

Esecuzione Immobiliare n. 103/2023

TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 103/2023

promossa da

Contro

GIUDICE della ESECUZIONE: Dott.ssa Nicolò Cristina

Custode Giudiziario:

C.T.U.:

RELAZIONE PERITALE
relativa alla stima di beni immobili

Esecuzione Immobiliare n. 103/2023

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto [REDACTED], libero professionista con Studio [REDACTED] iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Grosseto [REDACTED] dello dei Consulenti Tecnici del Tribunale [REDACTED] iva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

In data 12/11/2025 (con notifica PEC del 13/11/2025) lo scrivente veniva nominato C.T.U. dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Nicolò Cristina delegato alle esecuzioni e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico ed aver prestato il giuramento di rito (adempimento effettuato telematicamente presso la cancelleria dell'esecuzioni immobiliari in data 17/11/2025), veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

1° QUESITO: **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° QUESITO: **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 ultravventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);

3° QUESITO: **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

Esecuzione Immobiliare n. 103/2023

bene, alla sua correzione o redazione; **verificare** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante; **segnalare** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali; **procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

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

5° QUESITO: **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° QUESITO: **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)

Esecuzione Immobiliare n. 103/2023

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° QUESITO: **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° QUESITO: **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° QUESITO: **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° QUESITO: **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

Esecuzione Immobiliare n. 103/2023

le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

11° QUESITO: **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).

PREMESSA

Sulla base del VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto al Registro

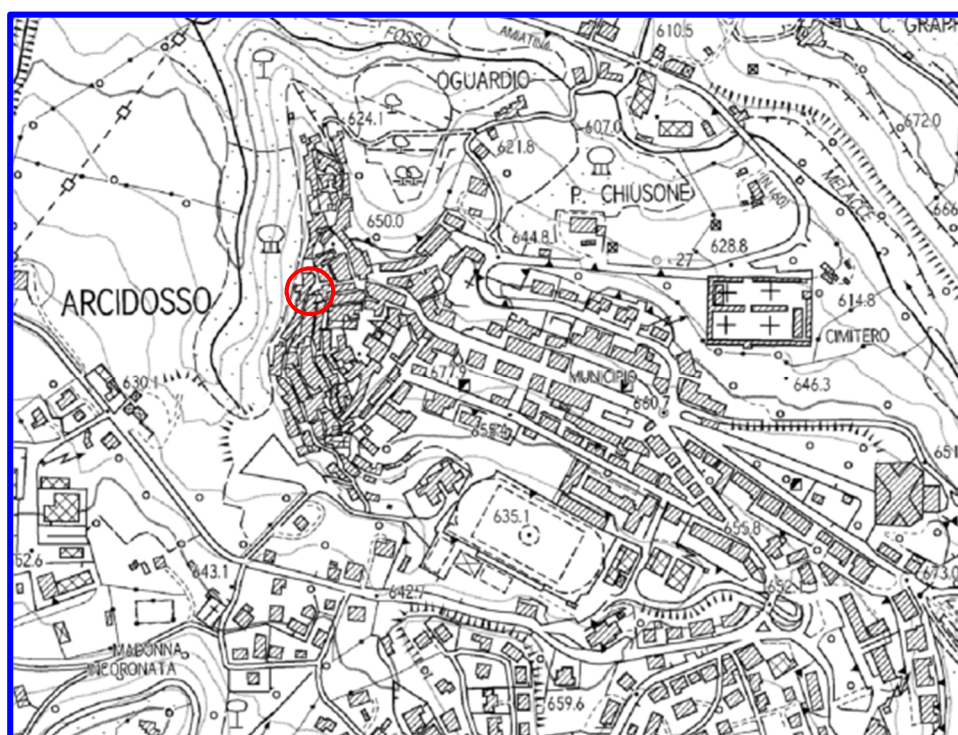
oggetto della procedura esecutiva n. 103/2023, promossa da

- Piena Proprietà per 1/1 sull'unità immobiliare (ABITAZIONE),—sita nella frazione di Arcidosso del medesimo comune (GR), Via Talassese n. 31, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 30, particella 199, sub 1**, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita Euro 159,07, Piano Secondo

***** ***** ***** ***** *****

Di seguito si riportano due estratti cartografici, al fine di rendere più comprensibile la localizzazione del bene:

Esecuzione Immobiliare n. 103/2023



Esecuzione Immobiliare n. 103/2023

1. QUESITO N. 1

Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari); **fornire** al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato; **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa, essendo presente in atti CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE redatta dal Notaio [REDACTED]

1.2 PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE PIGNORATO

La planimetria catastale dell'immobile presente in atti, congiuntamente all'estratto di mappa, visure storiche, ecc..., risulta essere stata fornita al custode giudiziario [REDACTED]

1.3 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO

I dati indicati nell'atto di pignoramento, di cui alla nota di trascrizione del [REDACTED] notificato dall'UNEP Tribunale di Grosseto, Repertorio [REDACTED] favore di [REDACTED] contro la [REDACTED] ([REDACTED] individuano gli immobili correttamente e consentono la sua univoca identificazione.

Esecuzione Immobiliare n. 103/2023

2. QUESITO N. 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 EVENTUALI CARANZE NELLA DOCUMENTAZIONE PRESENTATA

La documentazione presentata in atti risulta completa e pertanto, lo scrivente C.T.U. non ha ritenuto opportuno segnalare tempestivamente le eventuali carenze della stessa sia al Giudice dell'Esecuzione sia ai creditori istanti.

All'interno del fascicolo telematico non è stato rinvenuto atto/i di provenienza ultraventennale e pertanto è stata necessaria l'acquisizione.

(Vedi Atto/i di Provenienza Ultraventennale ' [REDACTED])

3. QUESITO N. 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;

Esecuzione Immobiliare n. 103/2023

3.1 AGGIORNAMENTO VISURE CATASTO

Per le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono state effettuate le visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto, dalle quali è emerso che l'unità immobiliare (ABITAZIONE) catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso, **foglio 30, particella 199, sub 1**, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita Euro 159,07, Piano Secondo, risulta regolarmente censita con in atti la sua planimetria.

3.2 CORRISPONDENZA TITOLO DI PROVENIENZA - SITUAZIONE CATASTALE

Confrontando la situazione catastale della unità immobiliare oggetto della presente procedura, così come risulta in essere alla data del conferimento dell'incarico, con la descrizione contenuta nel titolo di provenienza [REDACTED]

[REDACTED] rileva che la descrizione dell'unità immobiliare (ABITAZIONE) catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso al **foglio 30, particella 199, sub 1**, (categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita Euro 159,07, Piano Secondo) possa essere astrattamente conforme allo stato dei luoghi.

3.3 CORRISPONDENZA SITUAZIONE CATASTALE - STATO DEI LUOGHI

Confrontando la situazione catastale dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura così come risulta in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi si rileva:

- per l'unità immobiliare (ABITAZIONE) catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso al **foglio 30, particella 199, sub 1**, (categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita Euro 159,07, Piano Secondo), l'esattezza degli identificativi e dei soggetti intestatari.

Per quanto concerne la corrispondenza planimetrica sono state riscontrate difformità tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato rappresentato riguardanti la creazione di due armadi a muro nel ripostiglio, mancata rappresentazione del camino all'interno della cucina e due gradini che dal soggiorno conducono nel bagno oltre alla creazione di una piccola finestra interna fra la camera ed il ripostiglio.

Rilevate le difformità delle unità immobiliari di cui sopra, si precisa che le stesse non ne pregiudicano la vendibilità, pertanto in questa sede non si procede a rettifica catastale, ritenendo che lo stato di attuale di irregolarità sia superabile dall'eventuale futuro aggiudicatario del bene **previa eventuale acquisizione dei titoli legittimanti sotto il profilo urbanistico/edilizio**. Per la presentazione della variazione catastale all'Agenzia del Territorio tramite procedura Docfa (Catasto Fabbricati) per aggiornamento planimetrico, dovranno essere considerate e conteggiate le spese vive e le spese tecniche per la predisposizione delle pratiche. Per la suindicata fattispecie lo scrivente CTU si rende disponibile ad effettuare l'aggiornamento planimetrico previo supplemento d'incarico da parte del Giudice Relatore.

(Vedi Elaborati Grafici - Rilievo e Stato Sovrapposto "Allegato 2 e 3")

3.4 PORZIONI NON PIGNORATE COMPRESSE NELL'IDENTIFICATIVO CATASTALE

L'identificativo catastale dell'unità immobiliare de quo non includono ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

4. QUESITO N.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

Dalla documentazione in atti e da ulteriori indagini effettuate, a carico dei beni di cui trattasi, e per quanto di interesse della presente procedura, si rileva sussistere diritto di proprietà così come di seguito ascrivibile:

- Unità immobiliare (ABITAZIONE), sita nella frazione di Arcidosso del medesimo comune (GR), Via Talassese n. 31, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 30, particella 199, sub 1** (categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita Euro 159,07, Piano Secondo);

Esecuzione Immobiliare n. 103/2023

- Intestati attuali:



Si precisa inoltre che il bene pignorato risulta, al ventennio, libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:

TRASCRIZIONI CONTRO

- Pignoramento immobiliare notificato dall'UNEP Tribunale di Grosseto il

0

ISCRIZIONI CONTRO

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, rogata dal Notaio

- Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 12/11/2008 al n. 17754 del Registro Generale - n. 3537 del Registro Particolare di formalità in favore

4.2 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Sulla base della certificazione notarile presente in atti, nonché da verifica effettuata dallo scrivente presso i competenti uffici, per la proprietà di cui trattasi si indica il seguente quadro sinottico della provenienza al ventennio:

Esecuzione Immobiliare n. 103/2023

Unità immobiliare (ABITAZIONE), sita nella frazione di Arcidosso del medesimo comune (GR), Via Talassese n. 31, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, foglio 30, particella 199, sub 1 (categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita Euro 159,07, Piano Secondo);

- **attuale proprietà:**

➤ [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- **in precedenza** la proprietà del bene era giunto a:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
registrata presso l'Ufficio del Registro di Roma [REDACTED] trascritta presso Ufficio Registri Immobiliari di GROSSETO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
trascritto presso Ufficio Registri Immobiliari di GROSSETO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il [REDACTED]
Particolare e [REDACTED]

5. QUESITO N.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 MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTIA (CDU)

È stata acquisita la mappa censuaria relativa al FOGLIO CATASTALE in cui l'unità immobiliare è censita, per cui si rimanda alla documentazione catastale allegata. Per la proprietà in oggetto, non rientrante fra quella censita al catasto terreni, non è stato necessario acquisire preventivamente il C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica).

