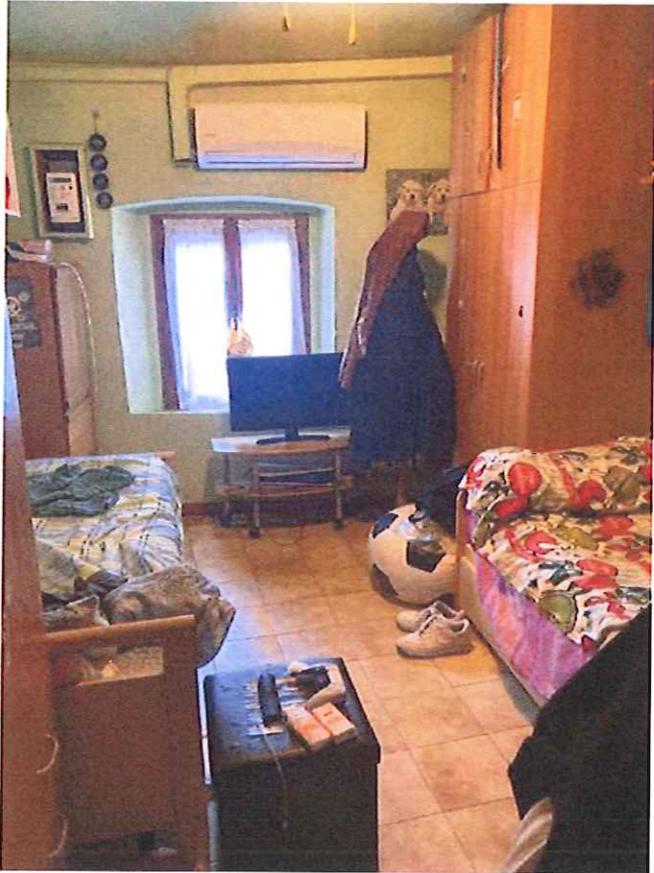




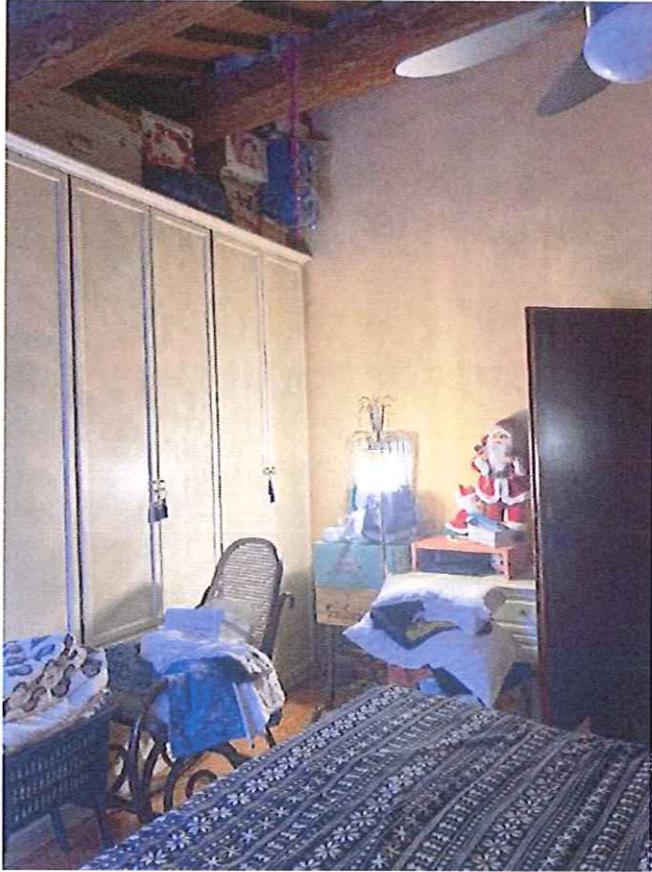














Ministero dell'Interno

DIPARTIMENTO PER GLI AFFARI INTERNI E TERRITORIALI

ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia, Anagrafico di matrimonio

La Direzione Centrale per i Servizi Demografici

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI GAVORRANO

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Cognome

Nome

Risulta nata il in GROSSETO (GR)
Atto N. 20 parte 1 serie A - anno 1974 - Comune di GROSSETO (GR) - Ufficio 1

(C.F.

