

# TRIBUNALE DI GROSSETO

## SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE  
n. 207/2018

PROMOSSA DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

*GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Claudia Frosini*  
*CUSTODE Giudiziario: Dr. Pellegrini Roberto*  
*C.T.U.: Geom. Stefano Bartolini*

### RELAZIONE PERITALE

#### relativa alla stima di beni immobili

---

Geometra STEFANO BARTOLINI

[REDACTED]



## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI-

Il sottoscritto Geometra Stefano Bartolini, libero professionista con Studio in [REDACTED] iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Grosseto al n. 1279, è stato incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

Lo scrivente veniva incaricato dall'Ill.mo Giudice Dott.sa Claudia Frosini delegato alle esecuzioni e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico ed aver prestato il giuramento di rito, veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:-

**1° Quesito:** *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (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) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 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; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).*

**2° Quesito:** *Descriva, 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 millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).*

**3° Quesito:** *Accerti 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.*

**4° Quesito:** *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, 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.*

**5° Quesito:** *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

**6° Quesito:** *Indichi 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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica 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.*

**7° Quesito:** *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

**8° Quesito:** *Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo 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; proceda, 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:** *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla transizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.*

**10° Quesito:** *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

**11° Quesito:** *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** 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); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

**12° Quesito:** *Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento 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 e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*



## **PREMESSA**

In data 16/05/2019, 07/02/2020 e 21/02/2020 sono stati effettuati sopralluoghi presso l'immobile oggetto di stima; le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono state quindi completate in date successive.

L'immobile analizzato nel presente capitolo e oggetto della perizia tecnica di stima è costituito da un'unità immobiliare destinata a fondo commerciale (ristorante) e dalla relativa corte esclusiva, ubicata nel Comune di Sorano - Loc. Sovana – Via del Duomo snc o Via Rodolfo Siviero n.ri 1-3-5 (Via del Duomo indicata nelle visure catastali).

L'immobile destinato a ristorante è censito al Catasto Urbano al Foglio 158, particella 328, sub.ni 1-2 (sub. 1 corte esclusiva – sub.2 edificio), categoria C/1, classe 6, consistenza 540 mq, superf. Catastale totale 1066 mq, rendita € 5.717,18.

### **1. QUESITO N.1**

*verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (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) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 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; acquisisca l'atto di provenienza ultravventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*

#### **1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE**

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma C.P.C. risulta completa.

Risultando mancante parte della documentazione catastale relativa all'immobile oggetto di causa, quale la planimetria catastale rappresentante la consistenza e la distribuzione interna dello stesso, il sottoscritto ha provveduto ad acquisire tale documentazione.





## 1.2 ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI E PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

L'immobile oggetto di perizia di stima, ubicato in Loc. Sovana nel Comune di Sorano in Via Rodolfo Siviero n.ri 1-3-5 (Via del Duomo indicata nelle visure catastali), è costituito da un fondo commerciale (ristorante) censito al Catasto Urbano al Foglio 158, particella 328, sub.ni 1-2 (sub. 1 corte esclusiva – sub.2 edificio), categoria C/1, classe 6, consistenza 540 mq, superf. Catastale totale 1066 mq, rendita € 5.717,18.

### Intestati:

### Confini:

L'immobile oggetto di perizia e la corte esclusiva, confinano a nord con la strada pubblica denominata Via Rodolfo Siviero, ad est con la particella n.121, a sud con le part.le n.ri 202-233-98 e ad ovest con le part.le n.ri 96-305

Così come risulta dalla documentazione presente in atti e da accertamenti effettuati dallo scrivente fino al 19/02/2020 risulta quanto di seguito riportato.

### 1.2.1 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

L'immobile indicato nel § 1.2 è stato interessato dalle seguenti formalità pregiudizievoli.

#### ISCRIZIONI IPOTECARIE:

##### Iscrizioni contro:

- GROSSETO n.2253 del 08-07-2010, ipoteca volontaria, importo 3.000.000,00 euro finanziamento di 1.500.000,00 euro per ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di finanz.to estinguibile in 7 anni . Atto scaduto, contro [REDACTED] favore [REDACTED]  
[REDACTED], grava su parte di cespite così identificata: fabbricato fgl.158 p.la 328 sub.2 fabbricato fgl.158 p.la 328 sub.1.

n.g.10429

Atto Not. Menchetti del 07/07/2010 rep [REDACTED]

oggetto: NCEU Sorano fg.158 p.la 328 sub.1-2



- GROSSETO n.196 del 19-02-2013, ipoteca legale, importo 161.408,80 euro finanziamento di 80.704,40 euro per ipoteca legale – ipoteca legale, contro [REDACTED] favore [REDACTED] grava su parte di cespite così identificata: fabbricato fgl.158 p.lla 328 sub.1 fabbricato fgl.158 p.lla 328 sub.2.

n.g. 2275

Atto N.Rep. [REDACTED] del 13.02.2013

IPOTECA LEGALE a RUOLO (Art.77 del DPR 602 del 1973)

contro [REDACTED]

Oggetto:

C.U. Comune di Sorano

Fg.158 p.la 328 sub 1 e 2 cat.C/1 mq.540

Trascrizioni contro:

- GROSSETO [REDACTED] del 27-12-2018, atto giudiziario per atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, contro [REDACTED] favore [REDACTED], grava su parte di cespite così identificata: fabbricato fgl.158 p.la 328 sub.1 fabbricato fgl.158 p.la 328 sub.2.