5.2 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Effettuate le opportune indagini, esaminati il Piano Strutturale Intercomunale Adottato (Adozione con D.G.U.C. n. 173 del 16/12/2020 pubblicazione BURT n. 5 del 03.02.2021), il Piano Strutturale Comunale (D.C.C. n.140 del 29/12/2000, variato con D.C.C. n.49 del 13/10/2010), il Regolamento Urbanistico (approvato con D.C.C. n. 22 del 24/07/2003 - Variante Generale approvata con D.C.C. n. 19 del 27/06/2013), nonché il Regolamento Edilizio (Approvato con D.C.C. n. 8 del 17/04/2003), vigenti sul territorio comunale di Arcidosso, si rileva che la proprietà di cui trattasi viene individuata:

Nella tav1A_1B_1C_Arcidosso-Tav1A, l'Unità Immobiliare è rappresentata come rientrante nella zona omogenea di Regolamento Urbanistico: "Centri storici e complessi di particolare pregio architettonico - Titolo IV Art. 37 e seguenti NTA del R.U.", oltre ad essere identificata come "Categoria D2 - Ristrutturazione Edilizia" ed "Area a statuto speciale (Area di rispetto dei centri storici) Art. 95 N.T.A. del R.U."

ART. 9 - AREE A STATUTO SPECIALE

1. Sono definite aree a statuto speciale:

a) porzione di territorio a monte del "Parco della Rimembranza", in Arcidosso capoluogo, caratterizzata in gran parte da castagneto, delimitata dalla Strada Provinciale delle Collacchie e dalla strada "Leopoldina". Per quest'area è confermata la grande importanza paesaggistica e ambientale e il Regolamento Urbanistico ne prescrive la piena conservazione e tutela degli assetti ambientali e naturali dell'intero ambito e la valorizzazione dei percorsi panoramici di collegamento fra le frazioni;

In tale ambito sono vietate nuove costruzioni e si ammette, attraverso un generale progetto urbanistico di riqualificazione urbana e ambientale, la riqualificazione e recupero dei percorsi e della viabilità esistente e l'inserimento di attrezzature per il tempo libero e di sosta.

b) le porzioni di territorio che costituiscono "aree di rispetto dei centri storici", ove sono ammessi interventi finalizzati al recupero e ristrutturazione urbanistica delle aree degradate ivi presenti attraverso piani attuativi di recupero. Tali zone, individuate nella cartografia di Piano, hanno carattere preminentemente agricolo e, per la loro particolare posizione, costituiscono un "intorno" ai centri storici o ad aree di particolare pregio ambientale da salvaguardare e proteggere da utilizzazioni e/o trasformazioni nocive. In esse non potranno essere edificati fabbricati di nessun tipo, sia stabili che precari o provvisori. Non potranno essere effettuate piantumazioni arboree senza specifica autorizzazione. Sono altresì vietate le aperture di cave, sbancamenti o movimenti di terra tali da alterare i profili attuali. Eventuali muri di sostegno, se necessari, dovranno essere realizzati con paramento in pietra locale a vista. Sono vietate le aperture di strade o allargamenti di quelle esistenti, ad eccezione di strade pubbliche e/o di passaggi pedonali.

È prescritta la piena conservazione e tutela degli assetti ambientali e naturali e la valorizzazione dei percorsi panoramici. In tali aree sono vietate nuove costruzioni e sono ammessi, mediante la presentazione di un piano attuativo di recupero, solo gli interventi di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica delle aree e dei fabbricati degradati ivi presenti. Tale piano attuativo dovrà contenere la riqualificazione e il recupero dei percorsi e della viabilità esistente, oltre che l'inserimento di attrezzature per il tempo libero e la sosta.

Esecuzione Immobiliare n. 103/2023

Il piano di recupero dovrà censire gli eventuali manufatti, volumi ed elementi incoerenti con il contesto di riferimento e prevedere, di conseguenza, interventi di completa demolizione e ricostruzione degli assetti, anche con possibilità di attribuire nuove funzioni e nuove destinazioni d'uso finalizzate al tempo libero e alla sosta. Il piano dovrà elaborare il recupero dei percorsi e della viabilità esistente, eventualmente presenti, in modo da ripristinare la maglia territoriale dei tracciati fondativi evidenziati nel Piano Strutturale.

c) le "aree di rispetto del patrimonio edilizio esistente di valore storico-archeologico" come le Gualchiere, la Pieve di Lamule, il convento dei Cappuccini, la fabbrica delle terre di Siena. Per queste aree il Regolamento Urbanistico prescrive specifica disciplina finalizzata a mantenere la conservazione degli assetti preesistenti e l'eliminazione degli elementi incoerenti e dissonanti con i fabbricati e le aree di valore storico.

Per le opere da realizzare sui fabbricati esistenti nelle aree delle Gualchiere e della Sega si dovrà fare riferimento alle singole schede di intervento.

Per l'area della Pieve di Lamule si applica quanto già precisato al precedente punto B del presente articolo.

d) l'"area dei castagneti a Monte delle "Piane", già inserita nell'A.R.P.A. GV22. Tale contesto rappresenta una porzione di territorio che conserva quasi integralmente le caratteristiche medioevali e leopoldine. Gli appezzamenti, per lo più di piccole dimensioni, sono privi di recinzioni e di annessi; spesso sono presenti elementi storici come le capanne di terra e fascine e i seccatoi. Il Regolamento Urbanistico ne prescrive la piena tutela e la conservazione dell'area, considerandola quale area strategica di coltivazione del castagno da frutto, vero museo all'aperto dell'agricoltura montana. Al fine di evitare le recinzioni metalliche, l'Amministrazione Comunale potrà deliberare specifici contributi ed incentivi da destinarsi a chi vi pratica l'allevamento ovino, per la predisposizione di recinti provvisori.

Sono vietate nuove costruzioni se non di interesse culturale o di interesse pubblico.

In merito alla disciplina di tutela e valorizzazione dei castagneti da frutto si rimanda a quanto disciplinato al Titolo VI, parte IV, del presente Regolamento, in particolare artt. 88, 89 e 90.

Esecuzione Immobiliare n. 103/2023

e) l'area delle "Piane" è quella situata a valle della strada omonima, delimitata a monte dalla strada delle Piane e a valle dall'UTOE del capoluogo. In quest'area sono presenti fabbricati e piccoli annessi destinati in parte all'agricoltura e in parte ad accessori, residenza stabile e accessori delle residenze. Sono esistenti anche attività produttive.

Nella salvaguardia dei caratteri rurali, il Regolamento Urbanistico ha definito specifiche schede di dettaglio per i fabbricati esistenti, indicando la categoria degli interventi edilizi ammessi, che sono state riportate nella tavola di riferimento del Regolamento Urbanistico.

f) l'area di "recupero e risanamento ambientale", prossima al centro abitato di Stribugliano, che per la particolare posizione costituisce un "intorno" al centro storico da salvaguardare e proteggere da ulteriori utilizzazioni e/o trasformazioni nocive. In tale area sono vietate ulteriori nuove costruzioni e sono ammessi, mediante la presentazione di un progetto unitario d'insieme, interventi di recupero dei manufatti legittimamente realizzati.

ART. 37 AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMA.

1. Le norme per il centro storico si applicano alle aree del Capoluogo e delle frazioni di Montelaterone e Stribugliano, classificate nel regolamento urbanistico quali zone "A" - Centro storico.

4. Le presenti norme si applicano altresì a quelle aree, specificate ed individuate nella cartografia del R.U., che a seguito dell'indagine conoscitiva elaborata sono state assimilate alle aree del Centro Storico, per specifico valore dei caratteri architettonici storici ed ambientali.

ART. 38 FINALITÀ E CONTENUTI DELLA NORMA.

1. La disciplina per il centro storico, tende a conseguire:

- a) Il recupero del patrimonio edilizio esistente per scopi residenziali;
- b) La salvaguardia e la valorizzazione dei caratteri architettonici, storici ed ambientali degli edifici, e delle aree;
- c) Il riuso di aree edificate o già edificate all'interno della zona urbanizzata e la conseguente limitazione della nuova espansione;
- d) Il riordino o la eliminazione delle trasformazioni incongrue sorte nel passato in modo spontaneo.

Esecuzione Immobiliare n. 103/2023

2. La disciplina urbanistica del centro storico per il conseguimento delle finalità sopraindicate:

- a) Classifica degli immobili esistenti sulla base di parametri riferiti al carattere storico, architettonico, linguistico, ambientale ed urbanistico;
- b) Stabilisce categorie d'intervento ammesse per la classi determinate;
- c) Stabilisce le destinazioni di uso compatibili;
- d) Indica i modi d'esecuzione delle opere, le tecnologie, i materiali, i colori;
- e) Stabilisce funzioni ed uso degli spazi liberi da edificazione:

ART. 39 ELENCO DEGLI ELABORATI COSTITUENTI IL QUADRO CONOSCITIVO PER LA DEFINIZIONE DELLA NORME DEL CENTRO STORICO.

1. Alle presenti norme per il centro storico sono altresì allegati i seguenti elaborati costituenti quadro conoscitivo:

- a) Schede di rilevamento e di progetto degli edifici;
 - b) Planimetrie con riferimenti catastali sc. 1:1000;
 - c) Planimetrie in scala 1:1000 delle sub aree del Capoluogo con la individuazione numerica degli edifici o complessi rilevati tramite scheda;
 - d) Planimetria del capoluogo in scala 1:1000 con la classificazione degli immobili o complessi edilizi effettuata sulla base di parametri riferiti allo stato di degrado;
 - e) Planimetria del capoluogo in scala 1:1000 con la classificazione degli immobili o complessi edilizi effettuata sulla base di parametri riferiti ai caratteri storici – architettonici, e con l'individuazione delle attività diverse dalla residenza o delle attrezzature sociali o commerciali;
 - f) Planimetria in scala 1:1000 delle sub-aree di Montelaterone con la individuazione numerica degli edifici o complessi rilevati tramite scheda;
 - g) Planimetria in scala 1:1000 di Montelaterone con la classificazione degli immobili o complessi edilizi effettuata sulla base di parametri riferiti allo stato di degrado;
 - h) Planimetria in scala 1:1000 di Montelaterone con la classificazione degli immobili o complessi edilizi effettuata sulla base di parametri riferiti ai caratteri storici – architettonici, e con la individuazione delle attività diverse dalla residenza o della attrezzature sociali o commerciali.
 - i) Planimetria in scala 1:1000 di Stribugliano con la classificazione degli immobili o complessi edilizi effettuata sulla base di parametri riferiti allo stato di degrado;
-

ART. 40 DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE PER GLI EDIFICI ESISTENTI NEL CENTRO STORICO.