Risulta Coniugato/a con a GAVORRANO (GR) il

Risulta iscritta nella famiglia anagrafica così composta:

Cognome

Nome

nata il i GROSSETO (GR)
Atto N. 20 parte 1 serie A - anno 1974 - Comune di GROSSETO (GR) - Ufficio 1

(C.F.

Cognome

Nome

nato il in GROSSETO (GR)
Atto N. 566 parte 1 serie A - anno 1975 - Comune di GROSSETO (GR) - Ufficio 1

(C.F.

Cognome

Nome

nato il in GROSSETO (GR)
Atto N. 16 parte 1 serie A - anno 2000 - Comune di GAVORRANO (GR) - Ufficio 1

(C.F.

Cognome

Nome

nata il n GROSSETO (GR)
Atto N. 4 parte 1 serie A - anno 2004 - Comune di GAVORRANO (GR) - Ufficio 1



(C.F.

Risultano aver contratto matrimonio il 13/05/2000 a GAVORRANO (GR).

Atto N. 4 parte 1 - anno 2000 - Comune di GAVORRANO (GR)

con

Cognome -

Nome

nato il in GROSSETO (GR)

Atto N. 566 parte 1 serie A - anno 1975 - Comune di GROSSETO (GR) - Ufficio 1

(C.F.

Risulta iscritta all'indirizzo:

GIUNCARICO VICOLO CIECO N. 13

Comune GAVORRANO (GR).

Data 04/10/2024

Ministero Interno Direz. centr. Serv. Demograf.

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000, n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:
PROCESSUALE (certificati da produrre nel procedimento) - art. 18 DPR 30.5.2002, n. 115 e
Circ. Agenzia delle entrate, 14.8.2002, n. 70/E

Riscossi Euro 0,00 per diritti di segreteria

Note emissione certificato

Il presente certificato è rilasciato all'avvocato che ne ha fatto richiesta per finalità connesse all'esecuzione del mandato professionale.



COMUNE DI GAVORRANO
PROVINCIA DI GROSSETO

Piazza Buozzi 16- 58023 - Tel.0566 843111
pec: comune.gavorrano@postecert.it

UFFICIO SERVIZI DEMOGRAFICI

ESTRATTO PER RIASSUNTO
DELL'ATTO DI MATRIMONIO n.4 p.I anno 2000

Dal registro degli atti di matrimonio risulta che

il giorno **13-05-2000** alle ore **zero** e minuti **zero**
hanno contratto matrimonio in **GAVORRANO (GR)**

nato a **GROSSETO (GR)**
(atto)
e

il _____
residente in **GAVORRANO (GR)**

nata a **GROSSETO (GR)**
(atto)

il _____
residente in **GAVORRANO (GR)**

Annotazioni: Nessuna annotazione presente

Esente da bollo ai sensi art. 7 c.5, legge 29/12/1990, n. 405

GAVORRANO, li 07-10-2024



L'Ufficiale di Stato Civile
Tonini Jessica

Grosseto, 04 settembre 2024



Direzione Provinciale di Grosseto

Ufficio Territoriale di Grosseto

All'Esperto Stimatore Stammati Maria Cristina
GROSSETO

Il sottoscritto funzionario delegato, in relazione alla richiesta pervenuta in data 04/09/2024 prot. n. 56765 ad istanza della Signora Stammati Maria Cristina in qualità di Esperto Stimatore nella procedura esecutiva n. 115/2023, viste le risultanti del sistema informatico dell'anagrafe tributaria e premesso che l'Ufficio non può effettuare ricerche con i dati catastali degli immobili risalendo ai contratti di locazione, affitto e/o comodato presenti per gli stessi, ma che i dati consultabili sono solo quelli relativi ai contribuenti

ATTESTA

che a nome di _____ nata a Grosseto (GR) il _____ C.F. _____, come dante causa, non risultano registrati contratti di locazione aventi per oggetto l'immobile della procedura.

