

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 18/2025

PROMOSSA DA

[REDACTED]

C.F. [REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

C.F. [REDACTED]

GIUDICE delle ESECUZIONI: Dott.ssa Cristina Nicolò
Custode Giudiziario: Avv. Jessica Fanciulli
Stimatore. Dott. Ing. Pierluigi Melchionna

RELAZIONE PERITALE
relativa alla stima di beni immobili

02 febbraio 2026

Dott. Ing. Pierluigi Melchionna
Via Del Bernina 13 – 58100 Grosseto (GR)
Mail: p.melchionna@gmail.com

Pag - 1 -

Ing. Pierluigi Melchionna



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto Ingegnere Pierluigi Melchionna, libero professionista con Studio in Grosseto, Via Del Bernina n. 13, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n. 784, iscritto all'albo di codesto Tribunale al n. 166/13, in data 20.05.2025 veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

In data 21.05.2025 lo scrivente, nominato dall'Ill.mo Giudice Dott. Cristina Nicolò delegato alle esecuzioni, dichiarava di accettare l'incarico e prestava il giuramento di rito con modalità telematica, e veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

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 include ("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).

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 22.05.2025, per poi proseguire in date successive, ed in data 25.06.2025 è stato effettuato il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima congiuntamente al CUSTODE nominato per la procedura, Avv. Jessica Fanciulli. Le operazioni peritali del sottoscritto stimatore sono state completate in date successive.

PREMESSA

I beni immobili oggetto della presente perizia di stima sono costituiti da un complesso immobiliare denominato '████████████████████' e costituito da n. 4 unità immobiliari di cui n. 1 immobile a destinazione civile abitazione, oltre a n. 3 terreni, tutti siti in loc. Ripacci-ValSenese, nel Comune di Scansano (GR).

I suddetti immobili, così come riportati nella nota di trascrizione del 06.02.2025 al reg. gen. 1762 e al reg. part. 1313, sono censiti al NCEU del Comune di Scansano (GR), come segue:

Unità negoziale n. 1

- 1) Immobile censito al NCEU del Comune di Scansano (GR) al foglio **212** particella **189** subalterno **4**, categoria **A/2**;
- 2) Terreno censito al NCT del Comune di Scansano (GR) al foglio **212** particella **204**;
- 3) Terreno censito al NCT del Comune di Scansano (GR) al foglio **212** particella **92**;
- 4) Terreno censito al NCT del Comune di Scansano (GR) al foglio **212** particella **90**.



I sopra citati beni risultano intestati a:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED],
per il diritto di **proprietà per la quota di 1/1** in regime di separazione dei beni.

La presente procedura esecutiva è promossa da [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED] (), C.F. [REDACTED] relativamente all'unità
negoziale n. 1 sopra descritta, **per il diritto di proprietà per la quota di 1/1**, contro
[REDACTED] sopra generalizzato.

Di seguito si riassumono i dati necessari per rispondere ai quesiti formulati e per individuare
il più probabile valore dei beni di cui si tratta.

1. **QUESITO N.1**

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;

1.1 **VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE**

I dati indicati nell'Atto di pignoramento e nella nota di trascrizione individuano correttamente gli immobili e ne consentono la loro univoca identificazione,

E' stato verificato che nella documentazione in atti non erano presenti le planimetrie catastali degli immobili; il sottoscritto ha provveduto ad acquisirne copia presso gli uffici competenti e saranno allegate alla presente memoria.

Copia delle stesse planimetrie sono state fornite al Custode della presente Procedura prima di effettuare i sopralluoghi di rito.

2. **QUESITO N.2**

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);



2.1 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Oggetto: Immobile censito al NCEU del Comune di Scansano (GR) al foglio 212 p.lla 189 sub. 4, ctg. A/2, e Terreni censiti al NCT di detto Comune al foglio 212 p.lle 90, 92 e 204

Intestati a: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], per il diritto di **proprietà per la quota di 1/1** in regime di separazione dei beni.

Dalla Certificazione Notarile rinvenuta in atti e redatta in data 13.02.2025 dal dott. TIECCO Niccolò, Notaio in Perugia (PG), a tutto il giorno 10.02.2025, e dalle indagini eseguite dallo scrivente, gli immobili oggetto della presente memoria risultano pervenuti come segue:

- Al signor [REDACTED] sopra generalizzato, i diritti di 1/1 della Piena Proprietà sono stati assegnati in forza di **Atto di Divisione** ai rogiti del notaio Natale Votta di Roma (RM) in data 27.07.2011 Repertorio n. [REDACTED] Raccolta n. [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data [REDACTED] e al reg. gen. n. [REDACTED]. Col suddetto atto i signori [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] non coniugata, e [REDACTED] sopra generalizzato, procedono alla divisione del compendio immobiliare di loro comproprietà (pari a $\frac{3}{4}$ (tre quarti) della signora [REDACTED] e pari a $\frac{1}{4}$ (un quarto) del signor [REDACTED], a loro pervenuto in virtù di **Successione** del signor [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto in data [REDACTED] presentata all'Ufficio Registro Roma 2 in data 26.05.2011 ed alla presente data dell'Atto ancora trascritta. A titolo di divisione ereditaria si assegna al signor [REDACTED] la Piena ed Esclusiva Proprietà sui beni siti in Comune di Scansano e precisamente su alcuni appezzamenti di terreni agricoli con sovrastante piccolo annesso rurale di vecchia costruzione trasformato in fabbricato ad uso civile abitazione, il tutto censito al NCT di detto Comune al foglio 212 particelle 90, 91 e 92 per i terreni, ed al NCEU al foglio 212 particella 189 subalterno 4 per il fabbricato.

Nota: Come riportato al successivo paragrafo 3.2 – “Indagine Catastale” l’Ente Urbano distinto con la particella 189 del foglio 204 deriva da VARIAZIONE del 07/03/1996 (n. 646.1/1996) delle particelle 90 e 91, ed Il terreno distinto con la particella 204 del foglio 212 deriva da FRAZIONAMENTO del 16/06/2015 della particella 91, così identificata dall’Impianto Meccanografico del 05/05/1976.

Per maggiori informazioni si veda Allegato 05 – Atti di provenienza



- I signori [redacted] e [redacted], sopra generalizzati, per i diritti di 50/200 della Piena Proprietà ciascuno, erano stati chiamati all'Eredità, nella Successione legittima di [redacted] nato a [redacted] il [redacted], deceduto in data 01/12/2010, giusta **dichiarazione di Successione** presentata all'Ufficio del Registro DPRM1 UT Roma 2 Aurelio (RM) del 26/05/2011 Repertorio numero [redacted] Volume [redacted] e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data [redacted] numero [redacted] del Registro Particolare ed al numero [redacted] del Registro Generale.

Il de-cuius [redacted] devolveva in virtù di legge i suoi diritti di 50/100 della Piena Proprietà al coniuge [redacted] ed al figlio [redacted] per i diritti di 50/200 della Piena Proprietà ciascuno, sull'immobile sito in Comune di Scansano (GR), censito al vigente Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 212 particella 189 subalterno 4 e sui terreni siti nel medesimo comune al Foglio 212 particelle 90-91 e 92.

Risulta trascritta **accettazione tacita di eredità** presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 09/08/2011 al numero 7628 del Registro Particolare ed al numero 10943 del Registro Generale, con Atto pubblico ai rogiti del notaio Votta Natale di Roma (RM) in data 27/07/2011 Repertorio numero [redacted] Raccolta numero [redacted], a favore dei legittimi eredi, il coniuge superstite [redacted] e del figlio [redacted] [redacted] per i diritti di 1/4 (un quarto) della Piena Proprietà ciascuno, contro il defunto [redacted], come sopra generalizzato, deceduto in data [redacted], avente per oggetto i suoi diritti di 2/4 della Piena Proprietà, sui terreni siti in Comune di Scansano (GR), censiti al vigente Catasto Terreni di detto comune al Foglio 212 particelle 90-91 e 92 e sul fabbricato sito nel medesimo comune, censito al vigente Catasto Fabbricati al Foglio 212 particella 189 subalterno 4.

Nella presente Trascrizione, si precisa che, i signori [redacted] e [redacted] sono divenuti proprietari degli immobili in oggetto, per la quota pari ad 1/4 ciascuno, in forza di Successione legittima al signor [redacted] deceduto in data [redacted], giusta Denuncia di Successione presentata all'Ufficio delle Entrate di Roma 2 in data 26/05/2011 al Repertorio numero [redacted] Volume [redacted] non ancora trascritta in Conservatoria.

Per maggiori informazioni si veda Allegato 09 – Ispezioni Ipotecarie

- Ai coniugi [redacted] e [redacted], come sopra generalizzati, i diritti di 1/2 (un mezzo) della Piena Proprietà ciascuno, in regime di separazione legale di beni, erano pervenuti per acquisto fattone con **Atto di compravendita** ai rogiti del notaio GIORGETTI Germano di Grosseto in data



30/10/1992 Repertorio numero 74913, registrato a Grosseto il 17/11/1992 al numero 2301 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 25/11/1992 al numero 9965 del Registro Particolare ed al numero 13698 del Registro Generale, mediante il quale il signor [REDACTED] nato a Scansano (GR) il 23/07/1920, proprietario dell'intero, come Bene Personale, vendeva ai signori [REDACTED] e [REDACTED] i diritti di ½ (un mezzo) della Piena Proprietà ciascuno, in regime di separazione legale di beni, del seguente immobile:

“Vari appezzamenti di terreno agricolo con sovrastante piccolo annesso rurale di vecchissima costruzione composto da un vano ad uso stalla al piano terreno ed un vano ad uso rimessa attrezzi al piano primo, siti nel Comune di Scansano in località Balsanese o Martinella, della superficie catastale di ettari uno are quattordici e centiare venti (Ha. 1.14.20, censiti al vigente Catasto Terreni del Comune di Scansano alla partita 7.218 e rappresentati nel foglio 212 con le particelle 90-91 e 92”.

Nota. Nel presente atto si precisa che detto immobile è pervenuto alla parte venditrice per **atto di compravendita** ai rogiti del Notaio GIORGETTI Germano in data 22.11.1973 rep. n. 35801, registrato a Grosseto in data 10.12.1973 al n. 5168.

Per maggiori informazioni si veda Allegato 05 – Atti di provenienza

3. **QUESITO N.3**

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;



3.1 DATI CATASTALI E CONFINI

Gli immobili oggetto della presente memoria risultano censiti come segue:

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 05/07/2021 Pratica n. GR0031722 in atti dal 06/07/2021 (n. 12248.1/2021)
212	189	4	A/2	3	5,5 vani	€ 596,51	

Indirizzo: CASE SPARSE VAL SENESE n. SNC Piano T-S1

Intestato a: [redacted] nato a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted] per il diritto di **proprietà per la quota di 1/1** in regime di separazione dei beni.

Confini: part. 204 su tre lati; part. 90; s.s.a.;

Nota: Dai documenti urbanistici rinvenuti in atti il fabbricato in oggetto è ubicato in Case Sparse Poderino degli Ulivi n. 126, Località Ripacci-Valsenese.

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Qualità /Classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dom.	Reddito Agr.	VARIAZIONE GEOMETRICA del 07/03/1996 in atti dal 07/03/1996 (n. 646.1/1996)
212	90	-	VIGNETO 2	12.30	€ 6,99	€ 6,03	

Intestato a: [redacted] nato a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted] per il diritto di **proprietà per la quota di 1/1** in regime di separazione dei beni.