A – Manutenzione ordinaria

1. Gli interventi sono quelli che riguardano riparazione, rinnovamento e sostituzione delle opere di finitura e di completamento, specie all'interno dei singoli alloggi, nonché quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Sono opere di manutenzione ordinaria:

La pulitura interna ed esterna, la ripresa parziale di intonaci e colorature interne;

La ripassatura e la parziale sostituzione del manto di copertura;

La normale riparazione o il parziale e limitato rinnovamento degli impianti igienico – sanitari e tecnologici;

Il rifacimento parziale di rivestimenti e pavimenti interni;

La pulitura, la riparazione, la riverniciatura e la eventuale sostituzione di parte degli infissi interni ed esterni;

Le puliture e le limitate riparazioni esterne;

Il rifacimento parziale di pavimenti esterni.

B – Manutenzione straordinaria

1. Gli interventi sono rappresentati da opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico – sanitari e tecnologici sempre che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Il rifacimento di intonaci e coloriture esterne dovrà essere concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Sono opere di manutenzione straordinaria:

Il rifacimento di intonaci e coloriture interne ed esterne;

La grossa riparazione o la sostituzione degli infissi interni ed esterni;

Il rifacimento totale di pavimenti e rivestimenti;

La modifica delle aperture interne senza modifica distributiva degli ambienti;

Il rifacimento del manto di copertura;

Il parziale consolidamento delle strutture;

L'inserimento di opere di coibentazione o impermeabilizzazione;

La riparazione delle opere di sistemazioni esterne;

La grossa riparazione e la nuova installazione di impianto igienico-sanitario purché nell'ambito della superficie;

Esecuzione Immobiliare n. 103/2023

10) La grossa riparazione o la nuova installazione di impianti tecnologici purché realizzati lasciando inalterati i volumi, le superfici, senza ricorso a volumi tecnici o impianti esterni.

C – Restauro e risanamento conservativo:

Gli interventi sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere, che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Le opere riguardano edifici da conservare integralmente o da modificare con i metodi del restauro:

In questa categoria sono vietate modifiche della destinazione di uso attuale, il frazionamento delle unità interne, e comunque quelle trasformazioni che non sono compatibili con l'impianto distributivo dell'organismo.

Le operazioni ammesse sono le seguenti:

1) Il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:

Il restauro o il ripristino dei fronti interni ed esterni;

Il restauro o il ripristino degli ambienti interni;

La ricostruzione filologica delle parti di edificio eventualmente crollate o demolite:

La conservazione o il ripristino dell'impianto degli spazi liberi: corti, larghi piazzali, orti, giardini, chiostri, etc.

La conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo originario; qualora esso abbia perso rilevanza nel corso di modifiche successive, il riferimento può essere fatto all'epoca (o epoche), storiche ritenute più significative.

2) Il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, e senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:

Murature portanti sia interne che esterne;

Solai e volte;

Scale sia interne che esterne;

3) La eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue sia all'impianto originario che agli ampliamenti realizzati in modo organico al medesimo.

Esecuzione Immobiliare n. 103/2023

4) L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, sempre nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

D) Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio del tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono la sostituzione o il ripristino di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

In merito alle funzioni che possono essere attribuite nel centro storico a seguito degli interventi di ristrutturazione edilizia, si rimanda integralmente a quanto disciplinato al punto 4 del piano delle funzioni.

Le opere di ristrutturazione edilizia si suddividono nelle seguenti categorie:

Ristrutturazione edilizia D1

Comprende opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale interne delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterate le superfici o i volumi, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio costituenti arredo urbano.

Sono ammesse leggere modifiche di posizione di aperture sia interne che esterne, qualora le stesse non risultino di impianto originario e comunque non rivestano particolare interesse decorativo e purché non alterino l'equilibrio generale della facciata.

Le suddette operazioni non sono ammesse nelle facciate con impostazione rigorosamente simmetrica o in presenza di filaretto.

Sono escluse modifiche agli elementi strutturali verticali, modifiche agli elementi costituenti arredo urbano, modifiche ai caratteri architettonici e decorativi.

Nel pieno rispetto delle prescrizioni sopra riportate soprattutto in merito al mantenimento dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, è ammesso il frazionamento in più unità immobiliari, fermo restando l'obbligo del mantenimento, per le unità con destinazione residenziale, della superficie utile lorda minima di 65 mq.

Le sovrastrutture e sovrapposizioni che disturbano l'ambiente circostante devono essere eliminate.

Non sono ammesse destinazioni d'uso non compatibili con l'organismo edilizio.

Ristrutturazione edilizia D2

Esecuzione Immobiliare n. 103/2023

Comprende opere comportanti la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari e l'adeguamento igienico-sanitario funzionale.

E' ammessa la costruzione di servizi igienici in ampliamento alla volumetria attuale.

Le nuove superfici nette non dovranno superare i mq. 6 per ogni unità abitativa esistente.

La possibilità di realizzare detta volumetria è subordinata ai seguenti criteri:

Essa dovrà essere organicamente inserita nell'impianto architettonico esistente;

Dovrà essere evitato l'interessamento dei fronti prospicienti su strade o spazi pubblici, sfruttando esclusivamente superfici private o sopraelevazioni

Sono da escludere realizzazioni in aggetto.

Nel caso esistano già servizi igienici in aggetto o comunque superfetazioni (aggetti, balconi, etc.), il rilascio della concessione per opere riguardanti questa categoria è subordinata alla loro demolizione o rielaborazione complessiva (per tutte le unità riportate nella scheda relativa), che ne migliori l'ambientazione e i caratteri formali e architettonici.

E' ammesso il rialzamento dell'ultimo piano nel caso che questo sia realmente abitato, nel rispetto dei caratteri formali, architettonici e delle tecnologie costruttive dell'edificio esistente.

L'altezza dei nuovi vani non potrà comunque essere superiore a mt. 2,20, misurata perpendicolarmente tra l'estradosso del solaio di calpestio ed il punto di incontro interno tra il muro perimetrale e l'intradosso della copertura

E' vietata la sopraelevazione per porre in opera solai di soffittatura orizzontali.

E' ammessa la ristrutturazione e la integrazione alla residenza dei volumi destinati ad altri usi.

E' ammessa la modifica, la chiusura e l'apertura di vani porta o finestra sui fronti degli edifici non prospicienti su strade o spazi pubblici, e in caso di assoluta necessità e per comprovate esigenze igieniche-funzionali, anche su di essi, nel rispetto dei caratteri architettonici, decorativi e dei materiali.

E' esclusa la modifica ai caratteri architettonici e decorativi degli edifici, agli elementi costituenti arredo urbano.

Nel pieno rispetto delle prescrizioni sopra riportate soprattutto in merito al mantenimento dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, è ammesso il frazionamento in più unità immobiliari, fermo restando l'obbligo del mantenimento, per le unità con destinazione residenziale, della superficie utile lorda minima di 65 mq.

Esecuzione Immobiliare n. 103/2023

Sono compresi in questa categoria anche gli interventi di ricostruzione e demolizione parziale e ricostruzione di edifici demoliti per eventi naturali, bellici, ovvero a seguito di provvedimenti imposti dall'autorità comunale o comunque competente.

Le istanze di ricostruzione dovranno essere corredate da tutti gli elementi atti ad identificare la consistenza, i caratteri e le tecnologie costruttive degli edifici preesistenti.

Dovranno essere allegate:

Planimetrie catastali delle unità immobiliari preesistenti;

Eventuali fotografie;

Analisi dei ruderi esistenti o delle murature limitrofe per determinare altezze e ingombri.

Ristrutturazione urbanistica "E"

Gli interventi sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio, con un altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. La categoria "ristrutturazione urbanistica" si divide in due sottocategorie:

Ristrutturazione urbanistica E1:

Vi sono compresi anche interventi di demolizione degli edifici, o di parti di essi, non compatibili dal punto di vista storico, architettonico, morfologico o ambientale, o anche funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico edilizio circostante, con possibilità di ricostruzioni parziali o totali per la ricostruzione organica del tessuto stesso.

E' ammesso altresì, per motivate esigenze igienico-funzionali, un incremento "una tantum" del 20% della superficie residenziale esistente, fino ad un massimo di 20 mq. Per ogni unità residenziale.

Nel pieno rispetto delle prescrizioni sopra riportate soprattutto in merito alla possibilità di ricostruire la volumetria mantenendo i caratteri storici, materici e tipologici, indicati dalle presenti disposizioni, è ammesso il frazionamento in più unità immobiliari, fermo restando l'obbligo del mantenimento, per le unità con destinazione residenziale, della superficie utile lorda minima di 65 mq.

E' ammessa la destinazione a residenza di volumi destinati ad altri usi.

L'istanza di concessione per interventi rientranti nella categoria E1 deve essere corredata da un progetto unitario riguardante tutte le unità e gli edifici compresi nella scheda di rilevamento relativa e sottoscritta da tutti i proprietari interessati.

Esecuzione Immobiliare n. 103/2023

Gli interventi dovranno tenere conto dell'immediato intorno in cui si collocano, degli allineamenti, altezze, materiali, finiture e colori esistenti – l'aspetto urbanistico – architettonico degli organismi oggetto di intervento.

Ristrutturazione urbanistica E2:

Vi sono compresi tutti gli interventi, dalla demolizione e ricostruzione agli ampliamenti, che tendano a ricostruire il tessuto edilizio ed urbanistico tenendo conto

Dell'immediato intorno, degli allineamenti sui fronti e nelle gronde.

Gli interventi ricadenti in questa categoria sono subordinati alla approvazione di un piano di recupero ai sensi delle norme nazionali e regionali in vigore.