IL FUNZIONARIO DELEGATO (*)

Carmela Petillo
firmato digitalmente

(*) Firma su delega della Direttrice Provinciale Chiara Santini



Maria Cristina Stammati <c.stammati@gmail.com>

richiesta documentazione C.T.U.

1 messaggio

Maria Cristina Stammati <mariacristina.stammati@archiworldpec.it>

3 settembre 2024 alle ore 17:39

A: comune.gavorrano@postecert.it

ALL'ATTENZIONE DELLA POLIZIA MUNICIPALE

Buonasera,
in qualità di C.T.U. nel Procedimento Giudiziario n. 115/2023 (allegato alla presente) presso il Tribunale di Grosseto, riferito all'immobile situato in Giuncarico, Vicolo Cieco n. 13, proprietà sig.ra . . . , chiedo cortesemente se risultano 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.

Quanto sopra al fine di dare risposta ad uno dei quesiti formulati dal Giudice.

Ringrazio e porgo i miei migliori saluti

arch. Maria Cristina Stammati

recapito telefonico: 335 6762409

 2256027s.pdf
227K

BUONASERA, IN RELAZIONE ALLA SUA RICHIESTA PROT. 15081 DEL 4/09/2024, SI COMUNICA
CHE A SEGUITO DI RICERCA EFFETTUATA NEL NOSTRO ARCHIVIO/PROTOCOLLO, NON RISULTANO
COMUNICAZIONI A QUESTO UFFICIO

CORDIALI SALUTI

IL COMANDANTE PM GAVORRANO

ISP ARCH ANDREA DE SENSI

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: GROSSETO

Comune: GAVORRANO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA%20RURALE%20E%20PICCOLI%20CENTRI%20ABITATI

Codice zona: R1

Microzona: 1

Tipologia prevalente:

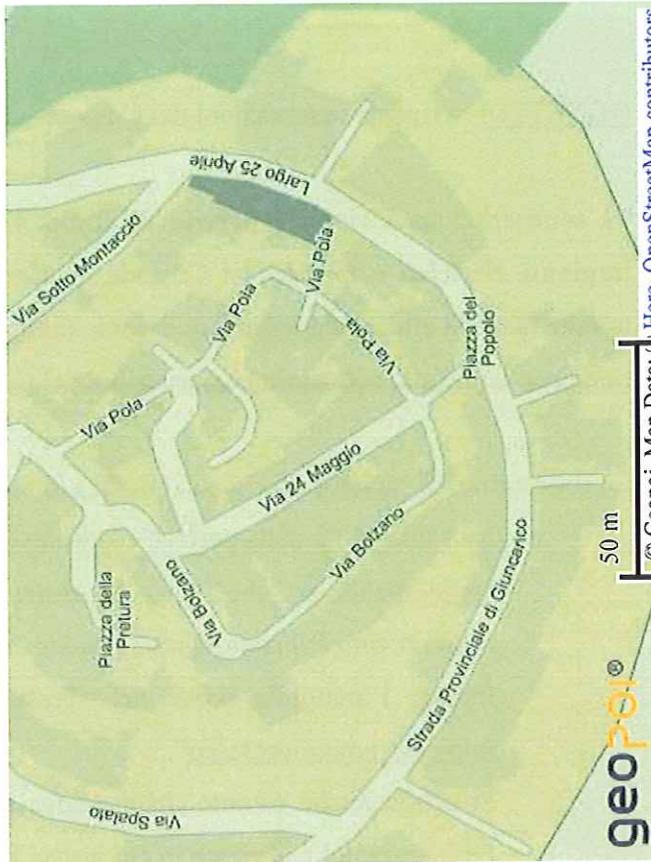
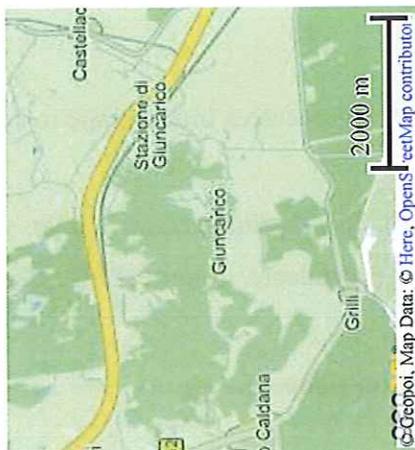
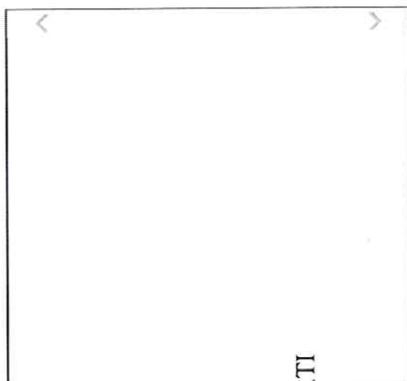
Destinazione:

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	1500	L	2,5	3,5	L
Box	Normale	450	660	L	1,6	2,3	L
Ville e Villini	Normale	1800	2300	L			

Legenda

Stampa

ITA ENG



OGGETTO: risposta osservazioni del Custode – Procedura Esecutiva Immobiliare n. 115/2023

La sottoscritta ha inviato la **perizia di stima**, l'**A.P.E.**, la **relazione relativa alla valutazione impianti elettrico e termico** al Custode, al Creditore procedente, tramite PEC, e all'esecutata tramite mail. Si allegano attestazioni di invio (**allegato A**).

Sono pervenute alla sottoscritta osservazioni del Custode (**allegato B**).

La sottoscritta, di seguito, riferisce al Giudice in merito alle osservazioni del Custode.

- a) Nell'allegato 2 della perizia, costituito dall'atto di provenienza dell'immobile in oggetto, viene dichiarato che *"(...) la costruzione della porzione immobiliare oggetto del presente atto è iniziata anteriormente al primo settembre 1967 (...)"*.

Inoltre, l'immobile ricade nel *"Tessuto storico Ts1 prevalentemente residenziale di impianto preottocentesco"*.

Si allega anche estratto della mappa catastale di impianto del 1925 da cui si evince l'esistenza del fabbricato in cui insiste l'immobile in questione (**allegato C**).

- b) Relativamente alla richiesta del Custode *"il CTU dovrà certificare se il bene immobile sia stato realizzato o meno abusivamente"*, nulla si aggiunge, dal momento che è stato tutto riferito nella risposta al quesito 5 formulato dal Giudice ed ulteriormente chiarito al punto precedente.
- c) La sottoscritta conferma quanto riferito nella perizia e cioè che, in sede di accesso agli atti, all'interno delle pratiche non è stata reperita l'abitabilità. In altre parole, la stessa, non è presente nell'Archivio del Comune.
- d) 1. Nel merito è stato già risposto al quesito del Giudice, infatti la regolarità urbanistica non è necessariamente data dall'ultimo titolo abilitativo, ma, come in questo caso, dall'insieme dei titoli.
2. La sottoscritta, nella risposta al quesito 5 del Giudice, ha stimato i costi per l'eliminazione degli abusi non sanabili, laddove si precisa che *"La rimessa in pristino dello stato dei luoghi, relativamente alle opere non sanabili costituite dalla riapertura della finestra della cucina e dallo smontaggio della tettoia antistante la porta di ingresso, si stima in € 3.000,00 al netto degli oneri di legge."*



Inoltre si stima in € 3.000,00 al netto degli oneri di legge l'onorario professionale da corrispondere ad un tecnico, che dovrà redigere sanatoria edilizia e seguire la rimessa in pristino dello stato dei luoghi e che, a conclusione del suddetto procedimento, dovrà presentare aggiornamento catastale."

