

TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 3/2025 R.G.E.I.

Promossa da:

CASSA EDILE DELLA PROVINCIA

DI GROSSETO C.F. 80000920530

in persona del Presidente e legale rappresentante pro tempore



Con sede in Grosseto (GR)

Via Monte Rosa n. 196, 58100

Contro:

GIUDICE DELLE ESECUZIONI Dott. Cristina NICOLÒ

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

C.T.U.

Arch. Amedeo Ceciari

Viale Ombrone n.44

58100 GROSSETO

Grosseto, 09 gennaio 2026

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale
sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

INDICE

1. PREMESSA	3
2. RISPOSTA AI QUESITI	3
2.1 QUESITO 1	4
2.2 QUESITO 2	4
2.3 QUESITO 3	5
2.4 QUESITO 4	6
2.4.1. ISCRIZIONE CONTRO A FAVORE	7
2.4.2. TRASCRIZIONE CONTRO A FAVORE DI	7
2.4.3. TRASCRIZIONE CONTRO A FAVORE DI	7
2.4.4. TRASCRIZIONE CONTRO A FAVORE DI	8
2.5 QUESITO 5	8
2.6 QUESITO 6	13
2.7 QUESITO 7	14
2.8 QUESITO 8	15
2.9 QUESITO 9	16
2.10 QUESITO 10	16
2.11 QUESITO 11	17

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE
ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 3/2025 R.G.E.I.

Promossa da: **CASSA EDILE DELLA PROVINCIA**
DI GROSSETO C.F. 80000920530

in persona del Presidente e legale rappresentante pro tempore




Con sede in Grosseto (GR)

Via Monte Rosa n. 196, 58100

Contro:

GIUDICE DELLE ESECUZIONI Dott. Cristina NICOLÒ

1. PREMESSA

Il sottoscritto arch. Amedeo Ceciarini, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti di Grosseto al n. 582, con studio in Grosseto viale Ombrone n. 44 tel. 056424613, è stato nominato C.T.U. nella procedura in oggetto il 18.04.2025 nella quale, prestato il giuramento di rito il giorno 22.04.2025, prendeva atto dello svolgimento dell'incarico di Esperto Stimatore da eseguirsi secondo le direttive contenute nella modulistica pubblicata sul sito del Tribunale di Grosseto con la denominazione "*Compiti dell'esperto stimatore*". Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 02.09.2025 con il sopralluogo presso il compendio pignorato alla presenza del sottoscritto CTU Esperto Stimatore, del custode Dott.ssa Comm. Tonini Simona e del debitore esecutato sig. 

2. RISPOSTA AI QUESITI

Sulla base dei documenti in atti, degli accertamenti effettuati dallo scrivente CTU presso i pubblici uffici e dal sopralluogo presso gli immobili pignorati, si può rispondere nel modo seguente ai quesiti posti dal Giudice.

2.1 QUESITO 1

Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

Fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;

*Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Lo scrivente ha potuto verificare la completezza del fascicolo della procedura dove sono presenti certificato notarile redatto e sottoscritto dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia (PG), decreto ingiuntivo, atto di pignoramento notificato, atto di precetto notificato. Lo scrivente ha trasmesso all'indirizzo PEC del Custode toninisimona@odcecgr.legalmail.it, planimetria catastale e visura aggiornata al 18.04.2025, come da ricevuta di consegna in data 28.05.2025 (allegato A.01). I dati riportati nel verbale di pignoramento emesso con atto notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Grosseto il 04.01.2025, di cui alla trascrizione dello stesso con formalità R.G. 518/R.P. 383 presentazione n. 11 del 15.01.2025, **individuano i beni sottoposti alla procedura esecutiva in maniera univoca.**

2.2 QUESITO 2

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

La documentazione presentata non è carente e l'atto di provenienza ultraventennale è correttamente individuato nella certificazione notarile redatta dal Dott. Notaio Niccolò Tiecco e riscontrabile anche dalla visura catastale storica del Sub. 15 ed è la dichiarazione di successione del de-cuius _____ presentata all'Ufficio del Registro di Grosseto in data 19.06.1998 al Rep. 74 Vol. 654 e trascritta a Grosseto con formalità R.G. 14198/R.P. 9695 in data 01.10.1999, con la quale i titolari per la piena proprietà del bene divenivano i sig.ri _____, _____ e _____ per la quota di 1/9 ciascuno e la sig.ra _____ per la quota di 6/9.

Successivamente, con la dichiarazione di successione in morte della sig.ra _____ presentata all'Ufficio del Registro di Grosseto in data 12.10.2006 al Rep. 35 Vol. 788 e trascritta a Grosseto con formalità R.G. 21379/R.P. 13457 in data 19.12.2006, i titolari per la piena proprietà del bene divenivano i sig.ri _____, _____ e _____ per la quota di 1/3 ciascuno.

I sig.ri _____, _____ e _____ vendevano poi alla sig.ra _____ i diritti di 1/1 per la piena proprietà, in regime di separazione legale dei beni, in forza di Atto pubblico ai rogiti del Notaio _____ di Orbetello in data 26.11.2007 al Rep. 83.354 Nr. 6.148 trascritto a Grosseto con formalità R.G. 20378/R.P. 11766 del 28.11.2007.

Nel 2017 infine il sig. _____ acquistava i diritti per la piena proprietà 1/1 dell'unità immobiliare censita al Fg. 90, P.lla 385, Sub. 15 (con posto auto in uso esclusivo contrassegnato con il nr. 15, come già precisato anche nell'atto di compravendita precedente) tramite Atto pubblico ai rogiti del Notaio _____ del 03.11.2017 al Rep. 48.379 Nr. 30.818 trascritto a Grosseto con formalità R.G. 14049/R.P. 10307 del 06.11.2017.

2.3 QUESITO 3

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

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

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

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

Nel fascicolo non sono presenti visure catastali, elaborati planimetrici con elenchi subalterni, estratti di mappa e nuove visure ipotecarie (iscrizioni e trascrizioni) oltre la trascrizione di un nuovo pignoramento con data successiva all'iscrizione al ruolo, che il sottoscritto ha ottenuto in via telematica presso l'Agenzia del Territorio.