Il piano di recupero dovrà contenere gli elaborati tecnici e grafici in grado di dimostrare il rispetto del mantenimento dei caratteri storici, materici e tipologici, rappresentativi del centro storico.

Nella ricostruzione del volume originario, è ammesso il frazionamento in più unità immobiliari, fermo restando l'obbligo del mantenimento, per le unità con destinazione residenziale, della superficie utile lorda minima di 65 mq.

Nella rielaborazione dei suddetti piani di recupero, si dovrà tenere conto delle indicazioni riportate nelle schede di intervento.

PIANI ATTUATIVI NEL CENTRO STORICO

1. Sono individuati i seguenti piani attuativi:

a) Piano di recupero:

Si attuano previa approvazione di piano di recupero le opere comprese nella categoria E2. Il piano di recupero, da redarre secondo quanto disciplinato dalla normativa nazionale e regionale vigente, dovrà rispettare le prescrizioni particolari riportate nelle schede, con particolare riferimento a:

- ☐ Unità minima d'intervento
- ☐ Tipologie edilizie
- ☐ Destinazioni d'uso
- ☐ Modalità e tempi di attuazione degli interventi
- ☐ Assetto urbanistico di progetto degli edifici, delle strade, degli isolati, dei fronti stradali e degli spazi liberi da edificazione;
- ☐ Schema di convenzione tipo.

ART. 41 Schede per gli edifici del centro storico

1. Gli edifici ricadenti nelle aree interessate dal centro storico sono descritti in apposite schede che, costituiscono quadro conoscitivo del RU e comprendono:

- ☐ Riprese fotografiche

Esecuzione Immobiliare n. 103/2023

- ☐ Riferimenti geografici
- ☐ Riferimento storico
- ☐ Caratteri storici architettonici
- ☐ Evidenti manomissioni esterne in epoca recente
- ☐ Descrizione plano volumetrica
- ☐ Elementi architettonici e decorativi esterni
- ☐ Stato di conservazione
- ☐ Descrizioni dell'area
- ☐ Categorie di intervento ammesse
- ☐ Prescrizioni particolari

Le schede costituiscono parte integrante della normativa e le prescrizioni particolari, eventualmente riportate, devono essere osservate.

ART. 42 DESTINAZIONI D'USO DEL CENTRO STORICO.

1. Destinazioni non ammesse:

Non sono ammesse nelle zone classificate "A" ed oggetto della presente norma attività moleste, rumorose e maleodoranti, tali da costituire un limite alla utilizzazione residenziale delle medesime.

Per le sole sub aree "d" del capoluogo ed "a" di Montelaterone, tali attività che sono in corso al momento della adozione delle presenti norme, potranno essere mantenute.

2. Destinazioni ammesse:

Nelle zone oggetto della presente disciplina, oltre alla residenza, sono ammesse tutte quelle attività che contribuiscono al rilascio residenziale.

Tra queste le attività piccolo - commerciali, ricreative e culturali.

Sono altresì ammesse quelle attività artigianali che, per le loro dimensioni limitate non arrecano disturbo.

Tra queste a puro titolo esemplificativo:

Calzolaio, impagliatore, intarsiatore del legno, sartoria, laboratori di pellami e cuoio, piccola falegnameria per riparazioni, attività complementari dell'agricoltura ad uso domestico o assimilabili per dimensioni, ecc.+

ART. 43 Destinazioni a verde privato nel Centro Storico.

1. Tali aree, destinate a verde privato, devono essere mantenute decorosamente in modo da costituire un arredo urbano. In tali aree sono vietate pavimentazioni o lastricati eccedenti il 30% della superficie, edificazioni di annessi stabili o precari, recinzioni in muratura se non esistenti al momento dell'adozione della

Esecuzione Immobiliare n. 103/2023

seguinte norma, o comunque diverse da quelle eseguite con rete a maglia sciolta, semplicemente verniciata di colore verde o zincata, sostenuta da profilati metallici leggeri.

Sono altresì vietati depositi di materiali di qualsiasi tipo eccedenti il fabbisogno familiare (Legna, carbone, etc.).

In queste aree possono essere attuate coltivazioni floreali, di alberi da frutto o ortive purché queste ultime avvengano con impianti ordinati e curati anche nell'aspetto.

Sono vietate piantumazioni di alberi di tipi non caratteristici locali.

Le aree che, per la loro consistenza e localizzazione, sono assimilabili a corti o piazzali, potranno essere pavimentate in proporzioni diverse da quelle indicate nel presente articolo su rilascio di specifica autorizzazione.

2. Tali zone, possono essere utilizzate mediante approvazione di P.R., al fine di migliorare la viabilità, i parcheggi, gli allineamenti degli edifici, la disponibilità di spazi pubblici e devono essere inserite in una proposta progettuale complessiva che riguardi le aree e gli edifici ivi compresi.

In tali zone, secondo quanto disposto nelle "tabelle E3" allegate alla presente normativa, dovranno essere demoliti gli edifici precari e/o incongrui con l'ambiente circostante e la loro volumetria potrà essere recuperata in aderenza ai fabbricati censiti tramite scheda, con destinazione di annesso o residenziale in ampliamento alle unità esistenti, o riorganizzati in complessi isolati con destinazione di annessi, in modo da migliorarne collocazione urbanistica e aspetto architettonico.

Secondo quanto disposto nelle tabelle allegate dovranno essere elaborati i P.R di iniziativa privata o di iniziativa pubblica o privata e le relative convenzioni con l'Amministrazione Comunale.

ART. 44 AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

1. Le zone individuate dal regolamento urbanistico quale aree soggette ad intervento di ristrutturazione urbanistica sono subordinate alla presentazione di specifico Piano Attuativo di Recupero secondo la normativa nazionale e Regionale vigente

ART. 45 Zone a verde pubblico nel Centro Storico.

1. Tali zone potranno essere attrezzate, su progetti redatti a cura dell'amministrazione comunale, per il tempo libero, il gioco dei ragazzi, la sosta ed il passeggio.

Esecuzione Immobiliare n. 103/2023

Zone a verde pubblico esistenti:

In tali zone è obbligatorio mantenere le essenze arboree esistenti o integrarle con essenze tipiche locali (comprese quelle che per il loro impiego diffuso sono considerate assimilabili come: ippocastano, tiglio, platani, etc.)

E' ammessa la posa in opera di attrezzature per giochi, per la sosta o opere d'arte.

E' ammessa la costruzione di percorsi pedonali purché limitati allo stretto necessario, e la costruzione di elementi di delimitazione delle aiuole purché tali opere vengano realizzate con materiali tradizionali naturali.

Non sono ammessi radicali cambiamenti della tipologia degli elementi di arredo.

Zone a verde pubblico di nuova previsione:

Tali zone dovranno essere sistemate secondo un progetto esteso alla intera area che preveda:

Piantumazione con essenze locali

Conservazione delle essenze esistenti

Attrezzature e percorsi pedonali

Illuminazione

Destinazione d'uso degli edifici ricadenti in tali aree o di progetto.

ART. 46 ZONE A PARCHEGGIO NEL CENTRO STORICO.

1. Tali zone dovranno essere realizzate sulla base di progetti estesi all'intera area che dovranno prevedere:

- ☐ Distribuzione dei posti macchina
- ☐ Accessi ed uscite
- ☐ Posizionamento dei marciapiedi
- ☐ Tipo di pavimentazione
- ☐ Sistemazione dei punti luce.

ART. 47 Zone miste a verde pubblico e parcheggi nel Centro Storico.

1. Per tali zone valgono le disposizioni relative alle zone a verde pubblico e alle zone a parcheggio.

I progetti dovranno tener conto della utilizzazione promiscua salvaguardando il carattere di uso pubblico per sosta, svago, e giochi dell'intera area; si dovranno altresì privilegiare le piantumazioni di essenze tipiche locali di rispetto alle aree pavimentate per la sosta degli autoveicoli si da avere, nelle zone pavimentate, ricorsi di alberi o in ordine sparso o in filari regolari.

ART. 48 STRADE PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI NEL CENTRO STORICO.

1. In tali aree sono vietate trasformazioni delle pavimentazioni in pietra esistenti con posa in opera di materiali diversi. Eventuali pavimentazioni di nuovo impianto dovranno essere realizzate con materiali uguali a quelli originali usati nell'immediato intorno.

ART. 49 SOTTOPASSI NEL CENTRO STORICO.

1. I sottopassi sono prevalentemente quelli pedonali di uso pubblico che attraversano edifici di proprietà pubblica e/o privata. Essi devono essere salvaguardati in quanto caratteristici e essenziali ad una funzionalità dei centri in oggetto.

E' quindi vietato:

- ☐ Porre in opera cancelli tendenti a limitarne la utilizzazione, ancorché i sottopassi siano di proprietà privata;
- ☐ Alternarne la pavimentazione;
- ☐ Qualsiasi costruzione insistente su di essi ancorché ne limiti solo parzialmente la utilizzazione.
- ☐ Tutte le opere eseguite in difformità da quanto sopra devono essere rimosse.

ART. 50 MODI DI ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI NEL CENTRO STORICO.

Filarotto a conci regolari:

Tali murature devono essere mantenute senza provocare ulteriori danni con strappi e riprese.

I conci possono essere sostituiti anche con conci lavorati con mezzi meccanici, mantenendo l'uniformità di dimensione e il materiale (pietra trachitica locale).

Sulla muratura può essere eseguita una stuccatura, purché questa avvenga in profondità tra i giunti con un tondino di ferro e senza evidenti tracce all'esterno.

Sull'impasto da usarsi si rimanda al paragrafo d. (murature intonacate).

Le aperture di cui si abbia evidente traccia debbono essere ripristinate; è possibile tuttavia il ripristino parziale di queste tracce con finitura ad intonaco del tamponamento, o usando altre tecniche del restauro che lascino comunque leggibili chiaramente tali tracce.

Filarotto a conci irregolari:

Esecuzione Immobiliare n. 103/2023

Sono quelle murature realizzate con conci di dimensioni variabili, anche se disposti a filarotto, oppure quelle che presentano discontinuità per interventi successivi, dove il filarotto può anche interrompersi.

La metodologia di intervento è la stessa del filarotto regolare, ma la stuccatura può essere realizzata anche non in profondità, con il riempimento completo dei giunti, mantenendo indenne il lato esterno dei conci.

c) Facciavista:

Vi sono comprese:

1- Le murature tipiche di edifici "poveri" sorti cioè senza particolari esigenze estetiche.