- e) Il Custode scrive *"Nulla da rilevare sulle difformità sanabili e sui costi per la sanatoria"*, quindi la sottoscritta non ha niente da aggiungere.
- f) Per completezza di informazione, nell'intento di riferire con precisione sullo stato attuale dell'immobile, la sottoscritta ha rilevato:
- la presenza dell'unità esterna di climatizzazione, indicando che si trova in corrispondenza della finestra tamponata della cucina, la quale –come riferito in perizia- dovrà essere ripristinata. Ne consegue che l'unità esterna di climatizzazione sopracitata sarà rimossa e le spese relative sono considerate già nella stima effettuata dalla sottoscritta;
 - il camino nella sala e nella cucina costituiscono complementi di arredo, la cui parziale mancata realizzazione non si ritiene riconducibile agli abusi commessi, analogamente per il controsoffitto parzialmente aperto, presente nel ripostiglio.
- g) La risposta alla presente osservazione è contenuta al punto precedente.
- h) In coerenza con quanto viene indicato negli atti di compravendita, sono stati riportati i nominativi dei proprietari degli immobili confinanti e non gli identificativi catastali, che, ad ogni buon conto, sono i seguenti: foglio 188 particella 84 subalterno 14, particella 74 subalterno 4.

Grosseto, 31/10/2024

Arch. Maria Cristina Stammati





Maria Cristina Stammati <c.stammati@gmail.com>

**ACCETTAZIONE: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 115/2023 -
TRIBUNALE DI GROSSETO**

1 messaggio

posta-certificata@pec.aruba.it <posta-certificata@pec.aruba.it>
A: mariacristina.stammati@archiworldpec.it

8 ottobre 2024 alle ore 16:05

Ricevuta di accettazione

Il giorno 08/10/2024 alle ore 16:05:55 (+0200) il messaggio
"PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 115/2023 - TRIBUNALE DI GROSSETO" proveniente da
"mariacristina.stammati@archiworldpec.it"
ed indirizzato a:
danielagiogli@pec.ordineavvocatigrosseto.com ("posta certificata")

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.
Identificativo messaggio: opec210312.20241008160555.115787.893.2.12@pec.aruba.it

 daticert.xml
1K



CONSEGNA: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 115/2023 - TRIBUNALE DI GROSSETO

1 messaggio

posta-certificata@pec.aruba.it <posta-certificata@pec.aruba.it>
A: mariacristina.stammati@archiworldpec.it

8 ottobre 2024 alle ore 16:06

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 08/10/2024 alle ore 16:06:05 (+0200) il messaggio "PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 115/2023 - TRIBUNALE DI GROSSETO" proveniente da "mariacristina.stammati@archiworldpec.it" ed indirizzato a "danielagiogli@pec.ordineavvocatigrosseto.com" è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: [opec210312.20241008160555.115787.893.2.12@pec.aruba.it](#)

----- Messaggio inoltrato -----

From: Maria Cristina Stammati <mariacristina.stammati@archiworldpec.it>
To: danielagiogli@pec.ordineavvocatigrosseto.com

Cc:

Bcc:

Date: Tue, 8 Oct 2024 16:05:33 +0200

Subject: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 115/2023 - TRIBUNALE DI GROSSETO

Buongiorno,

in riferimento a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Cristina Nicolò, trasmetto la seguente documentazione:

- Perizia di stima;
- Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- Valutazione impianti elettrico e termico.

Entro quindici giorni prima dell'udienza fissata per il 06/11/2024 potranno pervenire al presente indirizzo PEC eventuali Vs. note contenenti osservazioni ai miei elaborati.

Cordiali saluti.