n.g. [REDACTED] - ufficiale giudiziario atto del 10.12.2018 rep. [REDACTED]  
grava su 1/1 piena proprietà ' su fg. 158 p.la 328 sub. 2-1

**1.2.2 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE**

Il fabbricato oggetto di perizia di stima è pervenuto alla società [REDACTED] con atto di compravendita del 24/03/2006 ricevuto dal dott. Bernardini Enzo Notaio in Manciano (Gr) numero [REDACTED] repertorio trascritto alla conservatoria di Grosseto in data 27/03/2006 ai numeri [REDACTED]



[redacted]  
[redacted] pervenuto [redacted]  
come proprietari di 1/3 ciascuno in forza di denunciata successione in morte di [redacted]  
[redacted] registrata a Orbetello al n. 70  
vol. 179 e trascritta alla Conservatoria di Gr il 03/06/1982 ai numeri [redacted] successione  
di [redacted] al n. 87 vol. 207 e trascritta alla  
conservatoria di Gr il 02/05/1989 ai numeri [redacted] (terreno in Sorano fg. 158 p.lla 328)

**N.B.**

su detto bene sono stati trascritti :

- Locazione ultraventennale trascritta a Grosseto il 01/09/1998 ai nn. [redacted] - atto not.  
Bernardini Enzo del 13.08.1998 rep. [redacted] a favore [redacted]  
[redacted] e contro [redacted]

- Servitu' perpetua di passaggio trascritta il 14.10.2016 n.p. [redacted] n.g. [redacted] atto not. Cioffi  
Monica di Medicina (BO) REP. [redacted] favore [redacted] contro [redacted]  
[redacted] fondo dominante fg. 158 p.lla 106 sub. 12 - p.lla 107 sub. 4 fondo servente fg. 158 p.lla  
328 sub. 1 e sub. 2.

- Preliminare di compravendita trascritto alla Conservatoria di Gr il 07/12/17 ai nn.

[redacted] - atto not. Cioffi Monica del 29.11.2017 rep. [redacted] a favore di [redacted]  
[redacted] contro [redacted]

**2. QUESITO N.2**

*descrive, 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 millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

**2.1 PREMESSA**

In data 16/05/2019, 07/02/2020 e 21/02/2020 sono stati effettuati sopralluoghi presso l'immobile oggetto di stima le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono state quindi completate in date successive.



## 2.2 DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'immobile oggetto di perizia di stima, ubicato in Loc. Sovana nel Comune di Sorano in Via Rodolfo Siviero n.ri 1-3-5 (Via del Duomo indicata nelle visure catastali), è costituito da un fondo commerciale (ristorante) censito al Catasto Urbano al Foglio 158, particella 328, sub.ni 1-2 (sub. 1 corte esclusiva – sub.2 edificio), categoria C/1, classe 6, consistenza 540 mq, superf. Catastale totale 1066 mq, rendita € 5.717,18.

Il suddetto immobile, ubicato nelle immediate vicinanze della Piazza del Pretorio di Sovana nel Comune di Sorano, si sviluppa su 3 piani, di cui uno seminterrato e due fuori terra, ed ha l'accesso dalla Via Rodolfo Siviero n.1-3-5 (quest'ultimo numero civico riguarda l'accesso alla corte esclusiva del ristorante).

Al piano terra (piano attualmente accessibile tramite due rampe di scale poste su Via Rodolfo Siviero), si trovano i locali destinati a sala attesa/reception, terrazzo coperto (utilizzato come sala ristorante), cucina, scale per accesso agli altri piani e una stanza attualmente inagibile e parzialmente diruta accessibile anche dal civico n.1, un tempo destinata a sala ristorante. Allo stesso piano è presente anche un pergolato sul fronte del fabbricato (Via Rodolfo Siviero) con alcune sistemazione esterne come muretti e piante ornamentali.

Al piano primo troviamo tre locali destinati a soffitta e il sottotetto non abitabile.

Al piano seminterrato (tale piano è seminterrato soltanto per la porzione confinante con Via Rodolfo Siviero, per il resto del suo sviluppo è fuori terra) si trovano i locali destinati ai servizi igienici (divisi tra uomini, donne e disabili), una sala ristorante, un altro locale dove attualmente sono presenti le celle frigorifere, un ripostiglio sottoscala, uno scannafosso (lato Via Rodolfo Siviero), un locale tecnico e una centrale termica accessibili dalla corte esclusiva, quest'ultimi non collegati direttamente con il fabbricato.

A quest'ultimo piano troviamo anche la corte esclusiva (accessibile dal civico numero 5 di Via Rodolfo Siviero), parzialmente pavimentata ad uso parcheggio e per il resto giardino, e una tettoia con sottostante pavimentazione in tufo, che si sviluppa per tutto il lato lungo dell'edificio confinate con la corte destinata a giardino.

L'immobile sopradescritto è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente è stato oggetto di modifiche e pratiche edilizie qui di seguito elencate:

- Concessione Edilizia n.2480 del 13/07/1972;
- Concessione Edilizia n.1938 del 06/08/1985;
- Autorizzazine Edilizia n.21 del 02/02/1998
- D.I.A. Prot. n.2061 del 09/03/2006;



- Variante alla D.I.A. prot. n.2061 del 09/03/2006 con Pratica Edilizia prot. n. 3401 del 08/05/2007;
- Sanatoria intervento edilizio n.01-2015/2015 Pratica Accertamento di Conformità in Sanatoria n.01/2010 (intervento per la modifica di aperture in assenza di S.C.I.A.) con Accertamento di Compatibilità Paesaggistica rilasciata in data 18/02/2015.