Le murature che conservano tracce di filarotto, ma in cui i rimaneggiamenti successivi eseguiti a "opus incertum" assumendo nel complesso la parte predominante.

In tali murature è permesso la stuccatura come nel caso precedente, ma, in presenza di pietre che non presentino il lato esterno con superficie piana ed altre asperità, la stuccatura può essere più estesa, lanciando a vista solo la parte più aggettante delle pietre e comprendendole completamente in caso di dimensioni ridotte o arretrate al filo della muratura. (metodo del rinzafo).

d) Murature intonacate

Vi sono comprese murature su cui siano stati eseguiti gli intonaci e quelle eseguite in modo tale che risulti evidente l'intenzione di intonacarle, come per esempio la presenza di riquadrature delle aperture in leggero aggetto rispetto alla facciata.

Vi appartengono inoltre le murature da realizzare ex nuovo,

Non sono comprese quelle murature intonacate che nascondono elementi ricadenti nei casi a e b, anche se questo risultasse solo nel corso dei lavori.

Gli intonaci debbono essere realizzati a malta di calce oppure dosando opportunamente materiali diversi in modo che l'effetto finale sia quello dell'intonaco tradizionale a calce.

Le dosi più idonee, sia per l'intonaco che per la stuccatura, sono le seguenti: per l'inerte 50% renone di cava locale (pozzolana) e 50 % sabbia di fiume; per il legante 50% calce aerea e 50% cemento.

Le percentuali da usarsi eventualmente in alternativa a quelle indicate dovranno essere descritte nella richiesta di autorizzazione.

Non è ammesso comunque l'uso esclusivo di sabbia di fiume, che non potrà essere comunque superiore alla metà dell'inerte.

Esecuzione Immobiliare n. 103/2023

Può essere peraltro realizzato un sottofondo a malta di cemento secondo le tecniche usuali (arriccio), sopra il quale si può operare come detto sopra.

L'intonaco deve seguire la superficie delle pareti senza correggere eccessivamente le eventuali irregolarità, escludendo quindi la tecnica delle "fasce", con trattamento superficiale a cazzuola di ferro.

Non sono ammessi intonaci a parti di essi eseguiti con metodi bucciardati o brugnolati o simili.

L'eventuale tinteggiatura deve essere eseguita contestualmente all'intonaco (metodo dell'affresco).

Il colore da usarsi deve essere riferito per quanto possibile, delle tracce reperibili sulle facciate :

b) Alla valutazione globale di un tratto di strada o di una piazza ecc. nella quale è inserito l'edificio sufficientemente ampio da rappresentare una campionatura possibile dei colori caratterizzanti l'ambiente.

Su tutte le murature esistenti sono vietate rimozioni o demolizioni o coperture che cancellino il passaggio dell'opera attraverso il tempo a meno che non si tratti di alterazioni deturpanti o incongrue rispetto ai valori storici dell'opera, o di completamenti in stile che falsifichino l'opera.

ART. 51 COPERTURE NEL CENTRO STORICO

1. La struttura in legno in edifici appartenenti alla cat.C di particolare rilevanza debbono essere mantenute.

Negli altri casi possono essere sostituite con strutture in ferro, in c.a. e laterizio o in laterizio armato, o conformemente alle eventuali prescrizioni del Genio Civile, ove richiesto.

Le gronde degli edifici ricadenti in categoria C debbono essere mantenute.

Ripristinate nella parte inferiore con tavolame e travicelli di castagno secondo la tipologia tradizionale e con lo stesso aggetto.

Se in tali edifici sono presenti altre tecnologie come l'uso del cotto o della trachite, esse debbono essere mantenute.

Per gli altri edifici è ammesso l'uso della tavella in laterizio con le seguenti modalità: aggetto della gronda non superiore a quello esistente.

Aggetto del grondino intorno ai 10cm. e comunque non superiore ai 15 cm.

La superficie delle tavelle dovrà essere lasciata a vista.

In tutti i rifacimenti particolare attenzione dovrà essere dedicata alla parte di muratura immediatamente al di sotto della gronda, che dovrà presentare

Esecuzione Immobiliare n. 103/2023

assoluta continuità con la muratura sottostante in modo da non avere cambiamento di materiali (faccia vista, intonaco, ecc.) né di tecnologie.

Le uniche aperture ammesse sono “abbaini” realizzati secondo le tipologie tradizionali, con vuoto massimo cm.50 x 50 ; la funzione dell’abbaino è quella di poter accedere alla copertura esterna.

I materiali di copertura devono essere limitati ai coppi alla toscana, o coppi e tegole, secondo l’uso tradizionale.

ART. 52 SOLAI E VOLTE NEL CENTRO STORICO

1. Le volte esistenti di qualsiasi tipo e i solai di particolare rilevanza architettonica o decorativa debbono essere mantenuti nella forma originaria.

Negli altri casi i solai possono essere sostituiti con strutture in uso corrente, o in conformità alle eventuali prescrizioni del Genio Civile, ove richiesto.

ART. 53 APERTURE ESTERNE NEL CENTRO STORICO

a) Esistenti

Quelle ricadenti in categoria C o in murature eseguite a filaretto, oppure quelle eseguite con particolari accorgimenti decorativi, non possono subire alterazioni di sorta, se non per ripristini di evidenti elementi originari

Per tutte sono vietati espressamente sia l’eliminazione o copertura con intonaco delle soglie, stipiti o architravi in trachite, sia l’impiego di marmi e travertini od altre pietre, tali elementi peraltro debbono essere rimossi.

Nel caso che gli elementi di superfaccata rivestano carattere strutturale, è ammesso il reimpiego degli elementi originari in trachite, quando vi sia documentazione in tal senso o tale inserimento sia giustificato da una lettura generale della facciata; in alternativa può essere usata finitura normale ad intonaco.

Le aperture tamponate possono essere ripristinate.

Quelle di particolare valore storico o decorativo o che fanno parte dell’equilibrio generale della facciata, pur conservando il tamponamento, debbono comunque essere evidenziate.

b) Nuove aperture per le pareti esterne nelle quali si debbono prevedere nuove aperture, allargamenti o lievi spostamenti di quelle esistenti, si richiede uno studio preliminare sul rapporto dei pieni e dei vuoti delle facciate, con relativa deduzione dei rapporti ottimali da usarsi.

Esecuzione Immobiliare n. 103/2023

Le nuove aperture non debbono avere dimensioni superiori a quelle preesistenti all'intorno.

Non sono ammesse forme diverse da quelle tradizionali, rettangolari per le aperture normali e quadrate per quelle di dimensioni ridotte, né finiture o elaborazioni particolari in stile.

Le nuove aperture possono essere riquadrate, a seconda delle particolari esigenze di inserimento:

- 1) a vista sui due lati, con pietra trachitica locale bocciardata in blocchi di spessore non inferiore ai cm.15.
- 2) a vista sul lato interno, con pietra trachitica anche segata a lastre e con semplice finitura ad intonaco nella parte esterna.
- 3) con finitura ad intonaco su tutti i lati.

ART. 54 INFISSI ESTERNI NEL CENTRO STORICO.

Per finestre, persiane, non sono ammessi di norma infissi realizzati in profilato metallico.

Tuttavia può essere ammessa la installazione di infissi in pvc, o alluminio, simil legno di colore verde o marrone non lucido, fermo restando l'obbligo di installare le persiane utilizzando sistemi di aggancio esterno tipici locali ed evitando l'installazione del controtelaio rigido.

Può essere ammesso, nelle categorie diverse dalla C l'impiego di infissi diversi solo per vetrine di negozi, bar, trattorie, purché queste siano in accordo con l'ambiente in cui sono inserite, di norma è preferibile il colore nero.

Sempre per le categorie diverse dalla C sono ammesse porte metalliche per locali non destinati alla residenza come magazzini, cantina, autorimesse, ecc, purché eseguite con telai in profilati semplici ferrosi tamburati in lamiera saldata, con finitura liscia e tinteggiati con colore verde persiana o marrone.

Le porte e i portoni di ingresso principale alle abitazioni 8debbono essere eseguiti in castagno massello secondo la tipologia tradizionale, trattati a mordente scuro oppure con altre essenze sempre in massello, se tinteggiati di verde o marrone.

La persiana deve essere alla toscana, verniciata di color verde scuro "persiane", salvo nei casi diversamente documentabili.

Non è ammessa per quelle aperture in cui si appare evidente che non era previsto l'uso e la cui introduzione deformi palesemente l'effetto della riquadratura singola, oppure la redazione alla facciata in generale. Non sono ammesse serrande avvolgibili di nessun tipo o sportelloni ad eccezione degli avvolgibili

Esecuzione Immobiliare n. 103/2023

per gli edifici ricadenti in 4° e 5° classe ove tale sistema di oscuramento è di impianto originario e trattasi manutenzione o sostituzione.

Le finestre, salvo quei casi in cui sia giustificato storicamente o con documentazione una diversa conformazione, debbano essere a due ante di tipo tradizionale, sia finito a essenza sia verniciato color verde persiana o marrone.

Per piccole aperture relative a locali al piano terra è ammesso l'uso di grate in ferro di tipo tradizionale a lavorazione semplice.

L'infisso in tutti i casi deve seguire esattamente l'apertura con divieto di rimbotto degli archi con architravi di qualunque tipo.

ART. 55 SCALE DI ACCESSO ESTERNE NEL CENTRO STORICO

1. le scale di accesso esterne debbono essere mantenute in pietra trachitica locale o ripristinate nel caso siano state modificate nel tempo.

Gli scalini debbono essere realizzati in materiale tradizionale.

L'eventuale parapetto potrà essere a faccia vista od intonacato, o costituita da ringhiera in ferro battuto disegno semplice. I soli pianerottoli possono essere realizzati con piastrelle in cotto a lavorazione rustica formato tradizionale (mezzane, smusciati) o meglio se di recupero.

ART. 56 PAVIMENTAZIONE ESTERNA NEL CENTRO STORICO

1. E' prescritta la conservazione e il ripristino delle pavimentazioni originarie degli spazi pubblici collettivi, sia interni che di pertinenza, quali pavimentazioni del portico, dell'androne, delle corti, dei giardini, ecc.

Nel caso di rifacimento le pavimentazioni devono essere realizzate con i materiali e le tecniche tradizionali.

ART. 57 TERRAZZE NEL CENTRO STORICO.