Confini: part. 204 su tre lati; part. 189; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Qualità /Classe	Superficie Ha are ca	Reddito Dom.	Reddito Agr.	FRAZIONAMENTO del 17/04/2007 Pratica n. GR0080716 in atti dal 17/04/2007 (n. 80716.1/2007)
212	92	-	CANNETO 1	01.40	€ 0,40	€ 0,36	



Intestato a: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] per il diritto di **proprietà per la quota di 1/1** in regime di separazione dei beni.

Confini: part. 107; part. 196; part. 204; s.s.a.;

Dati Identificativi			Dati Classamento				note
Foglio	Particella	Sub	Qualità /Classe	Superficie Ha are ca	Reddito don.	Reddito agr.	
212	204	-	SEMIN ARBOR 3	94.95	€ 26,97	€ 19,62	FRAZIONAMENTO del 16/06/2015 Pratica n. GR0052269 in atti dal 16/06/2015 presentato il 16/06/2015 (n. 52269.1/2015)

Intestato a: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted], per il diritto di **proprietà per la quota di 1/1** in regime di separazione dei beni.

Confini: Strada interpodereale; part. 90; part. 92; part. 189; s.s.a.;

3.2 INDAGINE CATASTALE

In merito al complesso immobiliare *de quo* è stato verificato quanto segue:

Oggetto: Immobile foglio 212 particella 189 sub. 4 categoria A/2

La porzione di fabbricato così come censita alla data odierna deriva in seguito a VARIAZIONE per FUSIONE AMPLIAMENTO CAMBIO DI DESTINAZIONE del 28/05/2009 Pratica n. GR0072527 (n. 4934.1/2009) della particella 189 subalterni 1, 2 e 3 (soppressi). I subalterni 1, 2 e 3 risultavano così identificati sin dalla loro COSTITUZIONE al NCEU del 11/06/1996.

Il suddetto fabbricato insiste su ENTE URBANO di mq. 435 censito attualmente al NCT alla particella 189, in origine VIGNETO derivante da VARIAZIONE GEOMETRICA del 07/03/1996 (n. 646.1/1996) dalle particelle 90 e 91, così identificate dall'Impianto Meccanografico del 05/05/1976.

Oggetto: Terreno foglio 212 particella 90

Il terreno in oggetto di consistenza attuale mq. 1.230,00 deriva dal vigneto di consistenza mq. 1.320,00 a seguito di VARIAZIONE GEOMETRICA del 07/03/1996 (n. 646.1/1996) dalle particelle 91 e 189.



Il vigneto di consistenza mq. 1.320,00 risulta così identificato dall’Impianto Meccanografico del 05/05/1976.

Oggetto: Terreno foglio 212 particella 92

Il terreno in oggetto risulta così identificato dall’Impianto Meccanografico del 05/05/1976.

Oggetto: Terreno foglio 212 particella 204

Il terreno in oggetto di consistenza attuale mq. 9.495,00 deriva da FRAZIONAMENTO del 16/06/2015 Pratica n. GR0052269 (n. 52269.1/2015) della particella 91, così identificata dall’Impianto Meccanografico del 05/05/1976.

3.3 CORRISPONDENZA CATASTALE

Oggetto: Immobile foglio 212 particella 189 sub. 4 categoria A/2

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell’incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l’unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Scansano (GR) al foglio 212 particella 189 subalterno 4, categoria A/2, CASE SPARSE VAL SENESE n. SNC Piano T-S1, è rappresentata catastalmente con corrispondenza **NON AGGIORNATA** per quanto segue:

- La rappresentazione grafica riportata nell’elaborato in atti rappresenta lo stato del fabbricato precedente ai lavori di ristrutturazione ed ampliamento iniziati con la pratica *CILA-Superbonus 110* (PE 525/2021 del 30.12.2021) e successive varianti. I lavori risultano parzialmente realizzati e non completati, lo stato dei luoghi riscontrato in fase di sopralluogo non corrisponde alla planimetria catastale presente in atti: seppur i lavori non siano ultimati, al piano terra è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni nella camera da letto in cui è stata invertita la posizione del disimpegno e del bagno; al piano sottostrada è stato realizzato un ampliamento (attualmente allo “stato grezzo”) che, una volta completato, prevede la realizzazione di due camere da letto, di cui una corredata di disimpegno e locale w.c.; inoltre è stato realizzato un locale tecnico in adiacenza alle suddette camere.

Per maggiori informazioni si veda Allegato n. 1 e Allegato 3

Rilevato quanto sopra ed alla luce delle vigenti normative, si ritiene in questa fase non necessaria la regolarizzazione della planimetria catastale, visto che il futuro assegnatario dovrà precedentemente procedere alla regolarizzazione ed al completamento sotto il profilo urbanistico delle pratiche edilizie in essere, come meglio descritte al successivo paragrafo 5.2 “regolarità urbanistica”.



Dal sopralluogo effettuato dallo scrivente tuttavia si segnala che non vi è corrispondenza tra lo stato di fatto e la descrizione delle colture riportate nella visura catastale dei terreni distinti con la particella 90 e parte della particella 204, rispettivamente censiti quali vigneto e seminativo arborato. Difatti, come si evince dalla foto aerea riportata in calce (cfr. fig. 2), nello stato dei luoghi sono presenti numerosi alberi di olivo.

Detta incongruenza è confermata altresì da quanto riportato nella relazione tecnica rinvenuta nel Permesso di Costruire n.22/2022 di cui si riporta breve stralcio: *“Il terreno di proprietà ha una superficie complessiva di Ha 1.08.65 diviso in Oliveto di are 91.00, seminativo arborato (area di pertinenza del fabbricato) di are 16.25 ed un piccolo canneto di mq. 140”*.

La suddetta difformità è sanabile mediante deposito di “Modello 26” del comunicando all'Agenzia delle Entrate le variazioni delle colture praticate su terreni agricoli e le modifiche alla qualità o classe di produttività (es. da vigneto classe 2 a oliveto classe 1).

L'avente titolo dovrà provvedere alla presentazione del “Modello 26” a seguito della verifica da parte di tecnico abilitato dell'effettiva consistenza delle colture presenti in loco.

Alla data della presente memoria la presentazione del Modello 26 è **esente da tributi speciali** catastali.



Fig.2: Vista aerea Poderino degli Ulivi (fonte Google Maps 2025)



4. **QUESITO N.4**

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

4.1 **ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

Dal certificato notarile presente in atti, redatto in data 13.02.2025 dal Dott. TIECCO Niccolò, Notaio in Perugia (PG), e dalle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici pubblici competenti, sono state rilevate, per gli immobili oggetto della procedura esecutiva, le formalità a favore e contro di seguito riportate.

ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Ipoteca Giudiziale derivante da **decreto ingiuntivo** emessa dal Tribunale di Grosseto in data 13.07.2024 Rep. n. 299, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 02.12.2024 al reg. part. 2284 e al reg. gen. 18391, per Euro 134.231,56 garantito da ipoteca totale di Euro 180.000,00, a favore della società [REDACTED] con sede in Grosseto (GR), C.F. [REDACTED], contro [REDACTED] nato il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e gravante per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/1 sull'immobile sito in Comune di Scansano (GR) e censito al NCEU del suddetto Comune al foglio 212 particella 189 subalterno 4, e sui terreni siti nel medesimo Comune e censiti al NCT al foglio 212 particelle 90, 92 e 204.

Per maggiori informazioni si veda Allegato 09

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI NON PREGIUDIZIEVOLI

Costituzione di Vincolo trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 19.06.1995 al reg. part. 4844 e al reg. gen. 7090 della Scrittura Privata Autenticata del Notaio GIORGETTI Germano del 09.06.1995 rep. n. 77683, a favore di COMUNE DI SCANSANO C.F. 00112590534, contro I Sig.ri [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e gravante sui loro diritti di ½ (un mezzo) di Piena Proprietà ciascuno, sui terreni siti nel Comune di Scansano (GR) e censiti al NCT di detto Comune al foglio 212 particelle 90, 91 e 92.

Nota: Nella presente trascrizione si precisa che il presente Vincolo per la durata di anni 10 a partire dalla data del rilascio della concessione consiste nel non modificare le destinazioni d'uso delle costruzioni e a non frazionare né alienare separatamente dalla costruzione il fondo agricolo per la quota di pertinenza del fabbricato agricolo.

La concessione n. 67/1995 a cui si fa riferimento è stata rilasciata dal Comune di Scansano in data 13.06.1995, pertanto sono decorsi i termini di 10 anni.



Nota: Come riportato al precedente paragrafo 3.2 – “Indagine Catastale” l’Ente Urbano distinto con la particella 189 del foglio 204 deriva da VARIAZIONE del 07/03/1996 (n. 646.1/1996) delle particelle 90 e 91, e Il terreno distinto con la particella 204 del foglio 212 deriva da FRAZIONAMENTO del 16/06/2015 della particella 91, così identificata dall’Impianto Meccanografico del 05/05/1976.

Per maggiori informazioni si veda Allegato 09

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 06.02.2025 al reg. part. 1313 e al reg. gen. 1762 dell’atto giudiziario notificato dal Pubblico Ufficiale UNEP DI GROSSETO in data 28.01.2025 rep. n. 223, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] nato il [REDACTED] e [REDACTED] eredeante per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/1 sull’immobile sito in Comune di Scansano (GR) e censito al NCEU del suddetto Comune al foglio 212 particella 189 subalterno 4, e sui terreni siti nel medesimo Comune e censiti al NCT al foglio 212 particelle 90, 92 e 204.

Per maggiori informazioni si veda Allegato 09

5. QUESITO N.5

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.;*

5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Oggetto: Immobile censito al NCEU del Comune di Scansano (GR) al foglio **212** particella **189** subalterno **4**, categoria **A/2**; **Terreni** censiti al NCT del Comune di Scansano (GR) al foglio **212** particelle **90 – 92 – 204**



Dal Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dall'Area Privata e Urbanistica del Comune di Scansano (GR) in data 10/12/2025 si certifica quanto segue:

Foglio di mappa n.212, particella n.90

Intersezione particella su **Piano Operativo** La particella ricade su: *zona territoriale omogenea: zona E* (Art. 3 - Zone territoriali omogenee e perimetro dei centri abitati)

Intersezione particella su **Piano Operativo Vincoli**. La particella ricade su:

- *Vincolo idrogeologico: Regio Decreto 3267/1923 (totalmente)*

Foglio di mappa n.212, particella n.92

Intersezione particella su **Piano Operativo** La particella ricade su: *zona territoriale omogenea: zona E* (Art. 3 - Zone territoriali omogenee e perimetro dei centri abitati)

Intersezione particella su **Piano Operativo Vincoli**. La particella ricade su:

- *Aree tutelate per legge (D. Lgs. 42/2004, art. 142): Lett. g) - I territori coperti da foreste e da boschi (parzialmente)*
- *Vincolo idrogeologico: Regio Decreto 3267/1923 (totalmente)*

Foglio di mappa n.212, particella n.189

Intersezione particella su **Piano Operativo**

La particella ricade su: *zona territoriale omogenea: zona E* (Art. 3 - Zone territoriali omogenee e perimetro dei centri abitati)

Intersezione particella su **Piano Operativo Vincoli**. La particella ricade su:

- *Vincolo idrogeologico: Regio Decreto 3267/1923 (totalmente)*

Foglio di mappa n.212, particella n.204

Intersezione particella su **Piano Operativo** La particella ricade su: *zona territoriale omogenea: zona E* (Art. 3 - Zone territoriali omogenee e perimetro dei centri abitati)

Intersezione particella su **Piano Operativo Vincoli**. La particella ricade su:

- *Aree tutelate per legge (D. Lgs. 42/2004, art. 142): Lett. g) - I territori coperti da foreste e da boschi (parzialmente)*
- *Vincolo idrogeologico: Regio Decreto 3267/1923 (totalmente)*

Si riporta estratto della CDU:

“Si fa presente che le fasce di rispetto stradale, indicate nel P.O. del Comune di Scansano art. 35, sono quelle previste dal Nuovo Codice della strada D.lgs. n. 285/1992 e s.m.i. da osservarsi nella nuova edificazione o nella ricostruzione fuori dei centri abitati: 30 ml. per le



strade extraurbane secondarie tipo C; 20 ml. per le strade locali tipo F; 10 ml. per le strade vicinali tipo F.