I dati catastali di cui alle visure del 18.04.2025 sono i seguenti:

- Fg. 90, P.lla 385, Subalterno 15, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie catastale 104 mq, Rendita Euro 464,81;

Tali dati corrispondono con quanto contenuto nel verbale di pignoramento emesso con atto notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Grosseto il 04.01.2025, di cui alla trascrizione dello stesso con formalità R.G. 518/R.P. 383 presentazione n. 11 del 15.01.2025 e permettono di **individuare i beni sottoposti alla procedura esecutiva in maniera univoca**. Gli immobili risultano accatastati e non sono presenti porzioni aliene o comunque

non pignorate. Si segnala solamente la presenza di posto auto in uso esclusivo contrassegnato con il nr.15 nella corte comune condominiale, così come riportato negli atti di compravendita. La planimetria catastale agli atti dell’Agenzia del Territorio è conforme con lo stato dei luoghi e gli immobili contigui non pignorati non risultano “fusi” sul piano fisico con quelli del compendio oggetto della presente procedura. L’unica anomalia riscontrata è il posizionamento dell’angolo cottura che, nella planimetria catastale, è posto nella parete di ingresso all’appartamento, ma che nella realtà si trova nella parete opposta del soggiorno. Tale difformità non è rilevante ai fini catastali e non incide su rendita e classamento per tanto, a detta dello scrivente, non è necessario presentare una nuova planimetria catastale.

2.4 QUESITO 4

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

Sulla base della documentazione presente nel fascicolo e su quella reperita presso l’Agenzia del Territorio, si elencano le sole formalità pregiudizievoli e una formalità successiva al pignoramento:

	Ordina per tipo nota Ordina per data
1	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 02/04/1987 - Registro Particolare 617 Registro Generale 3851 Pubblico ufficiale Repertorio 10690 del 27/03/1987 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato immagine Documenti successivi correlati 1 - Annotazione n. 1384 del 13/05/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 01/10/1998 - Registro Particolare 5635 Registro Generale 14198 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 74654 del 19/06/1998 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 19/12/2006 - Registro Particolare 13457 Registro Generale 21379 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 35786 del 12/10/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico
4	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 28/11/2007 - Registro Particolare 11754 Registro Generale 20376 Pubblico ufficiale Repertorio 86254/6148 del 25/11/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico
5	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 28/11/2007 - Registro Particolare 11755 Registro Generale 20377 Pubblico ufficiale Repertorio 86254/6148 del 25/11/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico
6	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 28/11/2007 - Registro Particolare 11756 Registro Generale 20378 Pubblico ufficiale Repertorio 86254/6148 del 25/11/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
7	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 06/11/2017 - Registro Particolare 13307 Registro Generale 14049 Pubblico ufficiale Repertorio 48379/00319 del 03/11/2017 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
8	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 06/11/2017 - Registro Particolare 2183 Registro Generale 14050 Pubblico ufficiale Repertorio 48380/00319 del 03/11/2017 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico Documenti successivi correlati 1 - Comunicazione n. 756 del 23/06/2020 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 13/06/2020. Cancellazione totale eseguita in data 13/07/2020 (Art. 13, comma 8- decies DL 70/2007 - Art. 40 bis D. Lgs 383/1995)
9	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 15/06/2020 - Registro Particolare 879 Registro Generale 9063 Pubblico ufficiale Repertorio 54783/00389 del 12/06/2020 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

10	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 04/01/2024 - Registro Particolare 85 Registro Generale 120 Pubblico ufficiale UNEP DI GROSSETO Repertorio 199 del 29/11/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
11	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 15/01/2025 - Registro Particolare 383 Registro Generale 516 Pubblico ufficiale UNEP DI GROSSETO Repertorio 462 del 04/01/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
12	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 03/01/2025 - Registro Particolare 225 Registro Generale 3117 Pubblico ufficiale UNEP DI GROSSETO Repertorio 191 del 20/01/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

2.4.1. Iscrizione Contro

a Favore

Formalità R.G. 6083/R.P. 879 del 15.06.2020 per iscrizione di **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo per Euro 130.000,00 (centotrentamila/00) per un totale di Euro 260.000,00 (duecentosessantamila/00), stipulata in data 12.06.2020 ai rogiti del Notaio

rep. 54.783 Nr. 35.889 a favore di

c.f. e contro

c.f., per la **piena proprietà 1/1** sopra i seguenti

beni:

- Fabbricato in Grosseto, Fg. 90, P.IIa 385, Sub. 15, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie catastale 104 mq, Rendita Euro 464,81.

2.4.2. Trascrizione Contro

a Favore di

Formalità R.G. 120/R.P. 85 del 04.01.2024 per **verbale di pignoramento immobili** emesso dall'Ufficio Giudiziario presso il Tribunale di Grosseto in data 29.11.2023 n. rep. 199 a favore di con sede in Grosseto (GR) e contro c.f., per la **piena proprietà 1/1** sopra i seguenti beni:

- Fabbricato in Grosseto, Fg. 90, P.IIa 385, Sub. 15, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie catastale 104 mq, Rendita Euro 464,81.

2.4.3. Trascrizione Contro

a Favore di

Formalità R.G. 518/R.P. 383 del 15.01.2025 per **verbale di pignoramento immobili** emesso dall'Ufficio Giudiziario presso il Tribunale di Grosseto in data 04.01.2025 n. rep. 462 a favore di con sede in Grosseto (GR) e

contro _____ c.f. _____, per la **piena proprietà 1/1** sopra i seguenti beni:

- Fabbricato in Grosseto, Fg. 90, P.lla 385, Sub. 15, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie catastale 104 mq, Rendita Euro 464,81.

2.4.4. Trascrizione Contro _____ a Favore di _____

Formalità R.G. 3117/R.P. 2326 del 03.03.2025 per **verbale di pignoramento immobili** emesso dall'Ufficio Giudiziario presso il Tribunale di Grosseto in data 29.01.2025 n. rep. 191 a **favore di _____**

_____ con sede in Chiusi (SI) e **contro** _____ c.f. _____, per la **piena proprietà 1/1** sopra i seguenti beni:

- Fabbricato in Grosseto, Fg. 90, P.lla 385, Sub. 15, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie catastale 104 mq, Rendita Euro 464,81.