1. sono vietate espressamente nuove terrazze.

8 Comma modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione/Contributo predisposta dall'Ufficio.

I balconi originari debbono essere mantenuti nel loro aspetto, senza impieghi di marmi, travertini, gres, ecc.

I parapetti in ferro dovranno essere mantenuti nelle forme originarie o ripristinati; ove non sia rintracciabile la forma originaria, si farà riferimento ad apposite tavole reperibili presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

ART. 58 TETTOIE NEL CENTRO STORICO

E' vietata la realizzazione di tettoie di qualsiasi tipo se prospicienti strade o spazi pubblici. Sono ammesse le tettoie a copertura dei portoni di ingresso dei fabbricati privati che dovranno essere realizzate in legno e cotto (copertura coppi e tegole), dovranno essere di dimensioni limitate a protezione dell'accesso e in nessun caso potranno eccedere lo sbalzo di 50 cm rispetto al filo esterno della facciata del fabbricato

ART. 59 CANNE FUMARIE NEL CENTRO STORICO

1. Nella categoria C sono vietate canne fumarie esterne.

Negli altri casi sono ammesse solo se debitamente incassettate e intonacate, qualora l'introduzione del manufatto non rechi disturbo all'equilibrio complessivo della facciata.

Sono ammesse canne fumarie in rame brunito in relazione alla composizione materia della facciata.

E' obbligatoria la sistemazione di tutte le canne fumarie esistenti in difformità di quanto detto. I comignoli devono essere realizzati con fodera intonacata a copertura in laterizio, secondo la tecnologia tradizionale.

ART. 60 PLUVIALI NEL CENTRO STORICO

1. i canali e i discendenti devono essere del tipo stonato, realizzati in rame.

Il piede può essere in ghisa o laterizio.

Sono espressamente vietati elementi in materiali plastici, P.V.C. o simili.

ART. 61 DECORAZIONI NEL CENTRO STORICO

1. Tutte le decorazioni originali esistenti debbono essere mantenute.

Sono vietate nuove decorazioni che non rivestano particolare valore artistico e comunque non concordate preventivamente con l'Amministrazione Comunale.

ART. 62 MURA DI CINTA NEL CENTRO STORICO.

1. l'intero cerchio di mura del centro storico viene assimilato alla categoria C, sia per quanto riguarda la parte visibile dall'esterno, sia per quanto concerne le parti rimaste inglobate negli edifici e come tale deve essere trattato anche se inserito in edifici non ricadenti in tale categoria.

ART. 63 IMPIANTI TECNOLOGICI NEL CENTRO STORICO.

1. E' ammessa l'installazione di impianti igienici e tecnologici purché ciò avvenga senza compromettere le strutture secondo quanto tutelato dalle categorie di appartenenza.

Nei casi di installazione in edifici appartenenti alla categoria C o in presenza di filarotto è espressamente vietato lesionare la struttura con strappi e riprese e le canalizzazioni devono essere di tipo "a vista".

Per gli scarichi è ammessa la sola incassatura in appoggio alle strutture e interna agli alloggi.

Negli altri casi è ammessa l'incassatura nelle murature e la esecuzione degli impianti sottotraccia.

Le antenne TV nonché le parabole devono essere centralizzate per ogni fabbricato e non devono alterare, disturbare in alcun caso le facciate del fabbricato stesso.

E' vietato installare antenne e parabole in facciata. Le stesse dovranno essere installate sul tetto. Le parabole dovranno essere di color mattone.

E' espressamente vietato porre in opera cavi volanti e cavi esterni.

Gli impianti elettrici e telefonici devono essere eseguiti in conformità a quanto suddetto e nel rispetto totale dell'ambiente storico in cui si inseriscono.

Sono quindi vietati cavi volanti, matasse, sportelli non strettamente necessari.

E' vietata l'installazione di grappe, ponticelli e qualsivoglia altro, in edifici ricadenti in categoria C o in murature a faccia-vista.

E' vietato l'impiego di materiali plastici che non siano strettamente necessari.

I cavi devono comunque "correre" staffati a cavetti in acciaio ben tirati.

In caso di collocazione su parete devono correre dove meno si notano, nascosti eventualmente dagli elementi decorativi esistenti.

(Il tutto fatto salvo Errori e/o Omissioni)

Esecuzione Immobiliare n. 103/2023

5.3 SITUAZIONE EDILIZIA

A seguito di indagini effettuate presso il Comune di Arcidosso/Unione dei Comuni Montani Amiata Grossetana, al fine di accertare l'eventuale presenza di pratiche edilizie inerenti la proprietà di cui trattasi, è stato effettuato un accesso agli atti con istanza [REDACTED]

In risposta a quanto indicato, è emerso che per l'immobile oggetto della presente perizia **NON sono stati rilasciati titoli autorizzativi (Vedi PEC [REDACTED])**

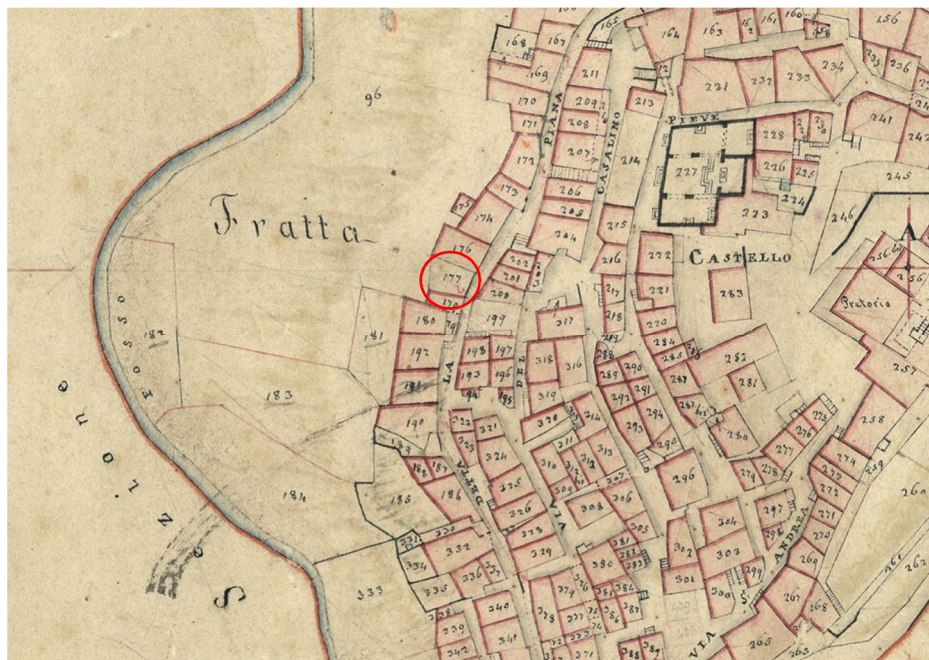
È stata pertanto effettuata una ulteriore ricerca presso il Catasto di Grosseto con PEC I [REDACTED] 26 al fine di ottenere la copia del primo accatastamento dell'unità immobiliare, nonché di eventuali ulteriori planimetrie oltre all'unica presente agli [REDACTED]. Anche in questo caso la ricerca **NON ha prodotto esito positivo** (Vedi comunicazione ricevuta via mail in data 24/04/2026).

Vedi Documentazione Urbanistica "Allegato 4")

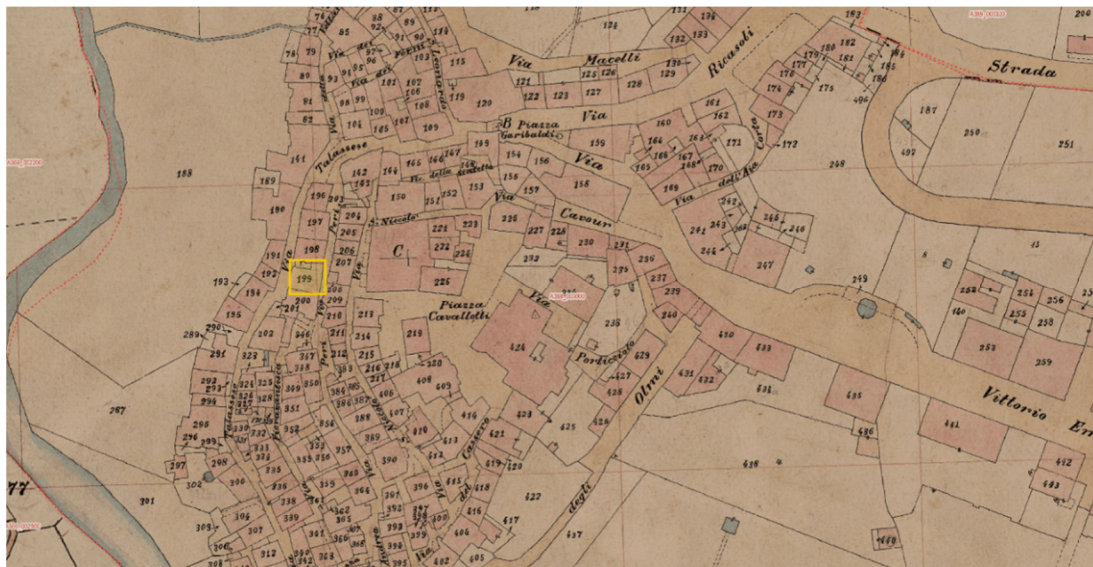
Alla luce di quanto sopra, al fine di ricostruire la storia edilizia del fabbricato su cui insiste l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, è stata effettuata una ricerca nell'archivio CASTORE (Catasti STOrici Regionali) dalla quale è emerso che il fabbricato era già riportato nelle mappe catastali di fine Ottocento.



Esecuzione Immobiliare n. 103/2023



A ulteriore conferma della presenza del fabbricato, se ne documenta l'esistenza mediante le mappe di impianto catastale della provincia di Grosseto, risalenti al



5.4 COMPARAZIONE SITUAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA - STATO DEI LUOGHI

Per la verifica dello stato attuale dei luoghi dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso al foglio 30, particella 199, sub 1, in assenza di ulteriori elaborati o documentazione utile, si è fatto necessariamente

Esecuzione Immobiliare n. 103/2023

riferimento all'unico documento disponibile agli atti, ossia la planimetria catastale [REDACTED]

Da tale verifica sono emerse lievi difformità nella proprietà oggetto della presente relazione peritale che consistono nella creazione di due armadi a muro nel ripostiglio, mancata rappresentazione del camino all'interno della cucina e due gradini che dal soggiorno conducono nel bagno oltre alla creazione di una piccola finestra interna fra la camera ed il ripostiglio.