Nella nuova costruzione all'interno dei centri abitati si deve comunque, per ogni tipo di strade, osservare la distanza minima di 5 ml.

- Che agli atti in possesso di questo Ufficio i suddetti terreni non risultano percorsi dal fuoco.

Si informa che con delibera C.C. n° 11 del 14/04/2016 è stato approvato il Piano Operativo e la variante al Piano Strutturale, l'avviso di approvazione è stato pubblicato sul BURT n. 21 del 25/05/2016, i suddetti piani sono efficaci dal 09/06/2016.

Si informa che con delibera C.C. n° 34 del 08/10/2020 è stata approvata la variante normativa al Piano Operativo. Tutte le prescrizioni urbanistiche, delle suddette zone, sono regolate dalle NTA che sono indicate nella presente certificazione”.

Per maggiori informazioni si veda Allegato 07 - CDU

5.2 REGOLARITÀ EDILIZIA, ABITABILITÀ E CONFORMITÀ EDILIZIA

Oggetto: Unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Scansano (GR) al foglio **212** particella **189** sub. **4** categoria **A/2**.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nell'atto di divisione del 27.07.2011 rep. n. 21920 rogante Notaio Natale Votta di Roma si dichiara che:

“A) La costruzione degli immobili oggetto del presente atto di divisione è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967;

B) che l'annesso agricolo descritto al punto B.1) della sujestesa premessa è stato ampliato e trasformato ad uso civile abitazione in virtù della concessione per esecuzione di opere rilasciata dal Comune di Scansano in data 13 giugno 1995 n. 1995/67 (pratica n. 2344), concessione per l'esecuzione di lavori edili rilasciata dal Comune di Scansano in data 3 giugno 1999 n. 75/99 (pratica n. 38), denuncia di inizio attività e variante protocollata dal Comune di Scansano il 26 gennaio 2006 al n. 785 e permesso a costruire rilasciato dal Comune di Scansano in data 23 marzo 2009 n. 09/2009 (pratica n. 8);”

A seguito degli accertamenti effettuati dallo scrivente presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Scansano (GR) è stata riscontrata l'esistenza delle pratiche edilizie, di seguito elencate, che determinano lo stato legittimo delle unità immobiliari e del fabbricato in cui le stesse sono inserite (per maggiori informazioni si veda Allegato n.2):



- 1) **Pratica Edilizia n. 2344 – Concessione n. 67 del 13.06.1995** per la “*Costruzione di un annesso agricolo Loc. Valsanese*”, rilasciata ai sigg. [REDACTED] e [REDACTED].
Autorizzazione n. 67/95 del 13.06.1996 per la realizzazione di fossa Imhoff.
Nota: Si attesta che relativamente alla pratica edilizia sopra indicata è stato rinvenuto il **Permesso di abitabilità e d’uso Agibilità** prot. n. 5972 del 22/06/1996 concesso ai sigg. [REDACTED].
- 2) **Pratica Edilizia n. 38 – Concessione n. 75 del 03.06.1999 (DIA in variante del 02.11.1999)** per l’esecuzione dei lavori di “*Ampliamento annesso agricolo*”, rilasciata ai sigg. [REDACTED].
Nota: Si attesta che relativamente alla pratica edilizia sopra indicata è stata rinvenuta **domanda per la richiesta del Certificato di abitabilità e d’uso Agibilità** prot. n. 2757 del 15/03/2000 presentata dai sigg. [REDACTED].
- 3) **DIA n. 32/2006 – protocollo n. 785 del 26.01.2006** per “*Cambio di destinazione d’uso da annesso agricolo a civile abitazione*”, presentata dai sigg. [REDACTED].
Comunicazione di inizio lavori prot. n. 7989 del 19.09.2006.
Comunicazione di ultimazione dei lavori prot. n. 9961 del 17.11.2006.
- 4) **DIA n. 267/2007 – protocollo n. 5448 del 21.06.2007** per “*Escavazione pozzo piccolo diametro uso domestico*”, presentata dal sig. [REDACTED].
- 5) **Pratica Edilizia n. 8/2009 – Permesso a costruire in sanatoria n. 09/2009 del 23.03.2009** per la “*Sanatoria ampliamento fabbricato ad uso civile abitazione*”, rilasciata ai sigg. [REDACTED].
Nota: Si attesta che relativamente alla pratica edilizia sopra indicata è stata rinvenuta **attestazione di abitabilità/agibilità** prot. n. 6581 del 10/07/2009 presentata dal tecnico abilitato incaricato dai richiedenti sigg. [REDACTED].
- 6) **Pratica Edilizia n. 157/2021 – Domanda per ottenere “Autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico per movimento terra per creazione di terrazzamenti ai fini agricoli e realizzazione di un vaso in Case Sparse Poderino”**, presentata dal signor [REDACTED].
Nota: Si attesta che relativamente alla pratica edilizia sopra indicata è stata rinvenuta **Determinazione n. 257 del 25.06.2021** per il rilascio di “*Autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico per movimento terra per creazione di terrazzamenti ai fini agricoli e realizzazione di un vaso in Case Sparse Poderino, presentata da [REDACTED]*”.
- 7) **Pratica Edilizia n. 173/2021 – SCIA** per “*Realizzazione di terrazzamenti*”, presentata dal signor [REDACTED].



- 8) **Pratica Edilizia n. 174/2021 – Permesso di Costruire n. 18 del 30.07.2021** per “L’esecuzione degli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia degli immobili in Case sparse Pod. Ulivini – Realizzazione Invaso”, presentata dal signor [REDACTED]
- 9) **Pratica Edilizia n. 361/2021 – Permesso a costruire in sanatoria n. 14 del 13.10.2021** per “l’esecuzione di opere e interventi edilizi sugli immobili in Case Sparse Valsenese in assenza di titolo edilizio”, rilasciato al signor [REDACTED]
- 10) **Pratica Edilizia n. 525/2021 – CILA-Superbonus 110 del 26.11.2021** per “Coibentazione di pareti esterne di fabbricato ad uso di civile abitazione, sostituzione di infissi, sostituzione di generatore di impianto termico, installazione di pannelli fotovoltaici e pannelli solari termici in copertura, installazione di dispositivo anti-caduta in copertura ed installazione di colonnina per ricarica elettrica di auto”, presentata dal signor [REDACTED]
- Comunicazione di inizio lavori del 26.11.2021.
Dichiarazione sul raggiungimento del 30% delle opere dell’intervento del 15.09.2022.
Comunicazione di ultimazione dei lavori in data 23.03.2023.
- Nota:** Si attesta che relativamente alla pratica edilizia sopra indicata sono stati rinvenuti i due certificati APE ante e post intervento, redatti in data 24.11.2021 da tecnico abilitato, utilizzabili solo ai fini delle detrazioni fiscali del 110% (cfr. paragrafo n. 08).
- 11) **Pratica Edilizia n. 526/2021 – CILA del 26.11.2021** per “Modifiche interne di fabbricato ad uso abitativo (intervento integrato a CILAS Superbonus 110%)”.
- 12) **Pratica Edilizia n. 395/2022 – Domanda del 05.08.2022** per ottenere “Autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico per AMPLIAMENTO di fabbricato ad uso di civile abitazione, realizzazione di pertinenza, locale caldaia, annesso agricolo amatoriale e sistemazione esterna in CASE SPARSE VALSENESE, presentata da [REDACTED] presentata dal signor [REDACTED]
- Nota:** Si attesta che relativamente alla pratica edilizia sopra indicata è stata rinvenuta **Determinazione n. 389 del 29.09.2022** per il rilascio di “Autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico per AMPLIAMENTO di fabbricato ad uso di civile abitazione, realizzazione di pertinenza, locale caldaia, annesso agricolo amatoriale e sistemazione esterna in CASE SPARSE VALSENESE, presentata da [REDACTED]”.
- 13) **Pratica Edilizia n. 383/2022 – Permesso di Costruire n. 22 del 07/10/2022** per “Ampliamento di fabbricato ad uso civile abitazione, realizzazione di pertinenza, locale caldaia, annesso agricolo amatoriale e sistemazione esterna sito in Scansano Case Sparse Poderino degli Ulivi, 126”, rilasciato al signor [REDACTED]
- Nella suddetta pratica è presente attestazione di deposito del progetto delle opere strutturali prot. n. 20220126784 del 28.11.2022.



Nota: Si attesta che relativamente alla pratica edilizia sopra indicata è stata rinvenuta Richiesta di proroga di mesi 36 fino al 6 ottobre 2028.

- 14) **Pratica Edilizia n. 592/2022 – Variante in corso d’opera al PdC n. 22 del 07/10/2022** per “*Ampliamento di fabbricato ad uso civile abitazione, realizzazione di pertinenza, locale caldaia, annesso agricolo amatoriale e sistemazione esterna sito in Scansano Case Sparse Poderino degli Ulivi, 126*”, rilasciato al signor [REDACTED]

ABITABILITÀ

Si attesta che relativamente all’unità immobiliari oggetto di stima è stato rinvenuto il **Permesso di abitabilità e d’uso Agibilità** prot. n. 5972 del 22/06/1996 concesso ai signori [REDACTED]

Successivamente è stata rinvenuta **attestazione di abitabilità/agibilità** prot. n. 6581 del 10/07/2009 presentata dal tecnico abilitato incaricato dai richiedenti sigg. [REDACTED]

Nota: Considerato che i sopra indicati titoli abilitativi sono ancora in essere, e che riguardano lavori di ampliamento e ristrutturazione compresa l’installazione di nuovi impianti tecnologici, l’avente titolo dovrà provvedere a presentare il certificato di abitabilità, attestato da tecnico abilitato, entro 15 giorni dalla fine lavori per dichiarare il rispetto delle norme di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico, con allegata documentazione tecnica (collaudo statico, conformità impianti, ecc..).

CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE

Oggetto: Unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Scansano (GR) al foglio **212** particella **189** sub. **4** categoria **A/2**.

Alla data di stesura della presente memoria il complesso edilizio in oggetto risulta oggetto di intervento edilizio di ampliamento, realizzazione di pertinenze e sistemazioni esterne (Permesso di Costruire n. 22 P.E. n. 383/2022 e s.v. P.E. n. 592/2022).

Dal sopralluogo effettuato dallo scrivente è emerso che i suddetti lavori non sono ultimati e risultano attualmente sospesi.

Dalla documentazione reperita in atti presso l’Ufficio Urbanistica del Comune di Scansano si attesta che è stata rinvenuta **Richiesta di proroga dei termini di durata delle opere** per il “completamento delle opere di cui al Permesso di costruire n. 22/2022 di mesi 36 ovvero fino al 6 ottobre 2028”.