2.5 QUESITO 5

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

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

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

Il Regolamento Urbanistico vigente è aggiornato al 26.02.2020, data di pubblicazione sul BURT dell'ultimo Piano Attuativo approvato. L'unità immobiliare con destinazione residenziale si trova in un fabbricato di Classe 3 ricadente nel Tessuto Storico.

Art.72 Tessuto storico

Parte II - Disciplina per aree non vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004

1. Sono le parti delle aree urbane (capoluogo, centri abitati minori, nuclei, etc.), in cui prevale una edificazione di epoca antecedente alla II Guerra Mondiale. Esprimono qualità storico-testimoniali, caratterizzate dalla coerenza generale dell'impianto insediativo nelle sue configurazioni principali relative al rapporto con la trama viaria e con lo spazio pubblico. I 'tessuti storici', individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_03 su base C.T.R. in scala 1:2.000, comprendono in prevalenza edifici e complessi edilizi di interesse architettonico o storico-testimoniale.

2. Nelle aree centrali essi definiscono altresì spazi pubblici costituenti componente fondamentale ed identitaria degli insediamenti esistenti, nonché sede privilegiata delle relazioni sociali, culturali ed economiche della comunità locale. Gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono pertanto essenzialmente finalizzati alla conservazione e valorizzazione:

- - degli elementi caratterizzanti gli assetti morfologici e tipologici del patrimonio edilizio esistente;
- - della configurazione e degli elementi costitutivi e qualificanti dello spazio pubblico.

3. Ove compatibili con le norme di cui ai Titoli II e IV della Parte II, nel "Tessuto storico" sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso come meglio specificate ed articolate nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme:

- - residenza
- - attività turistico-ricettive
- - attività direzionali
- - attività commerciali ad eccezione delle grandi strutture di vendita;
- - attività di servizio

3bis: Per strutture di vendita con superficie superiore a 500 mq. di SV è prescritta la presentazione di un progetto convenzionato da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale, corredato di appositi studi finalizzati a comprendere:

- - il grado di congestione delle infrastrutture stradali, da valutare in base al numero dei mezzi, numero di innesti ed accessi diretti e l'idoneità delle caratteristiche delle infrastrutture rispetto alle funzioni svolte;
- - l'esclusione di costi a carico del Comune da sostenere per interventi di adeguamento delle infrastrutture eventualmente necessarie;
- - i livelli di emissioni inquinanti dovute al traffico veicolare ed alle attività produttive e commerciali già esistenti;
- - le verifiche necessarie degli effetti sul sistema commerciale esistente limitrofo, compresi i centri commerciali naturali.

4. Sono fatte salve le limitazioni e/o disposizioni contenute nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alla Parte V delle presenti norme. Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle di cui indicate nella detta "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie ferma restando la possibilità di mutare la destinazione d'uso in una di quelle ammesse.

5. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo IV della Parte II, sulla base della classificazione ad essi attribuita, nel rispetto delle disposizioni dettate dai rispettivi articoli:

Per gli edifici ricadenti nelle classi da 1 a 4 compresa:

1. a. non è consentita la modifica dei prospetti sugli spazi pubblici se non per interventi di modesta entità che risultino del tutto coerenti con i caratteri architettonici e formali dell'edificio (anche per quanto riguarda infissi, serramenti, tinteggiature, etc.) o che contribuiscano all'eliminazione di elementi disarmonici originati da modifiche apportate in epoche successive a quella di costruzione; sono ammessi gli interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche, nonché all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, realizzati secondo le norme nazionali e regionali vigenti in materia, mediante modifica dei prospetti sugli spazi pubblici, se risulta dimostrato che tali interventi non possono essere realizzati a tergo degli edifici o sulle pareti non visibili dalla pubblica via;
2. b. con modalità coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento, è consentita la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca preferibilmente sul fronte tergo.
3. b1. è ammessa la realizzazione di autorimesse pertinenziali anche fuori terra per i soli edifici in Classe 4.

...

Le addizioni volumetriche di cui trattasi sono realizzabili in aggiunta all'incremento una tantum di cui alla precedente lettera c) fermo restando quanto indicato alla precedente lett. d).

6. Sugli edifici di classe 5, 6 e 7 sono altresì consentiti interventi di sostituzione edilizia che devono risultare compatibili con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali del contesto preesistente e garantire un corretto inserimento nel contesto di riferimento: a tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti planaltimetrici dell'intervento con il tessuto circostante (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti, etc.).

6.bis Per gli edifici esistenti di Classe 5, 6 e 7 con destinazione funzionale non compatibile con quelle ammesse dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni per il tessuto storico, è altresì ammissibile il trasferimento, anche parziale, in una delle aree di trasformazione tr dell'UTOE della SUL ammissibile al fine di decongestionare il tessuto. Per tale finalità, si ammette una premialità con un incremento della SUL trasferita del 20%. le aree così liberate, saranno riutilizzate per la realizzazione di posti auto privati ai sensi della L.122/'89.

7. È ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

8. Gli interventi di trasformazione riferiti agli edifici appartenenti al patrimonio edilizio posteriore al 1943 devono garantire:

- - il rispetto delle regole insediative consolidate nel contesto storicizzato di riferimento (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti sugli spazi pubblici, etc.);
- - l'eliminazione degli elementi di incoerenza o disarmonia eventualmente presenti.