(Vedi Elaborati Grafici - Rilievo e Stato Sovrapposto "Allegato 2 e 3")

5.5 REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA

Rilevato quanto ai precedenti punti ed alla luce delle vigenti normative, si indica **l'Unità Immobiliare (Foglio 30 - Particella 199 - sub 1) come NON CONFORME E ILLEGITTIMA** da un punto di vista urbanistico-edilizio.

Per le difformità descritte si ritiene che sia possibile, fatta salva diversa interpretazione degli enti competenti, ed opportuna una regolarizzazione che può aver luogo tramite presentazione di procedura di sanatoria (Attestazione di conformità) ai sensi della legge vigente in materia, con applicazione all'attualità dell'art. 36 e seguenti del D.P.R. 380/01 e dell'art. 209 e seguenti della L.R.T. 65/2014 o ai sensi dell'art. 136 della L.R.T. 65/2014 e successive modifiche e integrazioni. La sanzione pecuniaria irrogata dall'amministrazione comunale sarà non inferiore a €. 1.000,00/1.032,00, dovranno essere conteggiate a parte le spese tecniche per la predisposizione delle pratiche.

Si rammenta che ai sensi dell'art. 198 comma 2 della LRT 65/2014 "Fermo restando quanto disposto al comma 1, **NON sono da considerarsi violazioni edilizie rispetto a quanto previsto nel titolo abilitativo gli errori materiali di rappresentazione contenuti nel progetto edilizio e gli errori materiali di progetto eventualmente corretti in cantiere**".

Detto quanto sopra è opportuno precisare che tali difformità NON COMPROMETTONO, sotto il profilo urbanistico, LA VENDITA DEI BENI, situazioni eventualmente superabili da un eventuale aggiudicatario, fatta salva diversa interpretazione dell'ufficio competente.

6. QUESITO N. 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 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

L'Attestato di prestazione energetica dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso al **foglio 30, particella 199, sub. 1** è stato redatto e depositato presso la Regione Toscana tramite il sistema telematico SIERT in data 07/05/2026 con il codice identificativo n. 0001027780 (Classe Energetica G).

Vedi Attestazione Prestazione Energetica "Allegato 5")

7. QUESITO N. 7

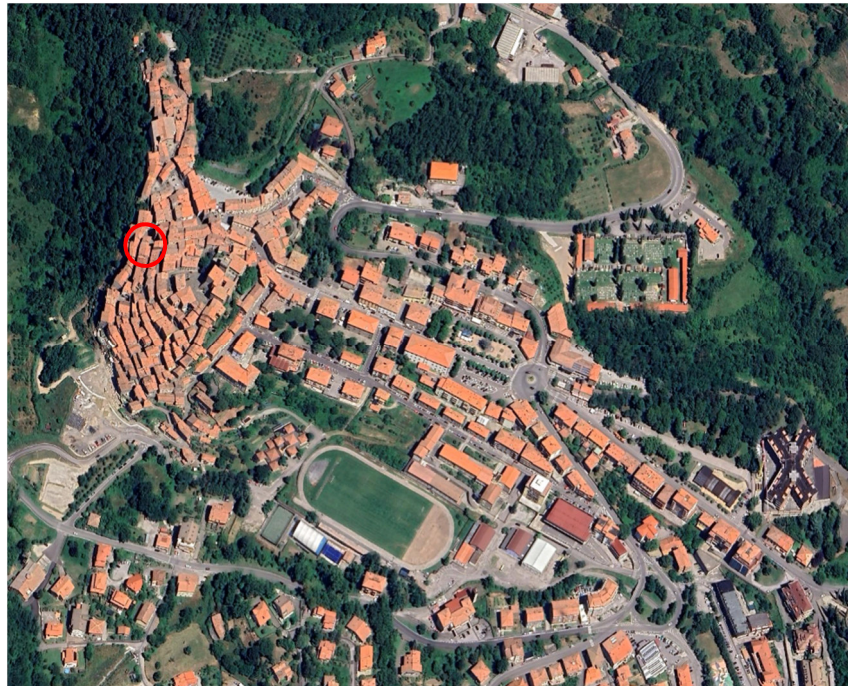
descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando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

7.1 DESCRIZIONE STATO DEI BENI PIGNORATI

Trattasi di immobile sito nella frazione di Arcidosso del medesimo comune, in Via Talassese n.31, in provincia di Grosseto. L'unità è inserita in un contesto prevalentemente residenziale, caratterizzato da edifici storici di tipologia simile a breve distanza dai principali servizi pubblici e commerciali, facilmente raggiungibili a piedi.

L'accesso alla proprietà avviene dalla viabilità principale locale, costituita dalla Strada Provinciale 1, dalla quale si svolta su Corso Toscana fino alla Porta dell'Orologio - Piazza Garibaldi che conduce a Via Talassese, area in cui è ubicato l'immobile in oggetto.

Esecuzione Immobiliare n. 103/2023



Come si evince dal punto 5.3, il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare con destinazione residenziale, risulta essere stato costruito in data antecedente alla fine del XIX Secolo.

Il suddetto fabbricato è caratterizzato da una struttura portante in pietra, i solai d'interpiano sono stati realizzati in legno e laterizi, mentre il manto di copertura è in tegole; la finitura esterna delle facciate è stata realizzata in pietra e laterizi lato OVEST e intonaco di tipo civile con tinteggiatura di colore beige/rosa lato EST.

L'unità immobiliare di cui trattasi, è ubicata al **piano secondo** con accesso principale dalle scale condominiali site su Via Talassese n.31 ed un accesso secondario da Via Peri n. 8; quest'ultimo accesso, pur non identificato nella planimetria catastale, risulta indicato nel **Decreto** del 11/11/2000 all'art. 1. È composta da cucina con altezza utile interna di ml. 2,65 comunicante con il soggiorno con altezza utile interna di ml. 3,00, ripostiglio con altezza utile interna di ml. 3,10, camera con altezza utile interna di ml. 3,10, bagno ed un locale cantina con altezza utile interna di ml. 3,10.

L'unità abitativa ha una **superficie lorda** complessiva di circa **mq. 93,23** mentre la **superficie utile** è di circa **mq. 64,97**, risulta così distribuita:

- Piano Secondo

Esecuzione Immobiliare n. 103/2023

- Cucina - Soggiorno	mq.	31,04
- Camera	mq.	12,00
- Bagno	mq.	5,00
- Cantina	mq.	9,16
- Ripostiglio	mq.	7,77

Complessivamente le strutture portanti si presentano allo stato attuale in discrete condizioni statiche/strutturali, mentre internamente i vani sopra descritti si presentano da ristrutturare.

Sono presenti pavimenti in mattonelle in graniglia o simili; rivestimenti ceramici della cucina e del bagno; tinteggiatura di colore bianco; le finestre sono in legno con oscurante di tipo persiana, mentre le porte interne sono in legno.

Dal punto di vista igienico sanitario i vani risultano essere conformi alla normativa vigente all'epoca della costruzione dell'intero fabbricato sia per quanto concerne le altezze interne sia per quanto concerne il rapporto aero illuminante naturale.

Si precisa inoltre che l'unità immobiliare è dotata di impianto idrico ed elettrico allacciati rispettivamente alla conduttura idrica comunale ed dalla linea elettrica, ma alla data del sopralluogo, le utenze risultano distaccate. La proprietà non è provvista di un sistema di riscaldamento. Per il dettaglio si rimanda agli elaborati tecnici ed alla documentazione fotografica allegati, per meglio inquadrare lo stato attuale del compendio immobiliare in oggetto, così come rilevato alla data del sopralluogo.

(Vedi Elaborati Grafici - Rilievo e Documentazione Fotografica "Allegato 2 e 6")

7.2 SITUAZIONE CATASTALE

- Unità immobiliare (ABITAZIONE), sita nella frazione di Arcidosso del medesimo comune (GR), Via Talassese n.31;
- Identificativi catastali attuali:
- Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso (GR), Via Talassese n. 31, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 30, particella 199, sub 1**, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita Euro 159,07, Piano Secondo;

- Intestati attuali:

[REDACTED]
 [REDACTED]

[illegible]

Situazione dell'unità immobiliare:

- dal 09/11/2015:
Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso (GR), foglio 30, particella 199, sub 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita Euro 159,07, Piano Secondo, con dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE;
- dal 22/11/2008:
Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso (GR), foglio 30, particella 199, sub 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita Euro 159,07, Piano Secondo, con dati derivanti da [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- dal 22/11/2007:

- dal 01/01/1992:

T

I [redacted]

- dall'impianto meccanografico:

Situazione degli intestati:

o dal 11/11/2008 intestata a [REDACTED]

2. [REDACTED]

○ dal 07/12/1995 [REDACTED]

11/16/01 11:11:10 AM DEPT OF JUSTICE

[REDACTED]

Esecuzione Immobiliare n. 103/2023

○

(Vedi Documentazione Catastale "Allegato 7")

8. QUESITO N.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

Viste le caratteristiche del bene in esecuzione si ritiene dar luogo ad **UNICO LOTTO** di vendita così come di seguito costituito:

LOTTO N. 1 - LOTTO UNICO:

Proprietà sita nella frazione di Arcidosso del medesimo comune (GR) in Via Talassese n.31, destinata ad ABITAZIONE.

L'unità immobiliare di cui trattasi, è sita al **piano secondo** con accesso principale dalle scale condominiali site su Via Talassese n.31 ed un accesso secondario da Via Peri n. 8, quest'ultimo accesso, pur non identificato nella planimetria catastale, risulta indicato nell'atto di acquisto del 11/11/2008 all'art. 1.

È composta da cucina con altezza utile interna di ml. 2,65, soggiorno con altezza utile interna di ml. 3,00, ripostiglio con altezza utile interna di ml. 3,10, camera

Esecuzione Immobiliare n. 103/2023

con altezza utile interna di ml. 3,10, bagno ed un locale cantina con altezza utile interna di ml. 3,10.

L'unità abitativa ha una **superficie lorda** complessiva di circa **mq. 93,23** mentre la **superficie utile** è di circa **mq. 64,97**.