Per quanto riguarda gli interventi già realizzati e le opere ancora da completare, così come previste nei titoli abilitativi rinvenuti in atti, si può asserire quanto segue:



- L'unità immobiliare al piano terra è in sufficiente stato di conservazione e tuttavia necessita di interventi di manutenzione straordinaria per il completamento delle rifiniture finali in particolare degli impianti tecnologici e porzioni di intonaci. La cucina è di recente installazione.
- La porzione realizzata in ampliamento risulta allo "stato grezzo" come meglio evidenziato nella documentazione fotografica allegata in atti (cfr. All. 4). Gli impianti tecnologici sono da completare, le pareti sono prive di intonaco, mancano tutte le pavimentazioni, così come i rivestimenti ed i sanitari del bagno. Il manufatto è privo di infissi, con aperture ed accessi liberi, per le quali è stato necessario effettuare interventi di messa in sicurezza consistenti nella chiusura provvisoria delle aperture mediante infissi temporanei e/o pannelli leggeri. Non è stata realizzata la scala di collegamento fra il piano sottostrada ed il piano terra.
- Gli interventi già realizzati risultano conformi ai titoli abilitativi rinvenuti in atti.
- Il progetto prevede il collegamento fra il piano sottostrada e il piano terra tramite la realizzanda scala con sbarco nel soggiorno del piano terra dove è prevista l'installazione di vetrate per consentire l'illuminazione ai locali sottostanti. E' previsto inoltre il collegamento fra il vano scala ed il ripostiglio con w.c. già presenti al piano sottostrada.
- Il progetto prevede la costruzione di varie pertinenze che non sono state realizzate, in particolare di un locale uso magazzino da realizzare in adiacenza al lato sud-ovest del fabbricato, di superficie lorda pari a mq. 37,50, di un annesso agricolo amatoriale di superficie lorda di mq. 39,90 e di car-port (6,00 m x 3,00) per un posto auto, da realizzare in adiacenza all'annesso agricolo, oltre a varie sistemazioni esterne (marciapiedi, scalinate e pavimentazioni), e l'installazione di linee vita sulle coperture, il tutto come meglio evidenziato negli elaborati tecnici allegati alla presente memoria (cfr. all. 3.1 "Stato di fatto" e all. 3.2 "Stato di variante") e nelle tavole progettuali rinvenute in atti (cfr. all. 2).

Per completare l'opera, il futuro acquirente o avente titolo dovrà provvedere alla presentazione della domanda di **Voltura del Permesso di Costruire** (n. 22/2022 e s.v.) al fine di ottenere il trasferimento della titolarità del titolo abilitativo in essere, da presentare allo Sportello Unico dell'Edilizia (SUE) del Comune di Scansano e provvedendo al pagamento delle spese dei diritti di istruttoria (non inferiori a € 120,00) e delle marche da bollo (di norma n. 2 marche da € 16,00).

L'avente titolo potrà altresì presentare **Variante in corso d'Opera** ovvero **Variante Finale**, a firma di tecnico abilitato, nel caso decidesse di opporre delle modifiche agli interventi già validati ma non conclusi (ad esempio il prossimo intestatario potrebbe decidere di non eseguire alcune o tutte le realizzande opere pertinenziali: magazzino, annesso agricolo,



carport, sistemazioni esterne, ecc..). In questo caso l'avente titolo dovrà provvedere altresì al pagamento delle spese dei diritti di istruttoria (non inferiori a € 40,00), oltre alle spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica edilizia.

Nel caso di Variante in corso d'opera, a seconda delle modifiche richieste, l'Ufficio Competente potrebbe dover effettuare il ricalcolo del contributo di costruzione, tenendo conto degli importi già versati per il Permesso di Costruire originario.

Saranno a carico del richiedente le spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica edilizia e degli eventuali oneri di urbanizzazione e costi di costruzione aggiuntivi.

Infine l'avente titolo dovrà provvedere a presentare il **Certificato di Abitabilità**, attestato da tecnico abilitato, entro 15 giorni dalla fine lavori per dichiarare il rispetto delle norme di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico, con allegata documentazione tecnica (collaudo strutturale, conformità degli impianti, ecc..), oltre il pagamento delle spese dei diritti di segreteria (non inferiori a € 40,00).

N.B.: Nell'attribuzione del valore di mercato dell'unità immobiliare si terrà conto delle spese sopra indicate.

6. QUESITO N.6

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;

6.1 CERTIFICAZIONE ENERGETICA - APE

Oggetto: Unità abitativa censita al NCEU del Comune di Scansano foglio **212** particella **189** sub. **4**, categoria **A/2**,

Come descritto nel precedente paragrafo 5, l'immobile a destinazione residenziale è stato oggetto di **CILA Superbonus 110** del 26.11.2021 (P.E. n. 525/2021) per "*Coibentazione di pareti esterne di fabbricato ad uso di civile abitazione, sostituzione di infissi, sostituzione di generatore di impianto termico, installazione di pannelli fotovoltaici e pannelli solari termici in copertura, installazione di dispositivo anti-caduta in copertura ed installazione di colonnina per ricarica elettrica di auto*".

Successivamente è stato rilasciato dal Comune di Scansano **Permesso di Costruire** n. 22 del 07/10/2022 (P.E. n. 383/2022) per "*Ampliamento di fabbricato ad uso civile abitazione, realizzazione di pertinenza, locale caldaia, annesso agricolo amatoriale e sistemazione esterna sito in Scansano Case Sparse Poderino degli Ulivi, 126*".



Infine è stata presentata **Variante in corso d'opera** al PdC n. 22 del 07/10/2022 (P.E. n. 592/2022) con contestuale richiesta di proroga di mesi 36 fino al 6 ottobre 2028.

I tecnici incaricati della predisposizione e presentazione della sopra indicata "CILA Superbonus 110" (di seguito CILAS) presentavano contestualmente Attestato di Prestazione Energetica (APE) "ante" (prima dei lavori) e "post" (dopo i lavori), come previsto nelle procedure CILAS.

Gli APE "ante" e "post" intervento sono documenti energetici obbligatori per dimostrare il salto di almeno due classi energetiche, sono documenti di tipo **convenzionale** (redatti con software specifici). L'APE convenzionale "ante" e "post" sono quindi dichiarazioni asseverate dal tecnico, non depositabili presso l'ufficio competente, che attestano il miglioramento energetico dell'unità immobiliare a seguito degli interventi da realizzare. Negli attestati rinvenuti in atti ed allegati alla presente memoria, la classe energetica del fabbricato risulta in classe G ante intervento ed in classe D post intervento.

Per maggiori informazioni si veda Allegato n. 08 – APE.

Detti documenti sono diversi dall'APE finale che certifica la situazione post-lavori definitiva per l'unità immobiliare oggetto dei lavori. L'APE finale va redatto una volta terminate le opere e va depositato al catasto regionale del Sistema Informatico della Regione Toscana (di seguito SIERT).

Dal sopralluogo effettuato dallo scrivente è emerso che i lavori relativi ai sopra indicati titoli abilitativi non sono stati completati: l'ampliamento è stato realizzato solo in parte e detta porzione risultava allo "stato grezzo", con impianti tecnologici da completare e privo di infissi, con aperture ed accessi liberi, per le quali è stato necessario effettuare interventi di messa in sicurezza consistenti nella chiusura provvisoria delle aperture mediante infissi temporanei e/o pannelli leggeri.

Vista la mancanza degli infissi in una porzione dell'immobile, che va a pregiudicare la continuità dell'involucro, si può asserire che, alla data della redazione della presente memoria, il fabbricato a destinazione residenziale oggetto di stima è da considerarsi un manufatto non riconducibile alla definizione di edificio di cui all'art. 2 comma 1 lett. a) del Dlgs n. 192/2005.

Per quanto visto sopra l'immobile censito al NCEU del Comune di Scansano foglio 212 particella 189 sub. 4, categoria A/2, rientra fra le esclusioni previste nell'appendice A lettera



l) allegata al D.M. 26/06/2015 ed è escluso dall'obbligo dell'attestato di prestazione energetica.

Per maggiori informazioni si veda Allegato n. 08 – “Appendice A - Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE”

Una volta completati i lavori, l'avente titolo dovrà provvedere al deposito dell'APE finale, a firma di tecnico abilitato, con il pagamento non inferiore ad € 10,00 per diritti di segreteria, oltre il pagamento delle spese tecniche inerenti le predisposizioni delle pratiche.

N.B.: Nell'attribuzione del valore di mercato dell'unità immobiliari si terrà conto delle suddette spese.

Oggetto: Terreni al NCT Comune di Scansano foglio **212** particelle **90 – 92 – 204**

Per i terreni in oggetto non sussiste l'obbligo di dotare detti immobili dell'attestato di prestazione energetica.

7. QUESITO N.7

*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;*

7.1 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Oggetto: Complesso Immobiliare “Poderino degli Ulivi”, Comune di Scansano - Immobile NCEU foglio 212 part. 189 sub. 4, ctg A/2; Terreni al NCT al foglio 212 p.lle 90 - 92 - 204

Il complesso immobiliare in oggetto è costituito da una FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE, corredato di corte esclusiva e di n. 3 appezzamenti di terreno, il tutto ubicato in Case Sparse Poderino degli Ulivi n. 126, località Ripacci, nel Comune di Scansano. Il compendio, ubicato a circa 5 km dal centro urbano del capoluogo di Scansano, dal quale è raggiungibile percorrendo la strada Orbetellana (SP 323) per circa 4 km e svoltando sulla sinistra al bivio in direzione “Ripacci”; dopo meno di 1 km si prende la strada sterrata



seguendo l'indicazione per "Poderino degli Ulivi", raggiungendo il cancello carrabile posto sulla destra della strada interpoderale.

Il fabbricato originario è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967, in seguito è stato ampliato e trasformato in abitazione civile fino ad arrivare alla data odierna in cui è stato oggetto di CILA-Superbonus (P.E. 525/2021) ed ulteriore ampliamento (PdC n. 22/2022 e s.v.) con lavori attualmente sospesi e da completare.

L'immobile si sviluppa su due livelli (piano terra e piano sottostrada), ed è posizionato sulle curve di livello di un poggio con accesso al piano terra dal lato di monte a Nord-Ovet e l'affaccio a valle a Sud-Est nella quale è stato realizzato l'ampliamento attualmente fermo allo "stato grezzo".

L'edificio principale presenta struttura portante in muratura in blocchi di laterizio con solaio di copertura realizzato in travi e correnti di legno, e sovrastante scempiato in cotto e caldana. Le pareti esterne sono dotate di cappotto coibentante realizzato in polistirene espanso, le facciate sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro.

L'ampliamento al piano sottostrada è realizzato in struttura di travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in blocchi di laterizio dotati anch'essi di cappotto coibentante.

La copertura del fabbricato principale è a doppia falda, la copertura dell'ampliamento è ad un'unica falda sulla quale sono stati installati pannelli fotovoltaici.

Il fabbricato è costituito al piano terra da cucina, ampio soggiorno corredato di temo-camino ad aria e da terrazza con affaccio sul retro, disimpegno, camera e bagno; al piano sottostrada è presente un locale ripostiglio con accesso indipendente e corredato di w.c.; la porzione in ampliamento è posta al piano sottostrada ed è costituita da due camere da letto dotate di ingresso indipendente, di cui una corredata di piccolo disimpegno e w.c., l'altra con disimpegno che conduce al vano scala (la scala non è stata realizzata).

Il progetto prevede il collegamento fra il piano sottostrada e il piano terra tramite la realizzanda scala con sbarco nel soggiorno del piano terra dove è prevista l'istallazione di vetrate per consentire l'illuminazione ai locali sottostanti. Il progetto inoltre prevede il collegamento fra l'ampliamento e il ripostiglio con w.c. già presenti al piano sottostrada.