9. Fatto salvo quanto prescritto all'Art. 70, comma 4 bis e ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui al Titolo IV della Parte II per le fattispecie in esso disciplinate, nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi sono altresì consentiti i seguenti interventi:

1. a. interventi urbanistico-edilizi su legittimi edifici secondari aventi funzione accessoria e di servizio nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 86;
 2. b. realizzazione di edifici secondari di pertinenza fuori terra (ripostigli esterni, locali di servizio, volumi tecnici, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, a condizione che i nuovi manufatti abbiano una superficie non superiore a 10 mq., un'altezza utile interna non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone. I volumi tecnici e gli edifici secondari di pertinenza fuori terra, con altezza questi ultimi utile interna non superiore a ml 1,80, misurata nel punto più alto, non rientrano nel conteggio della sul. Non è consentita la realizzazione di intercapedini sotto la copertura;
 3. c. realizzazione di cantine interrato o seminterrate sotto la proiezione dell'edificio principale di riferimento;
 4. d. realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, senza limiti di superficie (Snr), sotto la proiezione dell'edificio principale di riferimento o comunque all'interno di aree di pertinenza purché con copertura a verde (giardino pensile a raso) ammettendo a tale scopo anche la trasformazione di superfici già esistenti. Per gli edifici di classe 4, 5, 6 sono ammesse autorimesse pertinenziali fuori terra nel rispetto delle dotazioni previste dalla legislazione vigente;
 5. e. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.
10. Gli interventi di cui sopra devono garantire - per caratteri morfotipologici, tecniche costruttive e materiali usati - un corretto inserimento nel contesto storicizzato di riferimento. Per gli interventi di cui alle lett. c) e d) deve essere garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e comunque la sistemazione a verde della copertura, se preesistente. I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento. Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.
12. Il presente contesto, per le sue peculiarità, può essere considerato area ad alta densità abitativa, ai fini dell'applicazione del Regolamento 08 agosto 2003, n. 47/R e s.m.i. della Regione Toscana in materia di asili nido.
13. Non sono ammesse nuove edificazioni a completamento dei lotti interclusi all'interno del tessuto urbano delimitato dai Viali come individuato dal piano strutturale "Grosseto entro i Viali".
14. In presenza del "Tessuto storico" gli insiemi spaziali individuati negli elaborati cartografici "PR_07 Schede di indirizzo progettuale per la caratterizzazione e/o la riqualificazione dello spazio pubblico" su base C.T.R. in scala 1:2.000 quali 'elementi ordinatori dello spazio pubblico' sono soggetti alle seguenti disposizioni:
- - le insegne e le vetrine degli esercizi commerciali e dei pubblici esercizi devono contribuire alla valorizzazione del contesto urbano di riferimento, attraverso il ricorso a soluzioni equilibrate ed armoniche per dimensioni, materiali, colorazioni, tecniche di illuminazione e progetto grafico;
 - - l'illuminazione pubblica, l'arredo urbano, le installazioni pubblicitarie, gli spazi verdi, l'uso e la sistemazione del suolo pubblico sono oggetto di specifica pianificazione e progettazione da parte dell'Amm./ne Comunale, anche mediante predisposizione di appositi strumenti di settore.
15. Nelle 'schede di indirizzo progettuale' di cui all'elaborato "PR_07 Schede di indirizzo progettuale per la caratterizzazione e/o la riqualificazione dello spazio pubblico" delle presenti norme sono contenute ulteriori indicazioni di dettaglio per la caratterizzazione e/o riqualificazione dello spazio pubblico.
16. Nei lotti edificati alla data di approvazione del RU, con edifici principali di classe classi 5 e 6, è ammessa la sopraelevazione, anche con sostituzione edilizia, qualora si renda necessario concludere e omogeneizzare i prospetti principali e su fronte strada di edifici esistenti o ricucire quei fronti che presentano discontinuità e disomogeneità architettonica o che presentano aree interne disordinate. L'intervento può comportare anche la modifica della superficie coperta fermo restando il massimo incremento della s.u.l. di mq. 250. In ogni caso l'intervento dovrà armonizzarsi con i caratteri dominanti morfo-tipologici del contesto senza determinare edifici di altezza superiore a quelli contermini sul medesimo fronte stradale. Tali ampliamenti sono subordinati al rispetto delle norme sovracomunali. Gli interventi disciplinati al presente comma non sono cumulabili con gli ampliamenti volumetrici previsti in altre parti del Regolamento Urbanistico.

Art.81 Classificazione del patrimonio edilizio. Contenuti e finalità

1. Il Regolamento Urbanistico, sulla base di una dettagliata campagna di rilevazione del patrimonio edilizio presente sul territorio comunale definisce la classificazione dei singoli edifici, complessi edilizi, e consistenze edilizie in genere, sulla base di una valutazione combinata della qualità architettonica, delle valenze storico-testimoniali, delle caratteristiche morfotipologiche delle costruzioni, nonché del loro rapporto con il tessuto di riferimento.
2. La documentazione di analisi del patrimonio edilizio esistente, di supporto alla classificazione di cui al presente Titolo, è contenuta nelle schede del patrimonio edilizio esistente PR_05 che sono state elaborate secondo la scheda tipo allegata alla Relazione, elaborato PR_08.
3. Il patrimonio edilizio presente sul territorio comunale è distinto nelle seguenti classi di valore, in ragione delle quali sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_02 e PR_03 su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000:
 1. a. Edifici principali:
 - - Classe 1
 - - Classe 2
 - - Classe 3
 - - Classe 4
 - - Classe 5
 - - Classe 6
 2. b. Edifici secondari:
 - - Classe 7
 3. c. Edifici principali e secondari non rilevati considerati quindi unità volumetriche:
 - - Classi dalla A alla G come descritte nei successivi articoli

4. Non sono classificati dal Regolamento Urbanistico:

- - i manufatti e le consistenze edilizie interraste;
- - gli edifici e i manufatti non presenti nella cartografia aerofotogrammetrica di base.

5. Sulla base delle classi di valore elencate al comma 3 sono specificati nel presente Titolo gli interventi ammissibili sui singoli edifici e/o complessi edilizi, con riferimento alle singole categorie e/o tipologie di intervento urbanistico-edilizio definite dalle vigenti norme statali e regionali, come ulteriormente articolate e dettagliate dalle disposizioni di cui al Titolo II Capo IV della Parte I delle presenti norme. Le disposizioni di cui al presente Titolo sono integrate dalle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 45, per gli edifici e le consistenze edilizie legittimate a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria, e da quelle di cui all'art. 46 per gli edifici e le consistenze edilizie oggetto di sanzioni sostitutive della rimessa in pristino. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

6. Il patrimonio edilizio presente al 1942 è riconosciuto quale invariante strutturale del territorio ai sensi del vigente Piano Strutturale. Le norme di cui al presente Titolo, riferite agli edifici e/o complessi edilizi appartenenti alle Classi 1-2-3- costituiscono la normativa applicativa di dettaglio dei principi generali dettati dall'art. 59.