### Indici metrici

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

|                                                                                                                                    |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| - <b>SUPERFICIE LORDA FABBRICATO</b> (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali).                 | <b>Mq 959,16</b> |
| - Corte esclusiva (superficie estratta dagli elaborati catastali)                                                                  | mq 1.900,00      |
| - Superficie calpestabile fabbricato (al netto di murature interne ed esterne).                                                    | mq 801,65        |
| - <b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b> (tenendo conto dei coefficienti di destinazione d'uso dei singoli locali e della corte esclusiva). | <b>Mq 871,02</b> |
| - Superficie commerciale fabbricato (tenendo conto dei coefficienti di destinazione d'uso dei singoli locali)                      | mq 681,02        |
| - Superficie commerciale corte esclusiva (tenendo conto dei coefficienti di destinazione d'uso)                                    | mq 190,00        |

L'immobile si presenta nel suo insieme in buono stato di conservazione e con buone finiture, inoltre è situato in pregiata posizione centrale all'abitato storico di Sovana e dotato di un parcheggio privato presente nella corte esclusiva, che lo rende facilmente usufruibile.

Attualmente l'immobile necessiterebbe di interventi di manutenzione ordinaria per quanto riguarda alcuni impianti tecnologici e le sistemazioni esterne, mentre per quanto riguarda la sala ristorante ubicata al piano terra, attualmente inagibile e parzialmente diruta (individuata al n.1 di Via R. Siviero), i lavori da eseguire rientrerebbero negli interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione edilizia.

Si fa infine presente che lo stato di fatto rilevato alla data del sopralluogo è stato documentato con foto e graficamente riportato in elaborato tecnico, cui si rimanda per ulteriori chiarimenti e dettagli (vedi Allegati).

### 3. **QUESITO N.3**

*accerti 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 nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel 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;*



**3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO**

I dati indicati nell'atto di pignoramento, riportato al § 1.2 della presente memoria, corrispondono a quelli attuali e ne consentono la **univoca identificazione** dell'unità immobiliare di interesse.

**4. QUESITO N.4**

*proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, 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*

**4.1 SITUAZIONE CATASTALE - COERENZE**

In merito agli accertamenti condotti, dalle risultanze dell'indagine catastale sui beni oggetto di pignoramento, si è accertato che l'unità immobiliare descritta al paragrafo 2.2 della presente perizia è censita al Catasto del Comune di Sorano come di seguito riportato:

**A) APPARTAMENTO;**

| Dati Identificativi              |            |     | Dati Classamento |        |             |                 |            | note                                                                            |
|----------------------------------|------------|-----|------------------|--------|-------------|-----------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Foglio                           | Particella | Sub | Categoria        | Classe | Consistenza | Sup. Catast.    | Rendita    |                                                                                 |
| 158                              | 328        | 1-2 | C/1              | 6      | 540 mq      | Totale: 1066 mq | € 5.717,18 | Variazione del 09/11/2015 -<br>Inserimento in visura dei dati di<br>superficie. |
| VIA DEL DUOMO SNC piano: S1-T-1; |            |     |                  |        |             |                 |            |                                                                                 |

**Intestati:**

[REDAZIONE]

**Confini:**

L'immobile oggetto di perizia e la corte esclusiva, confinano a nord con la strada pubblica denominata Via Rodolfo Siviero, ad est con la particella n.121, a sud con le part.le n.ri 202-233-98 e ad ovest con le part.le n.ri 96-305

**4.2 CORRISPONDENZA CATASTALE****4.2.1 APPARTAMENTO (lettera A del paragrafo 2.2)**

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e da quanto riportato nelle planimetrie catastali si rileva la non completa corrispondenza tra la rappresentazione planimetrica rispetto allo stato attuale:

- Lievi difformità interne, non è stata rappresentata la tettoia che si trova nel retro del fabbricato (lato corte esclusiva), non è più presente il ripostiglio anch'esso posizionato del retro del fabbricato, ma è presente una tettoia.

Assenza sistemazioni esterne lato fronte (Via R. Siviero).

Si ritiene che le difformità rilevate, potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di nuovo accatastamento presso l'Agenzia del Territorio – Catasto.

## 5. **QUESITO N.5**

*indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

### 5.1 **UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE**

Il Piano Operativo del Comune di Sorano disciplina l'immobile oggetto di stima all'art. 4.2.5 *Strutture commerciali* delle Norme di Attuazione, più precisamente l'immobile è individuato nella *Tav.5.1 Sorano – Sovana – Territorio urbanizzato, disciplina delle trasformazioni, adozione Del. CC n. 32 del 02.08.2018*, con la sigla TRf – Tc- RE3.

## 6. **QUESITO N.6**

*indichi 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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica 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;*

### 6. **REGOLARITA' EDILIZIA - AGIBILITÀ/ABITABILITÀ**

#### 6.1 **Pratiche Edilizie**

##### 6.1.1 **Fabbricato**

Dalle ricerche di archivio svolte presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Sorano è emerso che l'immobile oggetto di stima è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente è stato oggetto di modifiche per le quali sono state presentate le pratiche edilizie qui di seguito elencate:



- Concessione Edilizia n.2480 del 13/07/1972;
- Concessione Edilizia n.1938 del 06/08/1985;
- Autorizzazine Edilizia n.21 del 02/02/1998 (non presente in archivio – vedi dichiarazione del Comune di Sorano allegata);
- D.I.A. Prot. n.2061 del 09/03/2006;
- Variante alla D.I.A. prot. n.2061 del 09/03/2006 con Pratica Edilizia prot. n. 3401 del 08/05/2007;
- Sanatoria intervento edilizio n.01-2015/2015 Pratica Accertamento di Conformità in Sanatoria n.01/2010 (intervento per la modifica di aperture in assenza di S.C.I.A.) con Accertamento di Compatibilità Paesaggistica rilasciat in data 18/02/2015.