L'esperto stimatore

arch. Maria Cristina Stammati

4 allegati

-  **daticert.xml**
1K
-  **2023_115_PERIZIA_DI_STIMA.pdf.p7m**
15495K
-  **2023_115_VALUTAZIONE_IMPIANTI_ELETTRICO_TERMICO.pdf.p7m**
1448K
-  **2023_115_ATTESTATO_PRESTAZIONE_ENERGETICA.pdf.p7m**
247K





Maria Cristina Stammati <c.stammati@gmail.com>

ACCETTAZIONE: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 115/2023 - TRIBUNALE DI GROSSETO

1 messaggio

posta-certificata@pec.aruba.it <posta-certificata@pec.aruba.it>
A: mariacristina.stammati@archiworldpec.it

8 ottobre 2024 alle ore 16:06

Ricevuta di accettazione

Il giorno 08/10/2024 alle ore 16:06:10 (+0200) il messaggio
"PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 115/2023 - TRIBUNALE DI GROSSETO" proveniente da
"mariacristina.stammati@archiworldpec.it"
ed indirizzato a:
amco@pec.amco.it ("posta certificata")

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.
Identificativo messaggio: opec210312.20241008160610.122628.321.1.16@pec.aruba.it

 daticert.xml
1K



CONSEGNA: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 115/2023 - TRIBUNALE DI GROSSETO

1 messaggio

Posta Certificata Cedacri <posta-certificata@postacert.cedacri.it>
A: mariacristina.stammati@archiworldpec.it

8 ottobre 2024 alle ore 16:06

Ricevuta di avvenuta consegna
Il giorno 08/10/2024 alle ore 16:06:38 (+0200) il messaggio
"PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 115/2023 - TRIBUNALE DI GROSSETO" proveniente da
"mariacristina.stammati@archiworldpec.it"
ed indirizzato a "amco@pec.amco.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec210312.20241008160610.122628.321.1.16@pec.aruba.it

----- Messaggio inoltrato -----

From: Maria Cristina Stammati <mariacristina.stammati@archiworldpec.it>

To: amco@pec.amco.it

Cc:

Bcc:

Date: Tue, 8 Oct 2024 16:05:49 +0200

Subject: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 115/2023 - TRIBUNALE DI GROSSETO

Buongiorno,

in riferimento a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Cristina Nicolò, trasmetto la seguente documentazione:

- Perizia di stima;
- Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- Valutazione impianti elettrico e termico.

Entro quindici giorni prima dell'udienza fissata per il 06/11/2024 potranno pervenire al presente indirizzo PEC eventuali Vs. note contenenti osservazioni ai miei elaborati.

Cordiali saluti.

L'esperto stimatore

arch. Maria Cristina Stammati

5 allegati

-  daticert.xml
1K
-  2023_115_PERIZIA_DI_STIMA.pdf.p7m
15495K
-  2023_115_VALUTAZIONE_IMPIANTI_ELETTICO_TERMICO.pdf.p7m
1448K
-  2023_115_ATTESTATO_PRESTAZIONE_ENERGETICA.pdf.p7m
247K
-  postacert.eml
23525K



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 115/2023 - TRIBUNALE DI GROSSETO

1 messaggio

Maria Cristina Stammati <c.stammati@gmail.com>

8 ottobre 2024 alle ore 16:07

A: *

Buongiorno,

in riferimento a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Cristina Nicolò, trasmetto la seguente documentazione:

- Perizia di stima;
- Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- Valutazione impianti elettrico e termico.

Entro quindici giorni prima dell'udienza fissata per il 06/11/2024 potranno pervenire al presente indirizzo PEC eventuali Vs. note contenenti osservazioni ai miei elaborati.

Cortesemente le chiedo di confermare la ricezione della presente mail.

Cordiali saluti.

L'esperto stimatore

arch. Maria Cristina Stammati

3 allegati **2023_115_PERIZIA_DI_STIMA.pdf**
15430K **2023_115_VALUTAZIONE_IMPIANTI_ELETTRICO_TERMICO.pdf**
1439K **2023_115_ATTESTATO_PRESTAZIONE_ENERGETICA.pdf**
243K

TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 115/2023 R.G.E.I.