7. Agli edifici e/o complessi edilizi realizzati dopo l'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico in applicazione delle previsioni riferite alle "Aree TR / Trasformazione degli assetti insediativi", o "Aree RC / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali", o "Aree RQ / Riqualficazione degli assetti insediativi e/o ambientali", si applicano le disposizioni di cui alla Classe 6, a condizione che non comportino incrementi di superficie utile lorda (Sul) e/o di volume (V), e senza possibilità di addizioni funzionali. Resta confermato il limite di superficie utile lorda (Sul) per le singole unità immobiliari ad uso abitativo fissato dalle singole schede della disciplina di cui all'elaborato PR_06

8. Il frazionamento di unità immobiliari non può comportare la realizzazione di ulteriori unità ad uso abitativo, con superficie utile lorda (Sul) di media minima inferiore a:

1. a. mq. 50 nelle aree urbane;
2. b. mq. 45 nelle aree urbane per i soli interventi di Edilizia Residenziale Sociale e Pubblica (realizzata da soggetto pubblico o di diritto pubblico);
3. c. mq. 70 nel territorio aperto (sia per abitazioni civili che rurali).

I limiti di cui sopra non si applicano alle unità immobiliari con diversa destinazione d'uso (turistico-ricettiva, terziario-direzionale, agrituristica, commerciale, pubblici esercizi, etc.) mentre si applicano nel caso di cambio di destinazione d'uso da altre funzioni in residenza. È comunque fatta salva la facoltà dell'autorità comunale competente di concedere deroghe, limitatamente a specifici casi in cui sia comprovato che il rispetto del limite di superficie utile lorda (Sul) sopra specificato risulta incompatibile con le esigenze di tutela dell'immobile dettate dai singoli articoli del presente Titolo.

I suddetti limiti sono inoltre vincolanti nel caso di nuova edificazione con le seguenti specificazioni per la sola quota di edilizia ERS nelle aree TR_: mq. 60 per il 20% della Sul complessiva, mq. 45 per il restante 20%.

9. Per gli incrementi volumetrici una tantum realizzabili in applicazione della disciplina di cui alle presenti norme deve essere preso a riferimento lo stato di fatto legittimato dei singoli immobili alla data di approvazione del Regolamento Urbanistico, indipendentemente dalle modalità di calcolo del volume e degli altri parametri urbanistici ed edilizi risultanti dai rispettivi titoli abilitativi. Contestualmente agli incrementi volumetrici una tantum è consentito il cambio di destinazione d'uso.

10. Per gli edifici e/o manufatti esistenti ricadenti all'interno delle "Aree TR / Trasformazione degli assetti insediativi", o "Aree RC / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali", o "Aree RQ / Riqualficazione degli assetti insediativi e/o ambientali", si applicano le norme di cui al presente Titolo con riferimento alla classificazione attribuita a tali edifici e/o manufatti.

11. In presenza di studi e analisi più approfonditi, errori cartografici, errori di digitazione è consentito, anche su istanza degli interessati, modificare le schede del patrimonio edilizio esistente di cui all'elaborato PR_05. La modifica è compiuta, previa valutazione e positiva verifica degli organi tecnici e consultivi, con deliberazione del Consiglio comunale senza che ciò costituisca variante al presente Regolamento urbanistico.

12. In mancanza di titolo abilitativo, ancorché in sanatoria, l'attribuzione da parte del Regolamento Urbanistico di una classe di valore ad edifici e/o manufatti realizzati abusivamente non costituisce in alcun modo legittimazione degli stessi. Tali consistenze edilizie, in quanto soggette alle sanzioni di cui alle vigenti norme in materia di disciplina dell'attività edilizia, non possono essere oggetto di interventi urbanistico-edilizi. È consentita la sanatoria, ai sensi delle norme vigenti, esulando dalla classe di intervento attribuita per l'edificio, sempre che sia acclarata la conformità agli strumenti della pianificazione territoriale, agli atti di governo del territorio, nonché al Regolamento Igienico Edilizio Comunale, tutti vigenti al momento della realizzazione dell'opera abusiva medesima.

Art.84 Edifici ricompresi nella Classe 3 - Edifici o complessi di carattere storico testimoniale

1. È attribuita la Classe 3 agli edifici o complessi edilizi che costituiscono parte del patrimonio architettonico e/o storico-testimoniale, in genere antecedente al 1954. Tali edifici o complessi edilizi presentano caratteri morfologici di valore strutturante nei confronti dei tessuti edilizi storicizzati o consolidati, o del paesaggio rurale.

Rientrano nella Classe 3 gli edifici che, in larga parte originati dalla civilizzazione e strutturazione agricola del territorio, costituiscono, nella loro configurazione tipologica ed architettonica nonché nella localizzazione e distribuzione territoriale, strutture fondamentali del paesaggio agrario. Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 3 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_02 e PR_03 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000. Per le unità volumetriche ricadenti nella casistica di cui al presente comma, è attribuita la classe provvisoria C, equiparata alla classe 3, che sarà definitivamente assegnata in sede di schedatura.

2. Negli edifici della classe 3 sono consentiti i seguenti interventi: manutenzione ordinaria senza modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione ordinaria con modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia R1 e R2 e R3 (non ammettendo interventi di cui all'art. 34, comma 6, lett. b, primo alinea).

3. È altresì ammessa la realizzazione di soppalchi, anche comportanti incremento di superficie utile lorda (Sul), a condizione che:

- - il vano interessato dall'intervento abbia altezza massima non inferiore a ml 5,00 ed altezza media non inferiore a ml 4,50;
- - l'inserimento del soppalco risulti compatibile con la tutela degli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile, ed in particolare con i caratteri spaziali del vano oggetto di intervento e con gli eventuali elementi formali e decorativi in esso presenti.