## 6.2 Difformità edilizie

### 6.2.1 Fabbricato

Il fabbricato oggetto di stima presenta delle difformità di sagoma e prospettiche, oltre a lievi difformità interne. Inoltre il locale ripostiglio ubicato nel retro del fabbricato, confinante con il locale delle frigorifere al piano seminterrato, risulta attualmente (alla data dei sopralluoghi) demolito ed è presente una tettoia.

Non è presente in nessun elaborato grafico (urbanistico e catastale) la tettoia lato giardino, con sottostante pavimentazioni in blocchi di tufo, ubicata al piano seminterrato.

Non sono presenti le sistemazioni esterne lato fronte (Via R. Siviero).

### 6.2.2 Regolarizzazione edilizia

Le difformità attuali potranno essere sanate, in alternativa, come nel caso della tettoia e delle sistemazioni esterne sopradescritte, potrà essere anche ripristinato lo stato dei luoghi (nell'eventualità non ci fosse interesse nel sanarle).

### 6.2.3 Agibilità- abitabilità

Dalle ricerche di archivio presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Sorano NON è stata reperita la **Concessione "di ABITABILITÀ E D'USO della costruzione"**.

## 7. **QUESITO N.7**

*dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*





### 7.1 DIVISIONE IN LOTTI

In merito alla vendita delle unità immobiliari oggetto della presente perizia tecnica di stima, il sottoscritto C.T.U., ai fini di rispondere congruamente al quesito posto dal G.E., ritiene giustificata ed opportuna la vendita dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare in **LOTTO UNICO** come di seguito identificato.

#### LOTTO UNICO:

L'immobile oggetto di perizia di stima, ubicato in Loc. Sovana nel Comune di Sorano in Via Rodolfo Siviero n.ri 1-3-5 (Via del Duomo indicata nelle visure catastali), è costituito da un fondo commerciale (ristorante) censito al Catasto Urbano al Foglio 158, particella 328, sub.ni 1-2 (sub. 1 corte esclusiva – sub.2 edificio), categoria C/1, classe 6, consistenza 540 mq, superf. Catastale totale 1066 mq, rendita € 5.717,18.

#### **Intestati:**

[REDAZIONE]

#### **Confini:**

L'immobile oggetto di perizia e la corte esclusiva, confinano a nord con la strada pubblica denominata Via Rodolfo Siviero, ad est con la particella n.121, a sud con le part.le n.ri 202-233-98 e ad ovest con le part.le n.ri 96-305.

### 8. QUESITO N.8

*dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo 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; proceda, 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 DIVISIBILITA' DEL BENE

Il LOTTO di vendita, costituito da FABBRICATO con pertinenze ed accessori, ubicato in Loc. Sovana nel Comune di Sorano in Via Rodolfo Siviero n.ri 1-3-5 (Via del Duomo indicata nelle visure catastali), anche per quanto precisato nel § 7.1, il C.T.U. ritiene che il bene **non sia divisibile in natura**.



## 9. **QUESITO N.9**

*accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla transizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

### 9.1 **STATO LOCATIVO**

L'immobile oggetto di perizia di stima, ubicato in Loc. Sovana nel Comune di Sorano in Via Rodolfo Siviero n.ri 1-3-5 (Via del Duomo indicata nelle visure catastali), è costituito da un fondo commerciale (ristorante) censito al Catasto Urbano al Foglio 158, particella 328, sub.ni 1-2 (sub. 1 corte esclusiva – sub.2 edificio), risulta attualmente locato [REDACTED] con contratto di affitto stipulato il 22/05/2017 con scadenza il 31/05/2023.

## 10. **QUESITO N.10**

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

### 10.1 **ASSEGNAZIONE AL CONIUGE**

L'immobile della presente esecuzione immobiliare non rientra tra i casi previsti dal quesito n. 10.

## 11. **QUESITO N.11**

***indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** 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); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

### 11. **VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'**

Relativamente alla zona dove è ubicato l'immobile oggetto di stima, risultano presenti i seguenti Vincoli:

- Vincolo Paesaggistico - Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137:
  - Zone di interesse archeologico (comma 1, lettera m);
  - Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento (comma 1, lettera g) (dalle carte dei



Vincoli Regionali tale Vincolo interessa solo alcune piccole porzioni della corte esclusiva);

- Servitù - l'edificio oggetto di perizia di stima presenta una servitù perpetua di passaggio trascritta il 14.10.2016 n.p. [redacted] - n.g. [redacted] atto not. Cioffi Monica di Medicina (BO) REP. [redacted] a favore [redacted] contro [redacted] fondo dominante fg. 158 p.lla 106 sub. 12 - p.lla 107 sub. 4 fondo servente fg. 158 p.lla 328 sub. 1 e sub. 2.

## 12. QUESITO N.12

*determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento 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 e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);*

### 12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Nel caso di cui si tratta, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, cioè Febbraio 2020, si potrebbe verificare.

Il criterio di stima adottato in questo caso è quello sintetico (detto anche empirico), tenuto conto che la valutazione dell'immobile è supportata da parametri urbanistici certi, forniti dallo strumento urbanistico vigente.