E' inoltre presente un locale tecnico, dotato di accesso dall'esterno e realizzato in adiacenza alla porzione in ampliamento, sul lato opposto del vano scala. All'interno del locale sono state installate tutte le componenti impiantistica dell'abitazione (*cfr. descrizione degli impianti, paragrafo 7.2*).

I realizzandi locali abitativi posti al piano sottostrada hanno tre lati fuori terra mentre sul lato a monte è presente uno scannafosso sottostante al terrazzino del soggiorno. Entrambe le camere sono dotate di ampie aperture che consentiranno anche l'accesso all'esterno.

Il progetto prevede la costruzione di varie pertinenza che non sono state realizzate, in particolare di un locale uso magazzino da realizzare in adiacenza al lato sud-ovest del



fabbricato, di superficie lorda pari a mq. 37,50, di un annesso agricolo amatoriale di superficie lorda di mq. 39,90 e di car-port (6,00 m x 3,00) per un posto auto, da realizzare in adiacenza all'annesso agricolo, oltre a varie sistemazioni esterne (marciapiedi, scalinate e pavimentazioni), il tutto come meglio evidenziato negli elaborati tecnici allegati alla presente memoria (cfr. all. 3.1 "Stato di fatto" e all. 3.2 "Stato di variante") e nelle tavole progettuali rinvenute in atti (cfr. all. 2).

Non sono stati realizzati i dispositivi anti-caduta sull'intera copertura del fabbricato per permettere la manutenzione del tetto e dell'impianto fotovoltaico presente sulla copertura dell'ampliamento, come previsto nei titoli abilitativi in essere.

Dalla documentazione reperita in atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Scansano si attesta che è stata rinvenuta richiesta di proroga dei termini di durata delle opere fino al 6 ottobre 2028.

La superficie utile dell'abitazione al piano terra è pari a circa mq. 88,04 con altezza di progetto utile che varia da ml. 2,45 a 3,45, la superficie calpestabile dell'ampliamento comprensiva del vano scala è pari a circa mq. 32,40 con altezza di progetto dei locali abitativi da 3,13 a 2,40. Il ripostiglio con w.c. ha superficie utile pari a circa mq. 16,32 con altezza utile rilevata pari a ml. 2,45. La superficie commerciale del fabbricato è pari a mq. 183,83.

Il TERRENO di proprietà che circonda il fabbricato ha una superficie catastale complessiva di Ha 1.08.65 (mq. 10.865,00) diviso in oliveto, seminativo arborato (area di pertinenza del fabbricato) ed un piccolo canneto.

Finiture

Gli intonaci dei muri dei locali dell'unità abitativa al piano terra sono di tipo civile tinteggiati di colore bianco, il soffitto è realizzato con travi in legno e tavelle in laterizio facciavista. La cucina è di recente installazione. Il rivestimento del bagno principale al piano terra è realizzato con mattonelle in ceramica colore in parte grigio ed in parte chiaro; nel bagno è presente una doccia dritta di piatto. Sono da completare le rifiniture degli impianti tecnologici e di porzioni di intonaco. Non sono presenti le porte interne.

Il rivestimento del bagno al piano sottostada è realizzato con mattonelle in porcellana colore bianco su tre pareti mentre una è in pietra facciavista; i sanitari sono di tipo buona qualità color bianco ed è presente una vasca idromassaggio.

Gli infissi al piano terra sono realizzati con telaio in legno e specchiature in vetro-camera, dotate esternamente di oscuranti in alluminio. Non sono presenti infissi nella porzioni in ampliamento compreso il vano scala.

Stato di manutenzione

Dai sopralluoghi effettuati è emerso che l'unità immobiliare al piano terra è in sufficiente stato di conservazione e tuttavia necessita di interventi di manutenzione straordinaria per il



completamento delle rifiniture finali in particolare degli impianti tecnologici e porzioni di intonaci. La cucina è di recente installazione.

La porzione realizzata in ampliamento risulta allo “stato grezzo” come meglio evidenziato nella documentazione fotografica allegata in atti (cfr. All. 4). Gli impianti tecnologici sono da completare, le pareti sono prive di intonaco, mancano tutte le pavimentazioni, così come i rivestimenti ed i sanitari del bagno. Il manufatto è privo di infissi, con aperture ed accessi liberi, per le quali è stato necessario effettuare interventi di messa in sicurezza consistenti nella chiusura provvisoria delle aperture mediante infissi temporanei e/o pannelli leggeri. Non è stata realizzata la scala di collegamento fra il piano sottostada ed il piano terra.

Dati e confini catastali

Appartamento: N.C.E.U. Comune Scansano foglio **212** particella **189** subalterno **4**, ctg. **A/2**, cons. 5,5 vani, rendita Euro 596,51, piano T-S1. **Confini:** part. 204 su tre lati; part. 90; s.s.a.;

Terreno: N.C.T. Comune Scansano foglio **212** particella **90**, qualità vigneto classe 2, cons. 1.230,00 m², r.d. Euro 6,99 r.a. Euro 6,03. **Confini:** part. 204 su tre lati; part. 189; s.s.a.;

Terreno: N.C.T. Comune Scansano foglio **212** particella **92**, qualità canneto classe 1, cons. 140,00 m², r.d. Euro 0,40 r.a. Euro 0,36. **Confini:** part. 107; part. 196; part. 204; s.s.a.;

Terreno: N.C.T. Comune Scansano foglio **212** particella **204**, qualità seminativo arborato classe 3, cons. 9.495,00 m², r.d. Euro 26,97 r.a. Euro 19,62. **Confini:** Strada interpoderale; part. 90; part. 92; part. 189; s.s.a..



7.2 DESCRIZIONE DEGLI IMPIANTI (ai sensi del d.m. 22 gennaio 2008 n. 37)

Impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, impianti per l'automazione di porte cancelli e barriere (art. 1 comma 2, lettera a)

L'immobile è collegato alla rete elettrica, il dispositivo di misura/limitatore di e-distribuzione che alimenta l'impianto elettrico è di tipo trifase 380 V – 50Hz, installato all'interno di un contenitore in vetroresina posizionata accanto al cancello di ingresso della proprietà.



All'interno del contenitore è altresì presente un interruttore quadripolare magnetotermico-differenziale, a tale dispositivo sono collegati conduttori che, tramite corrugati interrato e sottotraccia, raggiungono il quadro elettrico posizionato all'interno dell'immobile, realizzato con un centralino in resina, dotato di sportello e fissato su contenitore incassato nella muratura, al cui interno è presente un interruttore generale di quadro, due interruttori bipolari magnetotermici-differenziali (salvavita, di cui uno Stop&Go) e vari magnetotermici per il sezionamento e la protezione delle varie linee elettriche all'interno dell'appartamento.

All'interno della cucina è presente un quadro elettrico realizzato con un centralino in resina, dotato di sportello e fissato su contenitore incassato nella muratura, al cui interno è presente un interruttore generale di quadro e vari magnetotermici per il sezionamento e la protezione delle varie linee elettriche all'interno dell'appartamento.

Sono altresì presenti all'interno del locale tecnico ulteriori quadri elettrici per il sezionamento e protezione dell'impianto termico e di produzione A.C.S. e degli impianti fotovoltaici.



Sulla copertura principale è presente un primo impianto fotovoltaico, probabilmente di inizio anno 2011 di circa 3 kWp mentre sulla copertura dell'ampliamento è presente un impianto fotovoltaico di circa 7 kWp completo di batteria di accumulo da 13,8 kWh.



Nei quadri elettrici non sono presenti tutte le indicazioni per l'identificazione delle linee alimentate dai vari dispositivi e non sono presenti le targhe identificative del quadro, come invece previsto dalla normativa CEI 23-51. La distribuzione dell'impianto elettrico è di tipo TT e si sviluppa in parte sotto traccia e in parte a vista tramite tubazione in PVC.

Gli impianti prima del loro utilizzo sono da completare e controllare se rispettano la normativa vigente.



Impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in generale (art. 1 comma 2, lettera b)

Nell'immobile sono installati, con posa sottotraccia, cavi coassiali per la distribuzione dei segnali TV.

Non è stato possibile rilevare la presenza dell'antenna e del conduttore (treccia di rame) generalmente collegato a dispersore di terra, per la protezione contro le scariche atmosferiche. Essendo tale tipo di impianto sensibile alle perturbazioni di origine impulsiva (fulmini), è necessario verificare se l'immobile risulti o meno auto protetto dai suddetti fenomeni.

A tale scopo sarebbe opportuno procedere con lo studio del calcolo probabilistico di fulminazione secondo quanto stabilito dalla normativa vigente.

- Norma Internazionale IEC 62305-2;
- Norma CEI 81-1,81-2, 81-3 81-4;
- Norma Nazionale CEI-EN 62305-2 (CEI 81-10/2)

Se i calcoli dovessero dimostrare la necessità di intervenire a protezione dell'immobile contro le scariche atmosferiche, allora si dovrebbe ricorrere ai sotto elencati provvedimenti, quali:

- 1) mettere a terra tutte le strutture metalliche esterne;
- 2) dotare le apparecchiature o i quadri di protezione di opportuni scaricatori di tensione al fine di annullare o comunque limitare gli effetti nocivi delle onde di sovratensione che scaturiscono dai fenomeni impulsivi quali fulmini;
- 3) come soluzione estrema, dotare lo stabile di un vero e proprio sistema di protezione delle scariche atmosferiche secondo i criteri della gabbia di Faraday.

L'impianto prima del suo utilizzo è da completare e controllare se rispetta la normativa vigente.

Impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura e specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione e aerazione dei locali (art.1, comma 2, lettera C)

Nell'immobile è presente un impianto termico, realizzato con elementi radianti a parete (molti dei quali non sono installati); la distribuzione del fluido termovettore avviene all'interno di tubazioni collocate presumibilmente sottotraccia.

Non sono completamente note le caratteristiche della rete di distribuzione dell'impianto di riscaldamento in quanto esso si sviluppa sottotraccia. Verosimilmente le tubazioni sono in multistrato, ma non è stato possibile stabilire il grado di relativa coibentazione.



L'impianto termico è alimentato da una sistema ibrido, pompa di calore/caldaia, marca Ariston, modello pompa di calore aria/acqua NIMBUS 80 M EXT R32, modello caldaia GENUS ONE 24, l'impianto è gestito tramite il termostato presente all'interno dell'immobile.



Nel locale tecnico a corredo dell'impianto termico sono presenti accumuli termici per il sistema di riscaldamento/raffrescamento e la produzione di A.C.S. e l'integrazione con l'impianto solare termico i cui collettori solari non sono installati sulla copertura ma rinvenuti all'interno dell'immobile.

Nell'appartamento all'interno del soggiorno è altresì presente un termo-camino ad Aria.



L'impianto prima del suo utilizzo è da completare e controllare se rispetta la normativa vigente.

Impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura e specie (art.1 comma 2 lettera d)

L'impianto idrico sanitario, per l'adduzione di acqua fredda e acqua calda, ha punti di erogazione nella cucine e nei bagni. Non sono completamente note le caratteristiche della rete di distribuzione in quanto l'impianto si sviluppa sotto traccia. Verosimilmente le tubazioni sono in multistrato ma non è stato possibile accertare se quelle di distribuzione dell'acqua calda sanitaria siano adeguatamente coibentate.