4. Per adeguamenti alle vigenti disposizioni igienico-sanitarie, ed esclusivamente per pubblici esercizi legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, sono altresì consentiti una tantum interventi di ristrutturazione edilizia 'R3', a condizione che:

- - l'intervento risulti pienamente compatibile con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento;
- - non siano realizzate modifiche esterne visibili dalla pubblica via.

5. Fermo restando il rispetto di quanto disposto dall'art. 81 comma 8 relativamente ai limiti di superficie utile lorda (Sul) per ciascuna unità abitativa, è consentito il frazionamento in più unità immobiliari, purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento. In particolare l'intervento di frazionamento tiene conto:

- - del processo di formazione dell'edificio (sincronico, diacronico) e delle eventuali trasformazioni che hanno dato luogo alla configurazione attuale dell'edificio (o dei singoli edifici del complesso);
- - delle parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale.

6. È ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

7. La realizzazione di cantine, vani accessori e/o volumi tecnici interrati o seminterrati è ammessa solo entro la proiezione dell'edificio soprastante. I volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche, possono essere collocati fuori della proiezione dell'edificio soprastante solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l'utilizzazione di vani esistenti ovvero non consentano la loro collocazione entro la proiezione dell'edificio soprastante, fermo restando comunque il rispetto delle disposizioni che regolano i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.

8. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui al Titolo II della Parte II, sono ammesse le destinazioni d'uso previste dalle presenti norme per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali, come ulteriormente articolate e specificate dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"; di cui alla Parte V delle presenti norme, a condizione che la destinazione prevista risulti compatibile con le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

9. I progetti edilizi debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti sotto il profilo storico, morfologico e paesaggistico, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali e delle tecniche costruttive, al fine di garantire il pieno rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo.

10. Le aree di pertinenza, comunque configurate, degli edifici ricadenti nella classe 3

- - non possono essere frazionate attraverso recinzioni o separazioni fisiche permanenti: tale disposizione si applica anche qualora siano state identificate parti di detta pertinenza ad esclusivo uso di nuove unità abitative. Ove non contrastanti con la tutela degli elementi di invarianza di cui al titolo II della parte II, possono tuttavia essere previste dal Regolamento Edilizio specifiche eccezioni, fermi restando l'unitarietà della progettazione degli interventi necessari ed il rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area;
- - devono essere conservate le componenti storiche del paesaggio rurale eventualmente presenti nelle aree di pertinenza (terrazzamenti, pavimentazioni, arredi, vegetazione, etc.), che devono costituire il riferimento fondamentale e condizionante per eventuali interventi di risistemazione coerente;
- - gli interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) devono prevedere l'impiego di materiali appropriati e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio;
- - per eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi è prescritto il ricorso alle specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale.

11. Ferme restando le competenze degli enti ed organismi preposti alla tutela dei beni culturali e del paesaggio, il Regolamento Edilizio può dettare ulteriori disposizioni di dettaglio ad integrazione e specificazione delle disposizioni di cui al presente articolo.

12. Sono fatte salve le disposizioni di cui al Capo III del Titolo I Parte IV, per gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 3 ricadenti nel territorio rurale.

Art.157 Generalità

1. La disciplina delle funzioni ammesse è stabilita dalla presente normativa con riferimento all'identificazione delle tipologie di tessuto e sottocategorie di tessuto (S.C.T.) alle schede normative ed ai Piani attuativi e progetti convenzionati indicati nella "Carta della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'elaborato PR_10

2. Gli edifici esistenti nelle aree ad uso pubblico CVp e CVg indicate nella "Carta della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'elaborato PR_10 possono essere destinati a funzioni di servizio dell'area stessa e con essa compatibili: CSa, CSb, CSd, CSd1, CSh, CSr, CSs.

Art.161 Tessuto Storico: regole per gli usi

Parte II – Disciplina per aree non vincolate ai sensi degli artt. 136 – 142 del D.Lgs. 42/2004

1. Gli usi caratterizzanti e consentiti, stabiliti per il tessuto storico, così come definito dall'art. 72 delle Norme vengono tradotti e definiti così come di seguito specificato. Nel tessuto risultano ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

- - Residenza (CR)
- - Attività Turistico-Ricettive (CTr)
- - Attività Direzionali (CD)
- - Attività Commerciali (CC)
- - Attività di Servizio (CS)

2. ABROGATO

3. Risulta ammesso il cambio di destinazione d'uso funzionale, con o senza opere, da residenza (CR) e Attività Turistico-Ricettive (CTr) ad Attività Direzionali (CD), Attività Commerciali (CC), Attività di Servizio (CS).

4. Non risultano compatibili con il tessuto storico le seguenti categorie di funzioni:

- - Attività Commerciali (CC), limitatamente alle grandi strutture di vendita;
- - Attività di Servizio (CS), limitatamente a Servizi Cimiteriali (CSc) ed impianti tecnologici (CSt1), Servizi per il Culto (CSd1) limitatamente ad edifici o luoghi per l'esercizio delle funzioni di culto, attività per impianti tecnologici (Cst1), autolavaggi (CS aut).

4 bis. Per le medie distribuzioni di vendita, aventi una SV superiore a 500 mq. si rinvia a quanto puntualmente previsto nella disciplina dei tessuti (Titolo III, Capo II e III). Mediante variante al Regolamento Urbanistico potranno essere individuate le porzioni di tessuto da ritenersi sature rispetto all'insediamento di nuove strutture commerciali, in base a studi di settore relativi ad esempio alla viabilità e agli effetti sulle esistenti attività commerciali.

5. Per questa tipologia di tessuto la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni salvaguarda le attrezzature di interesse pubblico già insediate alla data di adozione del presente strumento, non ammettendo il cambio di destinazione d'uso ad altra categoria di funzioni.

6. Nel tessuto storico, limitatamente al Capoluogo, ad Est dell'attuale tracciato ferroviario, non risultano ammessi, per unità immobiliari che si affacciano sulla viabilità, la trasformazione e/o l'incremento della Sul a destinazione Residenziale (CR), al piano terreno. E' sempre ammesso il ripristino delle funzioni storiche.