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

#### Valutazioni e Motivazioni:

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano, le caratteristiche della zona, l'ubicazione degli immobili, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione, la



regolarità edilizia, lo stato locativo, la consistenza dei beni, lo scopo della stima ed il mercato della domanda e dell'offerta.

In applicazione del metodo comparativo sopra descritto, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione che costituisce il LOTTO unico di vendita, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quello oggetto della presente valutazione, possono essere ritenuti attendibili i seguenti valori:

### LOTTO UNICO

→ **Immobile destinato ad attività commerciale (ristorante) e pertinenze** valore commerciale al metro quadro è compreso tra € 750,00 e € 1.100,00 al metro quadro;

Inoltre, tenuto conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10% ;
- l'attuale situazione del mercato immobiliare;
- l'immobile attualmente risulta locato;
- l'immobile presenta delle difformità urbanistiche/catastali da sanare;
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;

ai fini della presente valutazione, si ritiene che per l'immobile in questione possa essere stimato il seguente VALORE UNITARIO RIFERITO ALLA SUPERFICIE:

➤ **Immobile e pertinenze ⇒ € 900 al mq**

### 12.2 VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso quanto sopra, e conoscendo la superficie complessiva dell'immobile costituente il LOTTO unico, come riportato al § 2.1 della presente memoria, si stima il più probabile valore attuale del bene in oggetto.

### VALORE DI MERCATO

**IMMOBILE E PERTINENZE ,**

*Loc. Sovana - Via Rodolfo Siviero n.ri 1-3-5*

$$\text{mq } 871,02 \times € 900,00/\text{mq} = € 783.918,00$$



**LA QUOTA DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ PARI A 1/1 È**

**€ 783.918,00 x 1/1 = € 783.918,00**

**arrotondabile a € 784.000,00**

diconsi: euro SETTECENTOOTTANTAQUATTROMILA/00.

*In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva*

-----

### **12.3 VALORE IMMOBILE - PREZZO BASE**

L'immobile oggetto di perizia di stima, ubicato in Loc. Sovana nel Comune di Sorano in Via Rodolfo Siviero n.ri 1-3-5 (Via del Duomo indicata nelle visure catastali), è costituito da un fondo commerciale (ristorante) censito al Catasto Urbano al Foglio 158, particella 328, sub.ni 1-2 (sub. 1 corte esclusiva – sub.2 edificio), categoria C/1, classe 6, consistenza 540 mq, superf. Catastale totale 1066 mq, rendita € 5.717,18.

Il suddetto immobile, ubicato nelle immediate vicinanze della Piazza del Pretorio di Sovana nel Comune di Sorano, si sviluppa su 3 piani, di cui uno seminterrato e due fuori terra, ed ha l'accesso dalla Via Rodolfo Siviero n.1-3-5 (quest'ultimo numero civico riguarda l'accesso alla corte esclusiva del ristorante).

Al piano terra (piano attualmente accessibile tramite due rampe di scale poste su Via Rodolfo Siviero), si trovano i locali destinati a sala attesa/reception, terrazzo coperto (utilizzato come sala ristorante), cucina, scale per accesso agli altri piani e una stanza attualmente inagibile e parzialmente diruta (accessibile dal civico n.1), un tempo destinata a sala ristorante. Allo stesso piano è presente anche un pergolato sul fronte del fabbricato (Via Rodolfo Siviero) con alcune sistemazione esterne come muretti e piante ornamentali.

Al piano primo troviamo tre locali destinati a soffitta e il sottotetto non abitabile.

Al piano seminterrato (tale piano è seminterrato soltanto per la porzione confinante con Via Rodolfo Siviero, per il resto del suo sviluppo è fuori terra) si trovano i locali destinati ai servizi igienici (divisi tra uomini, donne e disabili), una sala ristorante, un altro locale dove attualmente sono presenti le celle frigorifere, un ripostiglio sottoscala, uno scannafosso (lato Via Rodolfo Siviero), un locale tecnico e una centrale termica accessibili dalla corte esclusiva (non collegati direttamente con il fabbricato).

A quest'ultimo piano troviamo anche la corte esclusiva (accessibile dal civico numero 5 di Via Rodolfo Siviero), parzialmente pavimentata ad uso parcheggio e per il resto giardino, e una



tettoia con sottostante pavimentazione in tufo, che si sviluppa per tutto il lato lungo dell'edificio confinate con la corte destinata a giardino.

L'immobile si presenta nel suo complesso in un buono stato di conservazione, con buone rifiniture, in ottima posizione centrale e facilmente raggiungibile anche visto il parcheggio privato presente nella corte esclusiva.

Attualmente l'immobile necessiterebbe di interventi di manutenzione ordinaria per quanto riguarda alcuni impianti tecnologici e le sistemazioni esterne, mentre per quanto riguarda la sala ristorante ubicata al piano terra, attualmente inagibile e parzialmente diruta (individuata al n.1 di Via R. Siviero), i lavori da eseguire rientrerebbero negli interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione edilizia.

**Intestati:**

[REDACTED]

**Confini:**

L'immobile oggetto di perizia e la corte esclusiva, confinano a nord con la strada pubblica denominata Via Rodolfo Siviero, ad est con la particella n.121, a sud con le part.le n.ri 202-233-98 e ad ovest con le part.le n.ri 96-305.

N.B.: L'immobile risulta attualmente locato [REDACTED]  
[REDACTED] con contratto di affitto stipulato il 22/05/2017 con scadenza il 31/05/2023.  
N.B.: L'immobile presenta delle difformità urbanistiche/catastali da sanare.