Osservazioni del Custode alla perizia di stima

La Sottoscritta Avvocato Daniela Giogli, nominata Custode del compendio immobiliare pignorato nella procedura esecutiva n. 115/2023 R.G.E.I. promossa nei confronti della signora

Premesso:

- In data 8/10/2024, il CTU nominato Arch. Maria Cristina Stammati inoltrava via pec la Perizia di Stima, la Relazione sugli impianti e l'Ape relative al compendio pignorato;

Osserva:

-1-

Il CTU ha specificato (cit. pag. 9 della perizia) che secondo il Piano Operativo Comunale l'immobile oggetto di procedura ricade nel tessuto storico TS1, prevalentemente residenziale di impianto pre-ottocentesco, disciplinato dall'art. 25 delle norme tecniche di attuazione.

Sui dati relativi alla conformità urbanistico - edilizia, il CTU elenca i seguenti provvedimenti:

- Permesso di costruzione n. 149 del 19/12/75 (p.e. n. 130/73) per ricostruzione del tetto pericolante;
- Concessione per la realizzazione di un solaio non praticabile n. 767 del 3/9/79 (p.e. 106/79);
- Concessione per la costruzione di un servizio igienico n. 812 del 11/01/80 (p.e. 98/1978);
- Pratica edilizia per realizzazione opere interne ai sensi dell'art. 48 della legge 47/85 del 23/3/86 prot. 3582;

Il CTU riporta: *"All'interno delle pratiche consultate non è stata reperita l'abitabilità"*.

Il CTU nel proprio elaborato fa riferimento a titoli e concessioni amministrative recenti.

La sottoscritta Custode non riscontra nella Perizia il primo provvedimento autorizzativo relativo alla regolarità urbanistico – edilizia dell'immobile, né il periodo di costruzione dell'unità abitativa, che tuttavia si presume essere comunque remoto.

In ogni caso, il riferimento allo Strumento Urbanistico, laddove riporta che il Piano Operativo Comunale individua il territorio in cui è ubicato il bene pignorato come residenziale pre-ottocentesco, non identifica il tempo in cui il bene pignorato è stato realizzato.

Quindi, a parere della Custode:



- a) La perizia di stima non indica se esistono pratiche edilizie che determinino lo stato legittimo dell'unità immobiliare e del fabbricato in cui lo stesso è inserito, ovvero se la costruzione è remota e comunque ante 1967.
- b) Alla luce di tali accertamenti, il CTU dovrà certificare se il bene immobile sia stato realizzato o meno abusivamente.
- c) Il CTU dovrà certificare se risulta depositata o meno la pratica di abitabilità (E' riportato solo che : *All'interno delle pratiche non è stata reperita l'abitabilità*).
- d) La Perizia individua delle difformità non sanabili nel bene pignorato (tamponatura di una finestra della cucina e tettoia sulla porta di ingresso), ma l'elaborato peritale:
1. non indica la pratica inerente all'ultimo stato concessionato relativo alle due difformità;
 2. e, non riporta i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi non sanabili.
- e) Nulla da rilevare sulle difformità sanabili e sui costi per la sanatoria.
- f) La Perizia di stima, a pagina 10, elenca altre incongruenze che non sono state inserite né tra le difformità non sanabili, né tra quelle sanabili, ovvero:
- *La presenza di un'unità esterna di climatizzazione installata in assenza di titolo abilitativo in corrispondenza della finestra tamponata della cucina;*
 - *Mancanza di realizzazione del camino nella sala e parzialmente nella cucina;*
 - *Nel ripostiglio è presente un controsoffitto parzialmente aperto realizzato con tavelloni di laterizio.*
- g) Di tali ultime difformità, non è riportato se sono sanabili, non sanabili, come i costi e gli oneri relativi.

-2-

Sui confini:

- h) la Perizia di Stima, alla pagina 11, riporta i nominativi dei proprietari degli immobili confinanti l'immobile pignorato e non gli identificativi inerenti i dati catastali delle proprietà confinanti.