- Identificativi catastali attuali:

Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso, **foglio 30, particella 199, sub 1**, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita Euro 159,07, Piano Secondo;

- Confini catastali attuali:

[REDACTED]

- Quota di proprietà: **piena proprietà per 1/1**.
- Stato d'uso: **LIBERO**

8.2 DIVISIBILITA' DEI BENI

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare risulta pignorato per

C.T.U., tenuto conto della conformazione del bene in esecuzione e del mercato immobiliare ad esso connesso, ritiene che lo stesso **NON SIA DIVISIBILE IN NATURA**.

9. QUESITO N. 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

A seguito d'indagine presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Grosseto, sulla proprietà oggetto di pignoramento sita nella frazione di Arcidosso del medesimo comune (GR), Via Talesse n.31, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 30, particella 199, sub 1**, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita Euro 159,07, Piano Secondo (ABITAZIONE), non risulta pendente alcun contratto di locazione riferibile, pertanto la stessa è da ritenersi **LIBERA** da un punto di vista estimativo.

(Vedi Attestazione Agenzia delle Entrate "Allegato 8")

9.2 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare **non rientrano** tra i casi previsti dal quesito n. 9 (occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato).

10. QUESITO N. 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.;

Esecuzione Immobiliare n. 103/2023

10.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'

La proprietà oggetto della presente memoria risulta **libera** da vincoli, diritti e/o servitù di qualsivoglia natura (vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità puntiformi) ad eccezione di quanto successivamente rilevato.

Dalla consultazione della cartografia del P.I.T. (Piano Indirizzo Territoriale della Regione Toscana) risulta che l'immobile in cui è ubicata l'unità immobiliare in oggetto è soggetto alle aree tutelate per legge **D.Lgs. 42/2004, art. 142 Lett. H) Le zone gravate da usi civici.**

10.2 ONERI CONDOMINIALI

In relazione ai vincoli e agli oneri di natura condominiale, il sottoscritto CTU, in sede di sopralluogo, ha potuto rilevare che l'immobile pignorato è ubicato in un edificio di tipo condominiale; tuttavia, l'esecutato non ha fornito elementi idonei a consentire di accertare l'effettiva costituzione del condominio e le eventuali pendenze condominiali. Tale circostanza risulta altresì dal Verbale di Accesso e Immissione in Possesso dell'immobile del [REDACTED]

11. QUESITO N. 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 STIMA E VALUTAZIONE

Nella consapevolezza di fornire stima nell'ambito particolare di una esecuzione immobiliare, alla data odierna si ritiene opportuno determinare il valore del bene

[REDACTED]

Esecuzione Immobiliare n. 103/2023

in perizia tramite "procedimento sintetico comparativo", operando così come di seguito indicato:

- a) individuazione, tramite indagini di mercato, del valore massimo attuale per unità di misura (mq/mc) di immobili equiparabili per tipologia a quello in oggetto, risultanti all'attualità in perfette condizioni manutentive e situati nella medesima zona;
- b) correzione del valore di riferimento, come sopra individuato, in funzione delle condizioni oggettive rilevate in sito;
- c) correzione della superficie commerciale in funzione delle destinazioni d'uso rilevate in sito;
- d) determinazione del valore dell'immobile in esecuzione come prodotto tra valore/mq e superficie commerciale, eventualmente decurtato di eventuali oneri da sostenere.

Determinazione punto a): Valore massimo attuale di mercato rilevato per immobili equiparabili per tipologia a quello in oggetto e risultanti all'attualità in perfette condizioni manutentive (nuovi o pari al nuovo in quanto interessati da completa ristrutturazione):

▪ **Lotto n. 1 - LOTTO UNICO**

€. 1.000,00/mq. di sup. commerciale lorda locali ad uso residenziale;

Determinazione punto b): Valori modificati con l'adozione di coefficienti correttivi individuati in funzione delle condizioni oggettive rilevate in sito:

▪ **Lotto n. 1 - LOTTO UNICO**

€. 1.000,00/mq x 0,85 (epoca di costruzione) x 0,90 (condizioni strutturali) x 0,85 (stato di conservazione, manutenzione e finitura) x 0,90 (incidenza spessore murature su effettiva superficie utile locali) = **585,23 €/mq.** di sup. commerciale lorda locali ad uso residenziale;

Determinazione punto c): Valori modificati con l'adozione di coefficienti correttivi individuati in funzione delle destinazioni d'uso rilevate in sito:

▪ **Lotto n. 1 - LOTTO UNICO**

- Abitazione $\text{mq. } 64,97 \times \text{Coef. Rid. } 1,00 = \text{mq. } 64,97$
Superficie Commerciale $\text{mq. } 64,97$

Esecuzione Immobiliare n. 103/2023

Determinazione punto d): Valore dell'immobile calcolato come prodotto tra valore/mq, così come sopra determinato, e superficie commerciale rilevata:

▪ **Lotto n. 1 - LOTTO UNICO**

585,23 €/mq. x 64,97 mq. = €. 38.022,39 **Totale Valore di Mercato**
per superficie lorda locali
ad uso residenziale

Valore finale arrotondato €. 38.000,00

Piena Proprietà per 1/1

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

*** Si indica, infine, ritenendolo utile dato di riferimento, il VALORE CATASTALE delle unità immobiliari di cui trattasi, così come calcolabile in base alla vigente normativa:

VALORE CATASTALE

LOTTO N. 1 - LOTTO UNICO

- Abitazione (F. 30 p.lla 199 sub 1) (Rendita + 5%) x 120 = € (159,07 + 5%) x 120 = €. 20.042,82

11.2 VALORE LOTTI - PREZZO BASE

LOTTO N. 1 - LOTTO UNICO:

Proprietà sita nella frazione di Arcidosso del medesimo comune (GR) in Via Talassese n.31, destinata ad ABITAZIONE.

L'unità immobiliare di cui trattasi, è sita al **piano secondo** con accesso principale dalle scale condominiali site su Via Talassese n.31 ed un accesso secondario da Via Peri n. 8, quest'ultimo accesso, pur non identificato nella planimetria catastale, risulta indicato nell'atto di acquisto del 11/11/2008 all'art. 1.

È composta da cucina con altezza utile interna di ml. 2,65, soggiorno con altezza utile interna di ml. 3,00, ripostiglio con altezza utile interna di ml. 3,10, camera con altezza utile interna di ml. 3,10, bagno ed un locale cantina con altezza utile interna di ml. 3,10.

L'unità abitativa ha una **superficie lorda** complessiva di circa **mq. 93,23** mentre la **superficie utile** è di circa **mq. 64,97**.

- Identificativi catastali attuali:

Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso, **foglio 30, particella 199, sub 1,**

Esecuzione Immobiliare n. 103/2023

categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita Euro 159,07, Piano Secondo;

- Confini catastali attuali:

[REDACTED]

E. e se altri.

- Quota di proprietà: **piena proprietà per 1/1.**
- Stato d'uso: **LIBERO**

PREZZO BASE DEL LOTTO

€ 38.000,00

(DICONSI: EURO TRENTOTTOMILA/00)

Alla presente relazione si allegano:

- ALLEGATO 1: Atto/i di Provenienza Ultraventennale;
- ALLEGATO 2: Elaborati Grafici (Rilievo);
- ALLEGATO 3: Elaborati Grafici (Stato Sovrapposto);
- ALLEGATO 4: Documentazione Urbanistica;
- ALLEGATO 5: Attestazione Prestazione Energetica;
- ALLEGATO 6: Documentazione Fotografica;
- ALLEGATO 7: Documentazione Catastale;
- ALLEGATO 8: Attestazione Agenzia delle Entrate / Ufficio Territoriale di Grosseto.

Porto S. Stefano, 08 Maggio 2026

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



SOMMARIO

	Pag
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI	2
PREMESSA	5
1. <i>QUESITO N. 1</i>	7
1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE	7
1.2 PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE PIGNORATO	7
1.3 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO	7
1. <i>QUESITO N. 2</i>	8
2.1 EVENTUALI CARANZE NELLA DOCUMENTAZIONE PRESENTATA	8
3. <i>QUESITO N. 3</i>	8
3.1 AGGIORNAMENTO VISURE CATASTO	9
3.2 CORRISPONDENZA TITOLO DI PROVENIENZA - SITUAZIONE CATASTALE	9
3.3 CORRISPONDENZA SITUAZIONE CATASTALE – STATO DEI LUOGHI	9
3.4 PORZIONI NON PIGNORATE COMPRESE NELL'IDENTIFICATIVO CATASTALE	10
4. <i>QUESITO N. 4</i>	10
4.1 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	10
4.2 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE	11
5. <i>QUESITO N. 5</i>	13
5.1 MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTIA (CDU)	13
5.2 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE	13
5.3 SITUAZIONE EDILIZIA	35
5.4 COMPARAZIONE SITUAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA – STATO DEI LUOGHI	36
5.5 REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA	37
6. <i>QUESITO N. 6</i>	38
6.1 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	38
7. <i>QUESITO N. 7</i>	38
7.1 DESCRIZIONE STATO DEI BENI PIGNORATI	38
7.2 SITUAZIONE CATASTALE	40
8. <i>QUESITO N. 8</i>	43
8.1 DIVISIONE IN LOTTI	43
8.2 DIVISIBILITA' DEI BENI	44
9. <i>QUESITO N. 9</i>	45
9.1 STATO LOCATIVO	45
9.2 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE	45
10. <i>QUESITO N. 10</i>	45
10.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'	46
10.2 ONERI CONDOMINIALI	46
11. <i>QUESITO N. 11</i>	46
11.1 STIMA E VALUTAZIONE	46
11.2 VALORE LOTTI - PREZZO BASE	48

ALLEGATI

- | | |
|----------------------|--|
| ALLEGATO N. 1 | Atto/i di Provenienza Ultraventennale |
| ALLEGATO N. 2 | Elaborati Grafici (Rilievo) |
| ALLEGATO N. 3 | Elaborati Grafici (Stato Sovrapposto) |
| ALLEGATO N. 4 | Documentazione Urbanistica |
| ALLEGATO N. 5 | Attestazione Prestazione Energetica |
| ALLEGATO N. 6 | Documentazione Fotografica |
| ALLEGATO N. 7 | Documentazione Catastale |
| ALLEGATO N. 8 | Attestazione Agenzia delle Entrate / Ufficio
Territoriale di Grosseto |