La produzione dell'acqua calda sanitaria avviene tramite il sistema ibrido descritto precedentemente.

Durante il sopralluogo è stato rinvenuto il contatore dell'acqua vicino al cancello di ingresso della proprietà.

L'impianto prima del suo utilizzo è da completare e controllare se rispetta la normativa vigente

Impianti per la distribuzione e l'utilizzazione del gas di qualsiasi tipo, comprese, le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali (art.1, comma 2, lettera e)

Durante il sopralluogo non è stato rinvenuto il contatore del metano nè il eventuale serbatoi a vista o interrati di GPL.

E' stata rinvenuta la tubazione di distribuzione del GAS all'interno del locale cucina e del locale tecnico.

L'impianto prima del suo utilizzo è da completare e controllare se rispetta la normativa vigente

Impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili (art.1, comma 2, lettera f)

Non presenti.

Impianti di protezione antincendio (art.1, comma 2, lettera g)

Non presenti.



7.3 INDICI METRICI E SUPERFICIE COMMERCIALE

Si precisa che ai fini della determinazione dei coefficienti riduttivi si è fatto riferimento a:

- Norma UNI 10750 del 1998 “Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del servizio” par. 4.4 Criteri per la valutazione patrimoniale”
- Manuale della Banca Dati Quotazioni OMI aggiornata al 19.01.2017 – Allegato 2 “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili per la rilevazione dei dati dell’Osservatorio del mercato immobiliare.

In base alle sopracitate norme ed istruzioni, ai fini del computo della superficie commerciale, si considera il 100% della superficie lorda dei vani dei fabbricati principali, dato dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensiva dei muri interni ed esterni perimetrali, queste ultime considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare), sommate alle superfici ponderate delle pertinenza esclusive di ornamento (balconi, terrazzi e similari) da considerarsi nella misura del 30% (fino a mq. 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25) qualora direttamente comunicanti coi vani principali, o del 15% (fino a mq. 25 e nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25) se non comunicanti, o accessorie (depositi, cantine, box, posti auto coperti o scoperti etc) a servizio dell’unità principale, da considerarsi nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti coi vani principali o del 25% se non comunicanti. Infine per le aree scoperte va considerata la misura del 10% fino alla superficie dei vani/fabbricati principali, e del 2% per le superfici eccedenti tale limite.

Di seguito vengono riassunte le superfici del fabbricato ponderate con gli indici metrici ed il calcolo della superficie commerciale complessiva.

Indici metrici Unità abitativa al NCEU di Scansano foglio **212** p.lla **189** sub. **4**, ctg. A/2

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale
- Sup. utile abitazione PT (al netto delle murature)	mq 88,04
- Sup. utile terrazza PT	mq 4,40
- Sup. utile portico PT	mq 4,85
- Sup. utile rip. corredato di w.c. PS1 (al netto delle murature)	mq 16,32
- Sup. utile ampliamento* PS1 compreso vano scale (al netto delle murature)	mq 32,40
- Sup. locale tecnico* PS1 (al netto delle murature)	mq 8,46
- Sup. catastale corte esclusiva (desunta dalla differenza della consistenza dell’ente urbano part. 189 di mq. 435,00 detratta dell’ingombro del fabbricato (mq. 179,00) dato dalla somma delle superfici lorde del piano terra e dell’ampliamento del piano sottostrada	mq 256,00



Nota*: Le superfici utili della porzione in ampliamento, essendo attualmente allo “stato grezzo” sono state desunte dagli elaborati di progetto della SCIA in Variante (P.E. n. 592/2022) al Permesso di Costruire n. 22 del 7.10.2022.

Nota*: Le superfici utili delle pertinenze accessorie non realizzate (magazzino, annesso agricolo, carport e sistemazioni esterne) non sono state computate ai fini del calcolo della superficie commerciale.

- altezza interna del solaio	
Altezza di progetto locali abitazione PT	Da ml 2,45 a ml. 3,45
Altezza rilevata locali rip. + wc PS1	ml 2,45
Altezza di progetto locali abitativi ampliamento PS1	Da ml 3,13 a ml. 2,40
Altezza di progetto locale tecnico PS1	Da ml 2,20 a ml 2,84

SUPERFICIE COMMERCIALE

Parametro		coefficiente	Superficie commerciale
Sup. lorda abitazione PT	Mq 105,12	100%	Mq 105,12
Sup. lorda porticato PT	Mq 5,26	35%	Mq 1,84
Sup. terrazza PT	Mq 5,30	30%	Mq 1,59
Sup. lorda rip. + w.c. PS1	Mq 27,40	50%	Mq 13,70
Sup. lorda ampliamento PS1	Mq 39,40	100%	Mq 39,40
Sup. lorda locale tecnico PS1	Mq 10,94	25%	Mq 2,74
Sup. lorda corte fino all’ingombro del fabbricato PT-S1	Mq 179,00	10%	Mq 17,90
Sup. lorda corte eccedente l’ingombro del fabbricato	Mq 77,00	2%	Mq 1,54
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE UNITÀ ABITATIVA			Mq. 183,83

Consistenza catastale Terreni al NCT Comune di Scansano foglio 212 p.lle 90 – 92 - 204

Terreni al NCT Comune di Scansano	consistenza (Ha)	consistenza (mq)
Terreno foglio 212 part. 90 - vigneto	0,1230	1230,00
Terreno foglio 212 part. 92 - canneto	0,0140	140,00
Terreno foglio 212 part. 204 – sem. arborato	0,9495	9495,00
Superficie catastale totale	Ha. 1,0865	Mq. 10.865,00



8. QUESITO N.8

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;*

8.1 DIVISIONE IN LOTTI

In merito alla vendita delle unità immobiliari *de quo*, il sottoscritto C.T.U., ai fini di rispondere congruamente al quesito posto dal G.E., considerato che i beni in oggetto sono costituiti da un fabbricato destinato a civile abitazione corredato di appezzamenti di terreno circostanti, ritiene giustificata ed opportuna la vendita dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare in **un unico lotto di vendita** così costituito:

- **LOTTO UNICO: Intera piena proprietà di fabbricato a destinazione residenziale** costituito da **CIVILE ABITAZIONE** posta al *piano terra e primo sottostrada*, corredato da locali accessori e pertinenziali, corte esclusiva e **N. 3 APPEZZAMENTI DI TERRENO**, ubicato in Case Sparse Poderino degli Ulivi n. 126, località Ripacci-Valsanese, nel Comune di Scansano (GR).

9. QUESITO N.9

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.;



9.1 STATO LOCATIVO

Oggetto: Terreni al NCT del Comune di Scansano (GR) foglio **212** particelle **90-92-204**, **Immobile** al NCEU del Comune di Scansano (GR) foglio **189** particella subalterno **4**.

Si premette che la nota di trascrizione del pignoramento degli immobili oggetto della presente procedura è stata trascritta in data 06.02.2025 ai nn. 1762/1313 di cui all'atto giudiziario rep. n. 223 del 28.01.2025.

In data 27.05.2025 lo scrivente richiedeva all'Ufficio Territoriale di Grosseto di attestare la presenza di eventuali atti di locazione e/o comodati con oggetto gli immobili della presente procedura.

In data 04.06.2025 perveniva a mezzo PEC risposta da parte dell'Ufficio competente che attestava che “non risultano registrati contratti di locazione, affitto e/o comodato aventi per oggetto gli immobili della procedura”.

Per maggiori informazioni si veda Allegato 06 – Contratti di locazione e comodati

10. QUESITO N.10

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.;

10.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'

L'unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Scansano al foglio 212 particella 189 subalterno 4 **non** è costituita in un condominio, pertanto **non** è gravata da oneri di natura condominiale.

Dal Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dall'Area Privata e Urbanistica del Comune di Scansano (GR) in data 10/12/2025 si certifica la presenza dei seguenti vincoli:

Per maggiori informazioni si veda Allegato 07 – CDU

Foglio di mappa n.212, particella n.90 - Comune di Scansano

Intersezione particella su **Piano Operativo** La particella ricade su: *zona territoriale omogenea: zona E* (Art. 3 - Zone territoriali omogenee e perimetro dei centri abitati)

Intersezione particella su **Piano Operativo Vincoli**. La particella ricade su:



- *Vincolo idrogeologico: Regio Decreto 3267/1923 (totalmente)*

Foglio di mappa n.212, particella n.92 - Comune di Scansano

Intersezione particella su **Piano Operativo** La particella ricade su: *zona territoriale omogenea: zona E* (Art. 3 - Zone territoriali omogenee e perimetro dei centri abitati)

Intersezione particella su **Piano Operativo Vincoli**. La particella ricade su:

- *Aree tutelate per legge (D. Lgs. 42/2004, art. 142): Lett. g) - I territori coperti da foreste e da boschi (parzialmente)*
- *Vincolo idrogeologico: Regio Decreto 3267/1923 (totalmente)*

Foglio di mappa n.212, particella n.189 - Comune di Scansano

Intersezione particella su **Piano Operativo**

La particella ricade su: *zona territoriale omogenea: zona E* (Art. 3 - Zone territoriali omogenee e perimetro dei centri abitati)

Intersezione particella su **Piano Operativo Vincoli**. La particella ricade su:

- *Vincolo idrogeologico: Regio Decreto 3267/1923 (totalmente)*

Foglio di mappa n.212, particella n.204 - Comune di Scansano

Intersezione particella su **Piano Operativo** La particella ricade su: *zona territoriale omogenea: zona E* (Art. 3 - Zone territoriali omogenee e perimetro dei centri abitati)

Intersezione particella su **Piano Operativo Vincoli**. La particella ricade su:

- *Aree tutelate per legge (D. Lgs. 42/2004, art. 142): Lett. g) - I territori coperti da foreste e da boschi (parzialmente)*
- *Vincolo idrogeologico: Regio Decreto 3267/1923 (totalmente)*

11. QUESITO N.11

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).



11.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Oggetto: Unità abitativa al NCEU di Scansano foglio **212** p.lla **189** sub. **4**, ctg. A/2

Nel caso di cui si tratta, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, cioè **febbraio 2026**, si potrebbe verificare.

Nel caso in oggetto, trattandosi di fabbricato con titoli abilitativi in essere (PdC n. 22/2022 e s.v. con termine ottobre 2028), con porzione in ampliamento in corso di costruzione e da completare, e con pertinenze non ancora edificate, il metodo di stima adottato deve tenere conto sia degli interventi già realizzati alla data odierna che degli interventi necessari per il completamento del fabbricato.

Lo scrivente ritiene che il metodo di stima congruo sia quello di valutare la stima dell'unità immobiliare da considerare allo "stato finito", ovvero con opere ultimate e relativi depositi di conformità degli atti urbanistici e catastali, detratto dei costi necessari per il completamento delle stesse opere, come segue:

Stima dell'unità immobiliare = Valore di mercato del bene finito – Costi di completamento

Stima dell'unità immobiliare allo "stato finito"

Il metodo di stima da adottare per la valutazione dell'immobile allo "stato finito" è quello sintetico (detto anche empirico) considerando il compendio immobiliare ultimato di tutte le opere necessarie ai fini dell'ottenimento dell'abitabilità.

Nello stato finito si ritiene di non computare il valore delle pertinenze non edificate, ovvero magazzino, annesso agricolo, carport e sistemazioni esterne. Difatti il futuro proprietario avrà la facoltà di realizzare o meno dette pertinenze a proprie spese, come meglio descritto nel precedente par. 5.2 (*Conformità edilizia e regolarizzazione*).