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono stati realizzati in data antecedente al 1954 come si evince sia dall'estratto cartografico della cartoteca di Regione Toscana (allegato A.02). In base all'accesso eseguito dallo scrivente presso l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Grosseto (allegato A.04) sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- P.E. 2829/1985 prot. 70185 del 21.11.1985 per denuncia di opere interne eseguite abusivamente ai sensi della legge 25/2/85 n. 47 art. 48;
- P.E. 306/2017 prot. 117670 del 12.09.2017 per presentazione di APE
- P.E. 1656/2017 prot. 155248 del 20.11.2017 per CILA per opere di manutenzione straordinaria;

A seguito di sopralluogo e di presa visione della documentazione tecnico-amministrativa presente nell'Archivio Pratiche del Comune di Grosseto, il compendio pignorato **è conforme alla normativa urbanistica vigente. Non è stata reperita nessuna pratica di abitabilità o dichiarazione di agibilità.**

2.6 QUESITO 6

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

L'APE depositato presso il Comune di Grosseto nell'anno 2017 è regolare e in corso di validità.

2.7 QUESITO 7

Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

Il compendio oggetto della procedura esecutiva è ubicato in Grosseto in Via Trento al civico n. 40. Trattasi di un appartamento al piano terzo e di una soffitta al piano quarto. L'accesso agli immobili avviene dalla scala condominiale B. Il compendio fa parte di un edificio costruito in data antecedente al 1954 dall'Azienda Autonoma delle Poste e dei Telegrafi e presenta una struttura portante in muratura di pietra dello spessore di circa 40/50 cm e solai latero cementizi. Esternamente l'edificio presenta finitura ad intonaco tinteggiato di giallo e modanature in stucco tinteggiate color panna così come color panna è tinteggiato il volume della scala B dove si trovano appartamento e ripostiglio. Il tetto presenta una conformazione mista a doppia falda nel corpo principale e a padiglione alle estremità della C del corpo di fabbrica. Il manto di copertura è in tegole di laterizio. All'interno il vano scala senza ascensore presenta pareti intonacate e tinteggiate di bianco con scala rifinita con lastre di marmo e pianerottoli con mattonelle di graniglia. L'accesso all'appartamento avviene da un portone esterno in legno a doppia anta. I pavimenti interni sono realizzati con mattonelle di gres effetto legno mentre nei bagni sono in gres semplice. I bagni presentano rivestimenti in piastrelle di ceramica e sono completi con water, bidet e lavabo. Nel bagno principale è presente piatto doccia con box in cristallo. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate: alcune di bianco ed alcune in grigio effetto spatolato. Le porte interne sono in legno e gli infissi esterni, invece, sono in PVC con vetrocamera dalle ottime caratteristiche termo-acustiche. Gli impianti tecnologici a servizio dell'appartamento sono stati rinnovati recentemente, nel 2017, e sono completi e funzionali in ogni loro parte. Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, sono garantiti da una caldaia a condensazione alimentata a metano posta all'interno del ripostiglio adiacente i servizi igienici.

Alla soffitta al piano quarto si accede da una porta in legno che si apre su un corridoio comune e questa si presenta con pareti intonacate e tinteggiate di bianco, una pavimentazione in parquet prefinito semplicemente appoggiato e impianto elettrico pienamente funzionante. È presente anche un lucernaio che dà sulla copertura del fabbricato.

Come già riportato a pagina 6 della presente relazione, nella corte condominiale al piano terreno è presente un posto auto in uso esclusivo contrassegnato con il nr.15, così come riportato negli atti di compravendita.

Il prospetto delle superfici calpestabili è il seguente:

- Soggiorno/pranzo con angolo cottura al P3: 25,50 mq

- Camera 1 al P3: 18,10 mq
- Camera 2 al P3: 12,40 mq;
- Camera 3 al P3: 15,25 mq;
- Bagno 1 al P3: 3,33 mq;
- Bagno 2 al P3: 5,25 mq;
- Ripostiglio al P3: 3,15 mq;
- Ripostiglio/soffitta al P4: 17,35 mq.

Dall'analisi dei documenti catastali, dal sopralluogo e dall'analisi dei documenti condominiali, sono emerse come utilità comuni la corte al piano terreno, il vano scale B e il corridoio di accesso alla soffitta al piano quarto.

I confini dell'appartamento al P.3. sono i seguenti:

- Corte comune condominiale su più lati;
- Vano scala B;
- Fg. 90, P.lla 385, Subalterno 16: appartamento categoria A/3;
- Salvo se altri;

I confini della soffitta dell'unità immobiliare al P.4. sono i seguenti:

- Corte comune condominiale lato Via Roma;
- Corridoio comune;
- Fg. 90, P.lla 385, Subalterno 16: appartamento categoria A/3;
- Salvo se altri;

I dati catastali aggiornati alle visure del 20.05.2024 sono i seguenti:

- Fg. 90, P.lla 385, Subalterno 15, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie catastale 104 mq, Rendita Euro 464,81, intestato a C.F. per la piena proprietà 1/1.

I millesimi di proprietà generale del compendio pignorato, facente parte del Condominio Case Economiche P.T. c.f. 80009080534, equivalgono a **46,00**.

2.8 QUESITO 8

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

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

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

Lo scrivente ritiene sia auspicabile realizzare un singolo lotto di vendita in quanto dal punto di vista del mercato immobiliare il compendio (appartamento al piano terzo più soffitta al piano quarto con uso esclusivo di posto auto nella corte condominiale al piano terreno) sia più appetibile.

2.9 QUESITO 9

Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

Al momento del sopralluogo in data 02.09.2025 gli immobili **risultavano nella disponibilità dell'esecutato**. In seguito alla richiesta trasmessa a mezzo PEC in data 29.05.2025 all'Agenzia del Territorio di Grosseto, l'Agenzia delle Entrate ha attestato in data 04.06.2025 (allegato A.05) che a nome di _____ non risultano registrati contratti di locazione aventi per oggetti gli immobili della procedura.