**PREZZO BASE**

**€ 784.000,00**

**diconsi: euro settecentoottantaquattromila/00**

*In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva*

**ALLEGATITECNICI**

- ALLEGATO 1: Documentazione Catastale.
- ALLEGATO 2: Documentazione Urbanistica
- ALLEGATO 3: Elaborati Tecnici.
- ALLEGATO 4: Documentazione Fotografica.

Grosseto, 03/03/2020

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**  
**Geom. Stefano Bartolini**



|                                                                 | Pag |
|-----------------------------------------------------------------|-----|
| PREMESSA                                                        |     |
| 1. QUESITO N.1.....                                             | 3   |
| 1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE.....                          | 4   |
| 1.2 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE.....                            | 4   |
| 1.3 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI.....                 | 5   |
| 2. QUESITO N.2.....                                             | 4   |
| 2.1 PREMESSA.....                                               | 7   |
| 2.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....     | 7   |
| 3. QUESITO N.3 .....                                            | 8   |
| 3.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO ..... | 8   |
| 4. QUESITO N.4.....                                             | 9   |
| 4.1 SITUAZIONE CATASTALE – COERENZE.....                        | 9   |
| 4.2 CORRISPONDENZA CATASTALE .....                              | 9   |
| 5. QUESITO N.5.....                                             | 10  |
| 5.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO                      |     |
| URBANISTICO VIGENTE .....                                       | 10  |
| 6. QUESITO N.6.....                                             | 10  |
| 6.1 REGOLARITA' EDILIZIA - AGIBILITA'/ABITABILITA' .....        | 11  |
| 7. QUESITO N.7.....                                             | 11  |
| 7.1 DIVISIONE IN LOTTI .....                                    | 12  |
| 8. QUESITO N.8.....                                             | 12  |
| 8.1 DIVISIBILITA' DEL BENE.....                                 | 12  |
| 9. QUESITO N.9.....                                             | 12  |
| 9.1 STATO LOCATIVO .....                                        | 13  |
| 10. QUESITO N.10.....                                           | 13  |
| 10.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE.....                               | 13  |
| 11. QUESITO N.11.....                                           | 13  |
| 11.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU' .....                           | 13  |
| 12. QUESITO N.12.....                                           | 14  |
| 12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO.....                            | 14  |
| 12.2 VALORE DEGLI IMMOBILI .....                                | 15  |
| 12.3 VALORE IMMOBILE – PREZZO BASE .....                        | 16  |



# TRIBUNALE DI GROSSETO

## SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE  
n. 207/2018

PROMOSSA DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

*GIUDICE DELEGATO: Dott.sa Claudia Frosini*  
*CUSTODE Giudiziario: Dr. Pellegrini Roberto*  
*C.T.U.: Geom. Stefano Bartolini*

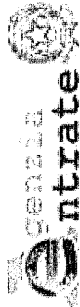
**ALLEGATO n.1**  
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

---

Geom. Stefano Bartolini







Direzione Provinciale di Grosseto  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastrali

Data: 07/02/2020 - Ora: 09.36.35  
Visura n.: T35575 Pag: 1

Segue

## Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 07/02/2020

|                      |                                                                               |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Dati della richiesta | Denominazione:<br>Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di GROSSETO |
| Soggetto individuato |                                                                               |

### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di SORANO (Codice I841) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |               |           |        |                    | ALTRE INFORMAZIONI          |               |                                                                                                                  |                |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|---------------|-----------|--------|--------------------|-----------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
|    | Sezione<br>Urbana   | Foglio | Particella | Sub | Zona<br>Cens.       | Micro<br>Zona | Categoria | Classe | Consistenza        | Superficie<br>Catastale     | Rendita       | Indirizzo                                                                                                        | Dati ulteriori |
| 1  |                     | 158    | 328        | 1   |                     |               | C/1       | 6      | 540 m <sup>2</sup> | Totale: 1066 m <sup>2</sup> | Euro 5.717,18 | VIA DEL DUOMO SNC piano: 51-T-1;<br>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento<br>in visura dei dati di superficie. | Annotazione    |

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1  |                 |                | (1) Proprietà per 1/1 |



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Grosseto**

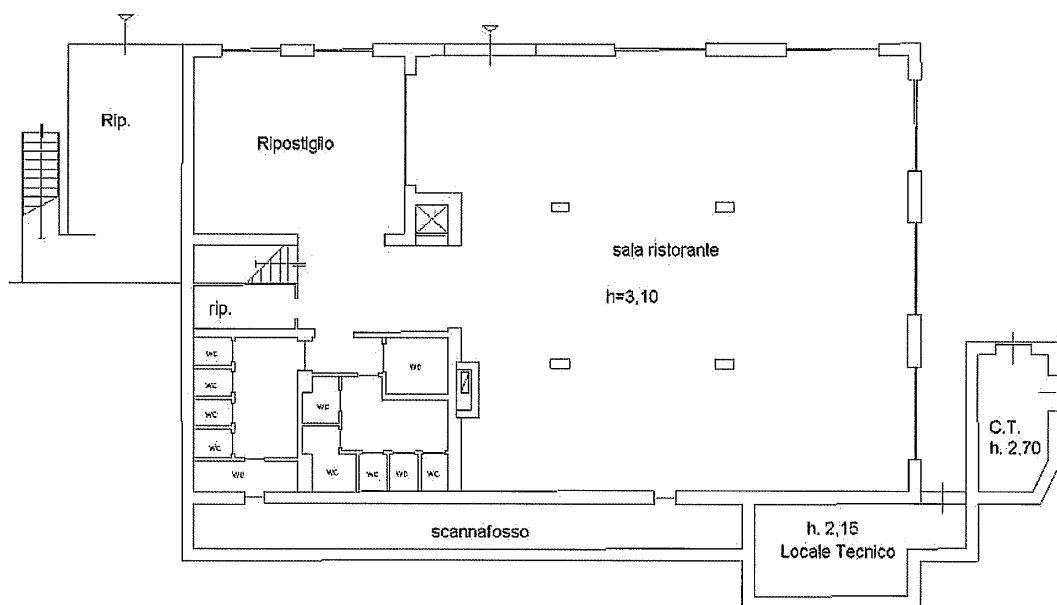
Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Sorano  
Via Di Sotto \_\_\_\_\_ civ. SNC