Metodo sintetico comparativo: Individuato un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inserirà il bene da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con lo stesso. In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano le caratteristiche della zona, l'ubicazione



dell'immobile, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione, la regolarità edilizia, la destinazione del complesso immobiliare, lo stato locativo (si considera **LIBERO**), la consistenza dei beni, lo scopo della stima ed il mercato della domanda e dell'offerta.

In applicazione del metodo comparativo sopra descritto, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quello oggetto della presente valutazione, per edifici con tipologia simile a quello analizzato, possono essere ritenuti attendibili i valori indicati dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Grosseto (OMI) riferiti al primo semestre dell'anno 2025, che indica valori compresi tra € 1.200,00 e € 1.800,00 al metro quadro di superficie commerciale per immobili a destinazione residenziale.

Lo scrivente ha altresì effettuato un'indagine di mercato di annunci di beni immobili simili in vendita nel territorio aperto del Comune di Scansano, ed ha provveduto a contattare alcune agenzie immobiliari del territorio della Provincia di Grosseto. Nessuna delle agenzie contattate ha fornito dati ufficiali di compravendita di beni analoghi, tuttavia hanno confermato i valori sopra riportati relativamente a beni immobili in vendita nella medesima zona e con consistenze simili.

Tenuto ora conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10%;
- il fabbricato è stato oggetto di recenti interventi edili di ampliamento e ristrutturazione (PdC n.22/2022 e s.v.) e che alla data odierna i suddetti lavori risultano sospesi e non ultimati;
- i sopra citati titoli abilitativi hanno validità fino al 6 ottobre 2028;
- le opere già realizzate risultano conformi ai titoli abilitativi rinvenuti in atti;
- dello stato manutentivo degli immobili, come descritto al paragrafo 7;
- una volta terminati i lavori, il complesso si presta ad essere utilizzato come struttura turistica-ricettiva;
- le unità immobiliare individuate nel Lotto si considerano **LIBERE**;
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;

ai fini della presente valutazione, si ritiene che per gli immobili in questione possa essere stimato il seguente valore unitario riferito alla Superficie Commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti ed accessorie:

IMMOBILE ad uso residenziale ⇒ 1.650,00 Euro al mq lordo



Premesso quanto sopra, e conoscendo la Superficie Commerciale complessiva della porzione del complesso realizzata, come riportata al precedente 7.3, si stima il più probabile valore del bene:

Stima IMMOBILE ad uso residenziale: mq 183,83 x 1.650,00 €/mq = € 303.6312,90
arrotondabili ad € **303.000,00**

Stima dei costi di completamento

I costi di completamento comprendono gli interventi edilizi necessari per ultimare i lavori, oltre all'utile di impresa e ai costi professionali per le predisposizioni di tutte le pratiche necessarie alla definizione degli iter urbanistici e catastali, di seguito riassunti:

Costi di completamento = Costo delle opere edili + Utile di Impresa + Costi professionali.

Nota: Si precisa che i costi degli oneri di urbanizzazione risultano già versati.

Costo delle opere edili:

Di seguito si descrive lo stato di fatto del fabbricato oggetto di stima e gli interventi da completare e/o realizzare:

- Piano terra: opere quasi ultimate, sono necessarie opere di manutenzione straordinaria per la rifinitura degli intonaci e dei rivestimenti del bagno, oltre al completamento degli impianti tecnologici, previa verifica della conformità degli impianti già realizzati (cfr. par. 7). Non sono presenti le porte interne e gli infissi del vano scala. Non è stata realizzata la pavimentazione/marciapiede lato fronte.
- Piano sottostrada: la porzione realizzata in ampliamento risulta allo "stato grezzo" come meglio evidenziato nella documentazione fotografica allegata in atti (cfr. All. 4). Gli impianti tecnologici sono da completare, le pareti sono prive di intonaco, mancano le pavimentazioni e i rivestimenti ed i sanitari del bagno. Il manufatto è privo di porte interne e di infissi; al momento del sopralluogo gli accessi ai locali risultavano liberi, per i quali è stato necessario effettuare interventi di messa in sicurezza consistenti nella chiusura provvisoria delle aperture mediante pannellature leggere. Non è stata realizzata la scala di collegamento fra il piano sottostrada ed il piano terra.
- Pertinenze non edificate: Il progetto prevede la costruzione di un locale uso magazzino da realizzare in adiacenza al lato sud-ovest del fabbricato, di superficie lorda pari a mq. 37,50, oltre alla realizzazione di un annesso agricolo amatoriale di superficie lorda di mq. 39,90 con adiacente car-port (6,00 m x 3,00) per un posto auto e varie sistemazioni



esterne (marciapiedi, scalinate e pavimentazioni). Magazzino, annesso agricolo, carport e sistemazioni esterne non sono stati realizzati, il tutto come meglio evidenziato negli elaborati tecnici redatti dallo scrivente ed allegati alla presente memoria (cfr. all. 3.1 “Stato di fatto” e all. 3.2 “Stato di variante”) oltre alle tavole progettuali rinvenute in atti (cfr. all. 2).

- Copertura del fabbricato: Il progetto prevede l’installazione di dispositivi anti-caduta sull’intera copertura del fabbricato per permettere la manutenzione sia del tetto del corpo di fabbrica principale che dell’impianto fotovoltaico presente sulla copertura dell’ampliamento.

Come descritto sopra la maggior parte dei lavori riguarda la porzione posta al piano sottostrada che risulta attualmente allo “stato rustico”, tuttavia sono necessari interventi più leggeri anche al piano terra, che riguardano opere di rifinitura in genere (intonaci, porte e rivestimenti) oltre alla verifica e al completamento degli impianti tecnologici.

Per stimare indicativamente detti interventi si prende come riferimento la “*Tabella dei costi di Costruzione per le nuove costruzioni e per le Ristrutturazioni e Restauro di manufatti edilizi*” fornita dall’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto per l’anno solare 2025/1. La suddetta tabella indica i seguenti importi minimi per le “Ristrutturazioni e Restauri” di edifici realizzati a partire dal 1960:

- 489,00 €/mq di sup. utile per ristrutturazioni di tipo *leggero*;
- 1.026,00 €/mq di sup. utile per ristrutturazioni di tipo *medio*.

Considerato che i lavori di completamento si possono considerare di tipo leggero relativamente al piano terra e di tipo medio per il piano sottostrada, e conoscendo le superfici utili, calcolate al precedente paragrafo 7.3, si ottiene:

Piano terra: $88,04 \text{ mq} \times 489,00 \text{ €/mq} = 43.051,56 \text{ €}$

Piano sottostrada: $32,40 \text{ mq} \times 1.026,00 \text{ €/mq} = 33.242,40 \text{ €}$

Per un totale di costi edili pari a: $43.051,56 \text{ €} + 33.242,40 \text{ €} = 76.293,96 \text{ €}$

Per i lavori di manutenzione straordinaria/ristrutturazione si applica l’IVA al 10%, pertanto si ottiene: Costo delle opere edili: $76.293,96 \text{ €} + 7.629,40 \text{ €} = 83.923,36 \text{ €}$

Utile di impresa: di norma è pari al circa il 10% dei costi sostenuti ovvero:

$83.923,36 \text{ €} \times 10\% = 8.392,34 \text{ €}$

Costi professionali: Gli oneri professionali di norma variano fra il 5-10% dell’importo del costo delle opere edili sopra calcolato. Si considera l’8%, come segue:

Onorari professionali: $83.923,36 \text{ €} \times 8\% = 6.713,87 \text{ €}$.



Occorre aggiungere gli oneri di Cassa pari al 4% degli oneri professionali e l'IVA al 22% sul totale dell'imponibile:

Cassa di previdenza: € 6.713,87 x 4% = € 268,55

Totale imponibile: € 6.713,87 + € 268,55 = € 6.982,42

IVA al 22% = € 6.982,42 x 22% = € 1.536,13

Si ottiene: Costo degli oneri professionali: € 6.982,42 + € 1.536,13 = € 8.518,45

Per quanto visto sopra si stima il totale dei costi necessari per il completamento delle opere come segue:

Costi di completamento = Interventi edili + Utile di Impresa + Costi professionali.

€ 83.923,36 + € 8.392,34 + € 8.518,45 = **€ 101.000,00**

STIMA dello stato di fatto dell'immobile distinto al NCEU di Scansano foglio 212 p.lla 189 sub. 4, ctg. A/2

Per quanto visto sopra si ricava il valore del fabbricato in oggetto, come segue:

Stima dell'unità immobiliare = Valore di mercato del bene finito – Costi di completamento

€ 303.000,00 - € 101.000,00 = **€ 202.000,00**

STIMA DEI TERRENI

Oggetto: Terreni censiti al NCT Comune di Scansano foglio **212** particelle **90 – 92 – 204**

Il TERRENO di proprietà che circonda il fabbricato ha una superficie catastale complessiva di Ha 1.08.65 (mq. 10.865,00) così distinto al NCT del Comune di Scansano:

Terreni al NCT Comune di Scansano	consistenza (Ha)	consistenza (mq)
Terreno foglio 212 part. 90 - oliveto	0,1230	1230,00
Terreno foglio 212 part. 92 - canneto	0,0140	140,00
Terreno foglio 212 part. 204 – semin. arborato	0,9495	9495,00
Superficie catastale totale	1,0865	10.865,00

Tuttavia dal sopralluogo effettuato dallo scrivente e dalla documentazione rinvenuta in atti, è emersa una difformità delle colture e delle consistenze delle stesse (cfr. paragrafo 3.3).



Si riporta breve stralcio della relazione tecnica rinvenuta nel Permesso di Costruire n. 22/2022: “Il terreno di proprietà ha una superficie complessiva di Ha 1.08.65 diviso in Oliveto di are 91.00, seminativo arborato (area di pertinenza del fabbricato) di are 16.25 ed un piccolo canneto di mq. 140”. Si riporta l’effettiva consistenza dei terreni come segue:

Terreni	consistenza (Ha)	consistenza (mq)
Oliveto	0,9100	9100,00
Canneto	0,0140	140,00
Seminativo arborato	0,1625	1625,00
Superficie rilevata in progetto	1,0865	10.865,00

Valutazioni e Motivazioni:

Per la valutazione del terreno in oggetto è stata effettuata una ricerca con esperti del settore di beni con caratteristiche simili per ubicazione, morfologia e tipologia di uso.

Tenuto ora conto:

- Che secondo il Piano Operativo del Comune di Scansano il terreno ricade in zona E – “Art. 3 - Zone territoriali omogenee e perimetro dei centri abitati”;
- Che sul terreno insiste Vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto 3267/1923);
- Che il terreno ricade in area soggetta a Aree tutelate per legge (D. Lgs. 42/2004, art. 142): Lett. g) - I territori coperti da foreste e da boschi (parzialmente);
- Dello scostamento che normalmente si verifica tra richiesta ed effettiva vendita;
- Che lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale,

si può riferire che, nelle zone limitrofe a quella in cui sono ubicati i beni oggetto di stima, per terreni aventi caratteristiche pressoché analoghe, possono essere ritenuti attendibili i seguenti valori unitari:

TERRENO qualità OLIVETO ⇒ €/Ha 20.000,00

TERRENO qualità CANNETO ⇒ €/Ha 10.000,00

TERRENO qualità SEMINATIVO ARBORATO ⇒ €/Ha 15.000,00

Premesso quanto sopra, e conoscendo la superficie complessiva delle colture rilevate in fase progettuale dei suddetti terreni, si stima il più probabile valore attuale dei beni oggetto di esecuzione, come segue:

Colture dei terreni	Ha	€/Ha	valore
Oliveto	0,9100	20.000,00	€ 18.200,00
Canneto	0,0140	10.000,00	€ 140,00
Seminativo arborato	0,1625	15.000,00	€ 2.437,50
Superficie complessiva dei terreni	1,0865	Stima totale	€ 20.777,50 arrotondabili a € 21.000,00



11.2 STIMA COMPLESSIVA DEGLI IMMOBILI

Per quanto visto sopra la stima complessiva degli immobili oggetto della presente procedura, costituito da fabbricato ad uso civile abitazione e da terreni circostanti, è pari a:

Immobile NCEU Scansano Foglio 212 part. 189 sub. 4 ctg A/2	202.000,00 €
Terreni NTC Scansano Foglio 212 particella 90 – 92 – 204	21.000,00 €
Totale stima LOTTO UNICO	223.000,00 €

LOTTO UNICO:

Intera piena proprietà di fabbricato a destinazione residenziale costituito da **CIVILE ABITAZIONE** posta al *piano terra e primo sottostrada*, corredato da locali accessori e pertinenziali, corte esclusiva e **N. 3 APPEZZAMENTI DI TERRENO**, ubicato in Case Sparse Poderino degli Ulivi n. 126, località Ripacci-Valsanese, nel Comune di Scansano (GR).