Grosseto, 21.10.2024

Il Custode Giudiziario
Avvocato Daniela Giogli





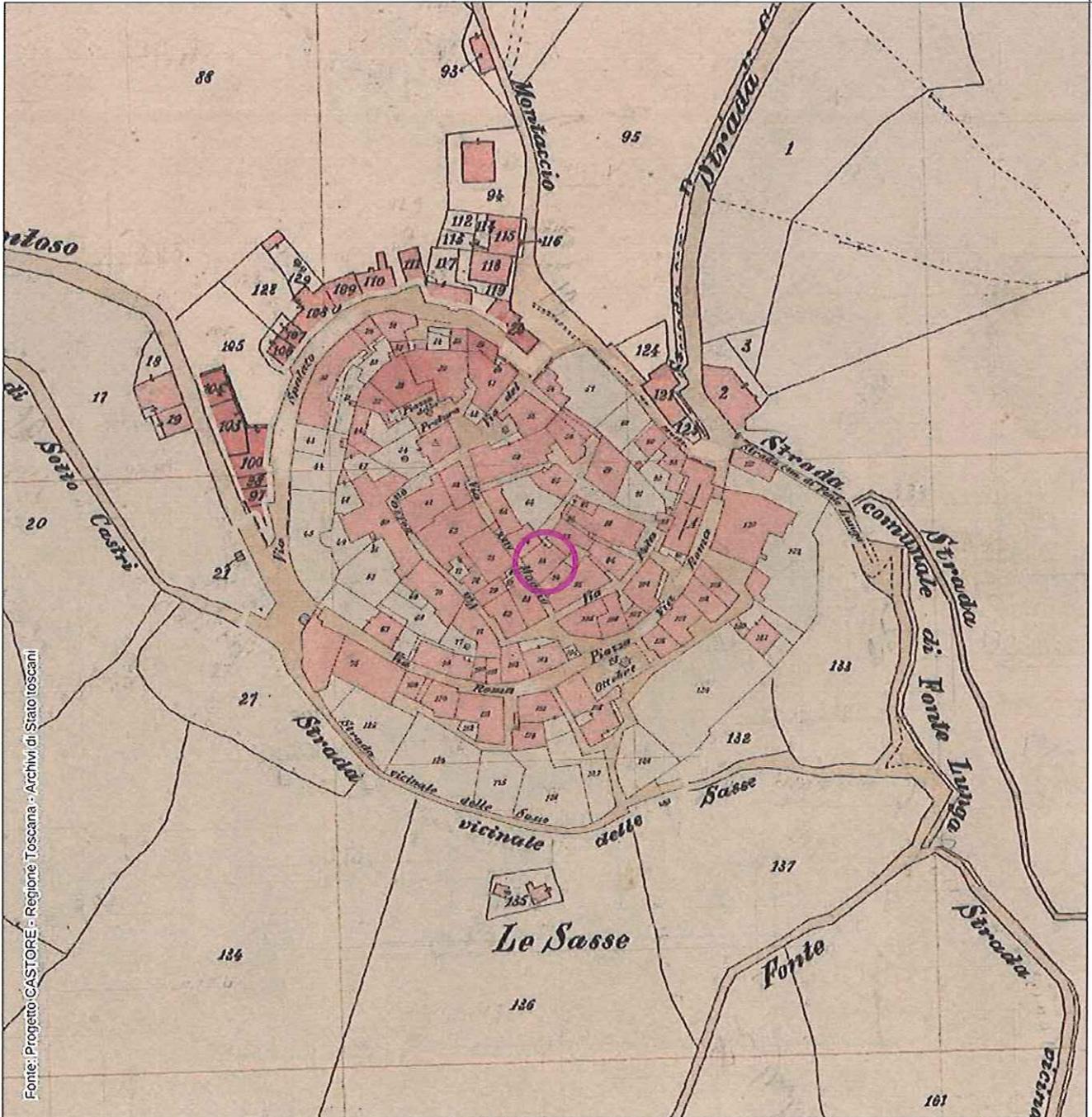
Catasto e Urbanizzazione

Mappa impianto (Data rilievo: 1925)

Scala 1 : 2,000

662,854.4

4,752,404



4,752,031

Fonte: Progetto CASTORE - Regione Toscana - Archivi di Stato toscani

662,491.1

EPSG:25832

[permalink](#)