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 158  
Particella: 328  
Subalterno: 1

Compilata da:  
Bellumori Gianpietro  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Grosseto

N. 1102

Scheda n. 1 Scala 1:200



**PIANO PRIMO SOTTOSTRADA**



**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Grosseto**

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Sorano  
 Via Di Sotto \_\_\_\_\_ civ. SNC

**Identificativi Catastali:**

Sezione:  
 Foglio: 158  
 Particella: 328  
 Subalterno: 1

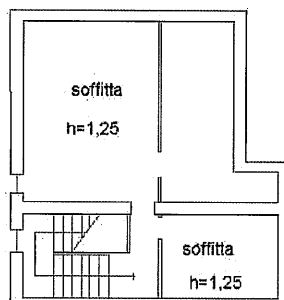
Compilata da:  
 Bellumori Gianpietro

Iscritto all'albo:  
 Geometri

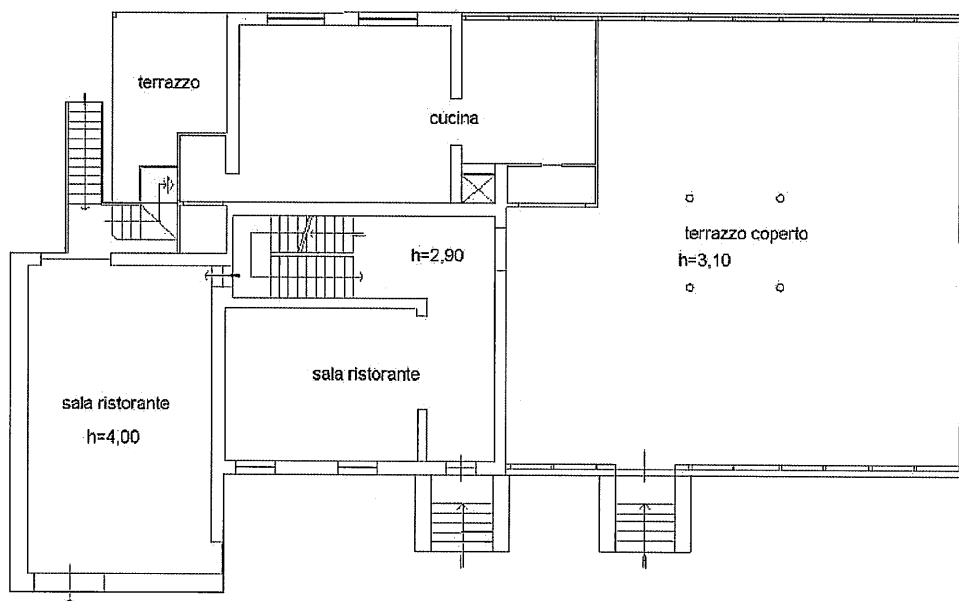
Prov. Grosseto

N. 1102

Scheda n. 2 Scala 1:200



**PIANO PRIMO**



**PIANO TERRA**



Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Grosseto

Dichiarazione protocollo n.                      del  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Sorano  
Via Di Sotto

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 158  
Particella: 328  
Subalterno: 1