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

2.10 QUESITO 10

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

Allo stato attuale **non esistono** vincoli alberghieri di inalienabilità, di natura condominiale, diritti demaniali, servitù, usi civici, vincoli paesaggistici o vincolo idrogeologico sugli immobili oggetto della procedura.

Al 23.10.2025, si segnalano i seguenti oneri di natura condominiale:

- Esercizio 2024: rate scadute per € 3.385,67;
- Esercizio 2025: rate scadute per € 3.837,97 e una rata in scadenza di € 116,65, per un totale di € 3.954,62, in scadenza il 01.11.2025;
- Interventi di restauro e risanamento conservativo approvati con delibere condominiali del 30.05.2025 e del 02.09.2025: rate scadute per € 7.792,40 a fronte di una spesa complessiva di € 28.336,00.

Considerato che la prossima udienza si terrà il 04.02.2026 e che gli esperimenti di vendita avverranno non prima del 2026, gli oneri di natura condominiale a carico di un eventuale acquirente saranno quelli maturati nell'anno in corso fino al decreto di trasferimento, oltre

quelle relativi all'anno precedente. Si può ipotizzare quindi, ad oggi, una cifra di circa € 4.500,00 a carico dell'acquirente.

Per quel che riguarda invece le spese di restauro e risanamento conservativo ammontanti ad € 28.336,00, consolidata giurisprudenza afferma che per gli interventi di natura straordinaria, l'obbligo di partecipazione alle spese condominiali sorge alla data della delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione delle opere; chi è proprietario dell'immobile alla data della delibera di approvazione dei lavori "straordinari" sarà colui che dovrà sostenerne tutti i relativi costi e pertanto tali spese non sono a carico degli eventuali acquirenti del compendio pignorato.

2.11 QUESITO 11

Determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

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

La stima del valore del compendio immobiliare pignorato viene effettuata determinando il valore venale corrispondente al più probabile valore di mercato utilizzando il metodo di stima sintetico per comparazione. Tale metodologia estimativa, di gran lunga la più utilizzata per la valutazione degli immobili con destinazioni d'uso comuni e per i quali esiste una significativa statistica cui fare riferimento, consiste nel determinare la consistenza di un parametro tecnico, (viene assunto il mq di superficie commerciale lorda) per il quale sono reperibili i valori medi di mercato presso organizzazioni ed enti privati (agenzie immobiliari, associazioni di categoria), pubblici (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle Entrate) e in base all'esperienza del tecnico estimatore, per immobili di caratteristiche analoghe a quelli in oggetto. La consistenza del parametro tecnico (Superficie Commerciale) viene determinata considerando la superficie dei vari ambienti, al lordo delle murature interne e perimetrali, a cui vanno sommate le superfici delle eventuali pertinenze, ciascuna moltiplicata per un coefficiente correttivo per tener conto della destinazione d'uso. In particolare si considererà il 100% della superficie lorda a destinazione residenziale al piano terzo e il 35% della superficie lorda accessoria della soffitta/ripostiglio al piano quarto. Considerato che il posto auto non è di proprietà, ma in uso esclusivo nella corte condominiale, questo non concorre alla consistenza della porzione immobiliare che è la seguente:

Superficie lorda residenziale al P.3.	Superficie 98,00 mq	Coefficiente 100%	Sup. Commerciale 98,00 mq
Superficie lorda accessoria al P.4.	Superficie 21,45 mq	Coefficiente 35%	Sup. Commerciale 7,50 mq
		<u>TOTALE</u>	<u>S.C. 105,50 mq</u>

Per quanto riguarda invece il Valore Unitario del parametro, questo viene dedotto prendendo in esame le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio immobiliare in esame, le finiture e l'apparato tecnologico a servizio dello stesso (valutato di buon livello qualitativo), lo stato di conservazione e manutenzione che è ottimo, l'ubicazione, gli affacci, la commerciabilità, e tenendo in considerazione i valori tabellari OMI per la tipologia abitazioni civili in normale stato conservativo riferiti al primo semestre del 2025 (minimo 1.550,00 €/mq – massimo 1.800,00 €/mq) e gli annunci immobiliari per immobili simili (media €/mq 1.700,00).

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: GROSSETO

Comune: GROSSETO

Frazione: Semicentrale/ABITATO DICCOSTANTE LE MURA MEDIE

Codice di zona: C1

Mirapione catastale n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1550	1800	L	8	10,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1400	L	6,7	8,4	L
Borghi	NORMALE	940	1150	L	4,2	5,8	L
Ville e Villini	NORMALE	2000	3000	L			

A fronte quindi delle condizioni di manutenzione dell'immobile, dei suoi impianti, della sua posizione e della sua commerciabilità si assume come valore la cifra di 1.700,00 €/mq e il Valore più probabile di Mercato V.M. viene quindi calcolato con la semplice equazione:

$$\mathbf{V.M. = S.C. \times V.U. = 105,50 \text{ mq} \times 1.700,00 \text{ €/mq} = 179.350,00 \text{ €}}$$

ARROTONDATO A € 179.000,00

(euro centosettantanovemila/00)

A tale valore deve essere sottratto il costo delle spese condominiali ipotizzate a carico degli eventuali acquirenti:

- Spese Condominiali: € 4.500,00;

COSTI TOTALI al 09.01.2025: € 4.500,00

Il valore finale del bene sarà pertanto

V.M. - COSTI TOTALI = € 179.000,00 - € 4.500,00 = € 174.450,00

(euro centosettantaquattromilaquattrocentocinquanta/00)

Grosseto, 09 gennaio 2026

Il C.T.U.

Arch. Amedeo Ceciari

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale
sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

Si allegano:

A.01 Ricevuta trasmissione PEC custode – A.02 Cartografia di inquadramento – A.03 Documentazione catastale – A.04 Documentazione urbanistica – A.05 Attestazione Agenzia delle Entrate – A.06 Planimetrie stato rilevato e formazione lotto di vendita – A.07 Documentazione fotografica – A.08 Attestato di prestazione energetica – A.09 Documentazione condominiale inerente l'unità immobiliare