VALORE DEL LOTTO UNICO

€ 223.000,00

diconsi Euro *duecentoventritemila/00*

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

11.3 VALORE DEI LOTTI – PREZZO BASE

LOTTO UNICO

Intera piena proprietà di FABBRICATO RURALE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE, corredato di corte esclusiva e di **n. 3 appezzamenti di terreno**, il tutto ubicato in Case Sparse Poderino degli Ulivi n. 126, località Ripacci, nel Comune di Scansano. Il compendio, ubicato a circa 5 km dal centro urbano del capoluogo di Scansano, dal quale è raggiungibile percorrendo la strada Orbetellana (SP 323) per circa 4 km e svoltando sulla sinistra al bivio in direzione “Ripacci”; dopo meno di 1 km si prende la strada sterrata seguendo l’indicazione per “Poderino degli Ulivi”, raggiungendo il cancello carrabile posto sulla destra della strada interpodereale.

Il fabbricato originario è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967, in seguito è stato ampliato e trasformato in abitazione civile fino ad arrivare alla data odierna in cui è



stato oggetto di CILA-Superbonus (P.E. 525/2021) ed ulteriore ampliamento (PdC n. 22/2022 e s.v.) con lavori attualmente sospesi e da completare.

L'immobile si sviluppa su due livelli (piano terra e piano sottostrada), ed è posizionato sulle curve di livello di un poggio con accesso al piano terra dal lato di monte a Nord-Ovet e l'affaccio a valle a Sud-Est nella quale è stato realizzato l'ampliamento attualmente fermo allo "stato grezzo".

L'edificio principale presenta struttura portante in muratura in blocchi di laterizio con solaio di copertura realizzato in travi e correnti di legno, e sovrastante scempiato in cotto e caldana. Le pareti esterne sono dotate di cappotto coibentante realizzato in polistirene espanso, le facciate sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro.

L'ampliamento al piano sottostrada è realizzato in struttura di travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in blocchi di laterizio dotati anch'essi di cappotto coibentante.

La copertura del fabbricato principale è a doppia falda, la copertura dell'ampliamento è ad un'unica falda sulla quale sono stati installati pannelli fotovoltaici.

Il fabbricato è costituito al piano terra da cucina, ampio soggiorno corredato di temo-camino ad aria e da terrazza con affaccio sul retro, disimpegno, camera e bagno; al piano sottostrada è presente un locale ripostiglio con accesso indipendente e corredato di w.c.; la porzione in ampliamento è posta al piano sottostrada ed è costituita da due camere da letto dotate di ingresso indipendente, di cui una corredata di piccolo disimpegno e w.c., l'altra con disimpegno che conduce al vano scala (la scala non è stata realizzata).

Il progetto prevede il collegamento fra il piano sottostrada e il piano terra tramite la realizzanda scala con sbarco nel soggiorno del piano terra dove è prevista l'istallazione di vetrate per consentire l'illuminazione ai locali sottostanti. Il progetto inoltre prevede il collegamento fra l'ampliamento e il ripostiglio con w.c. già presenti al piano sottostrada.

E' inoltre presente un locale tecnico, dotato di accesso dall'esterno e realizzato in adiacenza alla porzione in ampliamento, sul lato opposto del vano scala. All'interno del locale sono state installate tutte le componenti impiantistica dell'abitazione (*cf. descrizione degli impianti, paragrafo 7.2*).

I realizzandi locali abitativi posti al piano sottostrada hanno tre lati fuori terra mentre sul lato a monte è presente uno scannafosso sottostante al terrazzino del soggiorno. Entrambe le camere sono dotate di ampie aperture che consentiranno anche l'accesso all'esterno.

Il progetto prevede la costruzione di varie pertinenza che non sono state realizzate, in particolare di un locale uso magazzino da realizzare in adiacenza al lato sud-ovest del fabbricato, di superficie lorda pari a mq. 37,50, di un annesso agricolo amatoriale di superficie lorda di mq. 39,90 e di car-port (6,00 m x 3,00) per un posto auto, da realizzare in adiacenza all'annesso agricolo, oltre a varie sistemazioni esterne (marciapiedi, scalinate e pavimentazioni), il tutto come meglio evidenziato negli elaborati tecnici allegati alla presente



memoria (cfr. all. 3.1 “Stato di fatto” e all. 3.2 “Stato di variante”) e nelle tavole progettuali rinvenute in atti (cfr. all. 2).

Non sono stati realizzati i dispositivi anti-caduta sull'intera copertura del fabbricato per permettere la manutenzione del tetto e dell'impianto fotovoltaico presente sulla copertura dell'ampliamento, come previsto nei titoli abilitativi in essere.

Dalla documentazione reperita in atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Scansano si attesta che è stata rinvenuta richiesta di proroga dei termini di durata delle opere fino al 6 ottobre 2028.

La superficie utile dell'abitazione al piano terra è pari a circa mq. 88,04 con altezza di progetto utile che varia da ml. 2,45 a 3,45, la superficie calpestabile dell'ampliamento comprensiva del vano scala è pari a circa mq. 32,40 con altezza di progetto dei locali abitativi da 3,13 a 2,40. Il ripostiglio con w.c. ha superficie utile pari a circa mq. 16,32 con altezza utile rilevata pari a ml. 2,45. La superficie commerciale del fabbricato è pari a mq. 183,83.

Il TERRENO di proprietà che circonda il fabbricato ha una superficie catastale complessiva di Ha 1.08.65 (mq. 10.865,00) diviso in oliveto, seminativo arborato (area di pertinenza del fabbricato) ed un piccolo canneto.

N.B. Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari insiste in parte Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 art. 142 lettera g) “I territori coperti da foreste e da boschi”.

N.B. Nell'ambito in cui ricadono le unità immobiliari insiste Vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto 3267/1923

N.B. Le unità immobiliari oggetto di stima risultano in corso di realizzazione ed i lavori sono fermi e da completare. Per ultimare le lavorazioni il futuro proprietario dovrà presentare domanda di Voltura del Permesso a Costruire per ottenere il trasferimento della titolarità dei titoli abilitativi in essere e dovrà provvedere alla conclusione e definizione delle pratiche urbanistiche e catastali (cfr. par.5.2 della relazione).

N.B. Nello stato di fatto l'immobile censito al NCEU del Comune di Scansano foglio 212 particella 189 sub. 4, categoria A/2, rientra fra le esclusioni previste nell'appendice A lettera l) allegata al D.M. 26/06/2015 ed è escluso dall'obbligo dell'attestato di prestazione energetica. Una volta terminati i lavori l'avente titolo dovrà provvedere alla presentazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (cfr. par. 6.1 della relazione).

Identificativi catastali:

Appartamento: N.C.E.U. Comune Scansano foglio **212** particella **189** subalterno **4**, ctg. **A/2**, cons. 5,5 vani, rendita Euro 596,51, piano T-S1. **Confini:** part. 204 su tre lati; part. 90; s.s.a.;



Terreno: N.C.T. Comune Scansano foglio **212** particella **90**, qualità vigneto classe 2, cons. 1.230,00 m², r.d. Euro 6,99 r.a. Euro 6,03. **Confini:** part. 204 su tre lati; part. 189; s.s.a.;

Terreno: N.C.T. Comune Scansano foglio **212** particella **92**, qualità canneto classe 1, cons. 140,00 m², r.d. Euro 0,40 r.a. Euro 0,36. **Confini:** part. 107; part. 196; part. 204; s.s.a.;

Terreno: N.C.T. Comune Scansano foglio **212** particella **204**, qualità seminativo arborato classe 3, cons. 9.495,00 m², r.d. Euro 26,97 r.a. Euro 19,62. **Confini:** Strada interpodereale; part. 90; part. 92; part. 189; s.s.a..

Quota di proprietà:

Intera piena proprietà (1/1)

Licenze Edilizie: Fabbricato antecedente al 1° settembre 1967; Ultimo titolo abilitativo: Permesso di Costruire n. 22 del 07/10/2022 (P.E. n. 383/2022), Variante in corso d'opera del 07.10.2022 (P.E. n. 592/2022). Richiesta di proroga del termine dei lavori fino al 06.10.2028.

Stato d'uso: **Libero**

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:

€ 223.000,00

diconsi Euro *duecentoventitremila/00*

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

Alla presente relazione si allegano

- ALLEGATO N.1 Documentazione catastale
- ALLEGATO N.2 Documentazione urbanistica
- ALLEGATO N.3 Elaborati grafici
- ALLEGATO N.4 Documentazione fotografica
- ALLEGATO N.5 Atti di provenienza
- ALLEGATO N.6 Attestazione Agenzia delle Entrate Contratti di locazione
- ALLEGATO N.7 Certificato di Destinazione Urbanistica
- ALLEGATO N.8 Attestati di Prestazione Energetica (APE)
- ALLEGATO N.9 Ispezioni ipotecarie

Grosseto, li 02 febbraio 2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Pierluigi Melchionna
(Documento firmato digitalmente)



SOMMARIO

	Pag
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI	1
PREMESSA	3
1. QUESITO N.1	4
1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE	4
2. QUESITO N.2	4
2.1 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE.....	5
3. QUESITO N.3	7
3.1 DATI CATASTALI E CONFINI.....	8
3.2 INDAGINE CATASTALE.....	9
3.3 CORRISPONDENZA CATASTALE.....	10
4. QUESITO N.4	13
4.1 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	13
5. QUESITO N.5	14
5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE	14
5.2 REGOLARITA' EDILIZIA-AGIBILITA' E CONFORMITA' EDILIZIA.....	16
6. QUESITO N.6	21
6.1 CERTIFICAZIONE ENERGETICA - APE	21
7. QUESITO N.7	23
7.1 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI	23
7.2 DESCRIZIONE DEGLI IMPIANTI.....	27
7.3 INDICI METRICI E SUPERFICIE COMMERCIALE.....	32
8. QUESITO N.8	34
8.1 DIVISIONE IN LOTTI	34
9. QUESITO N.9	34
9.1 STATO LOCATIVO	35
10. QUESITO N.10	35
10.1 VINCOLI DIRITTI SERVITU'	35
11. QUESITO N.11	36
11.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO.....	37
11.2 STIMA COMPLESSIVA DEGLI IMMOBILI.....	43
11.3 VALORE DEI LOTTI – PREZZO BASE.....	43