Compilata da:  
Bellumori Gianpietro

Iscritto all'albo:  
Geometri

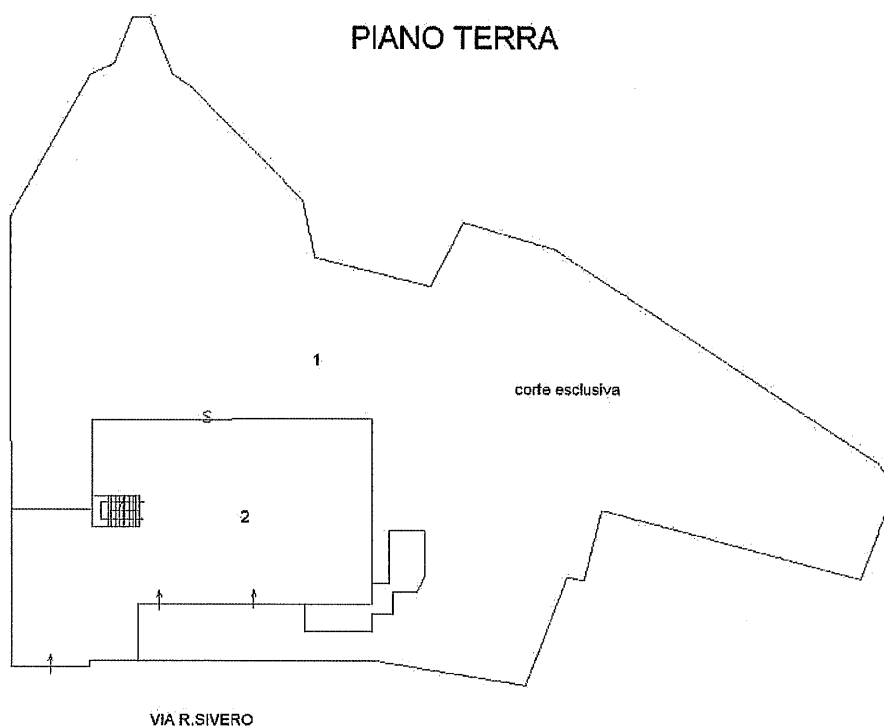
Prov. Grosseto

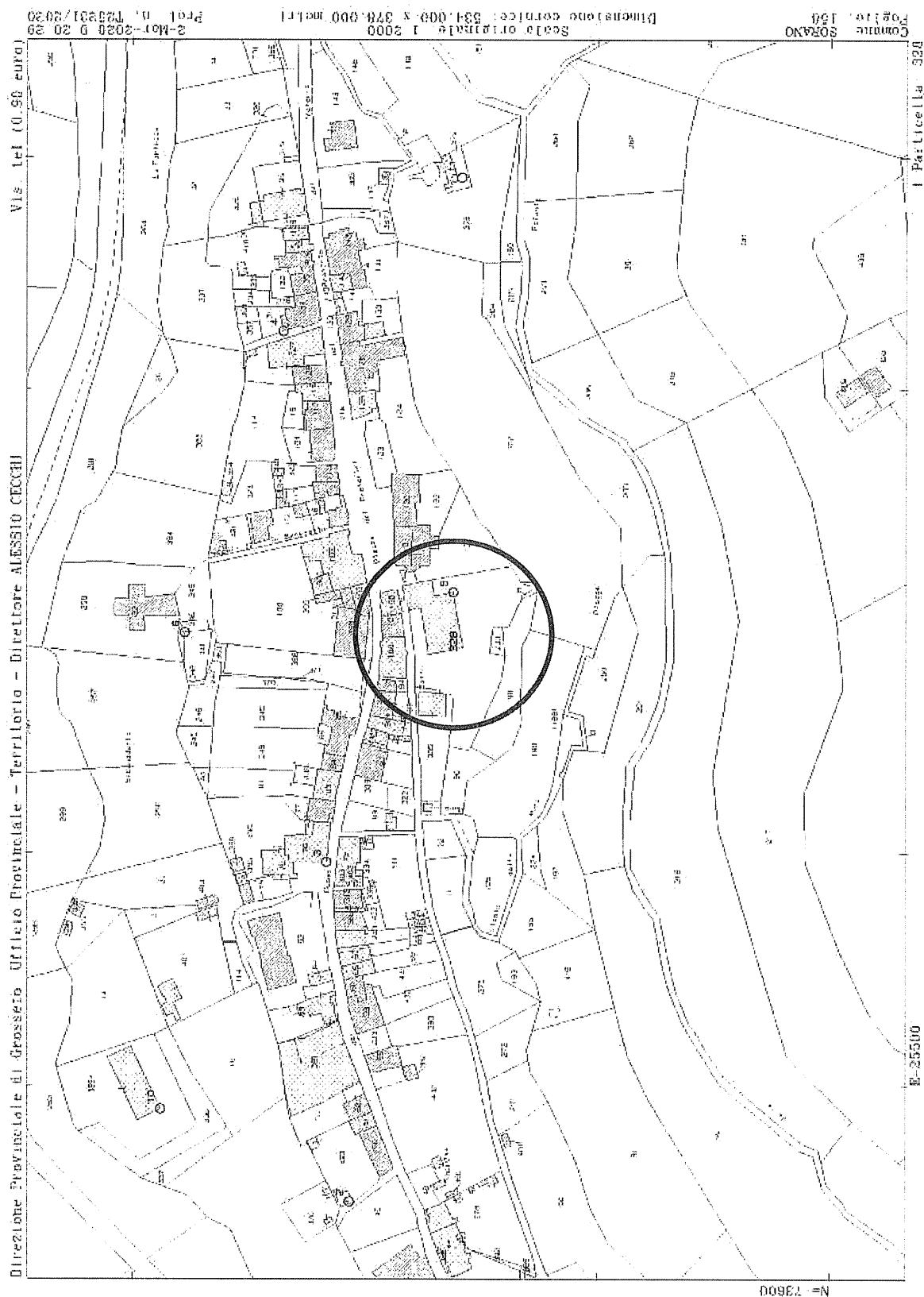
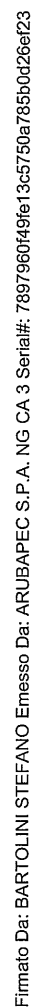
N. 1102

Scheda n. 3

Scala 1:500

PIANO TERRA





# TRIBUNALE DI GROSSETO

## SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE  
n. 207/2018

PROMOSSA DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

*GIUDICE DELEGATO: Dott.sa Claudia Frosini*  
*CUSTODE Giudiziario: Dr. Pellegrini Roberto*  
*C.T.U.: Geom. Stefano Bartolini*

## ALLEGATO n.2

### DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

---

Geom. Stefano Bartolini



## **Storia urbanistica immobile**

- Concessione Edilizia n.2480 del 13/07/1972 (non reperita);
- Concessione Edilizia n.1938 del 06/08/1985;
- Autorizzazine Edilizia n.21 del 02/02/1998 (non reperita);
- D.I.A. Prot. n.2061 del 09/03/2006;
- Variante alla D.I.A. prot. n.2061 del 09/03/2006 con Pratica Edilizia prot. n. 3401 del 08/05/2007;
- Sanatoria intervento edilizio n.01-2015/2015 Pratica Accertamento di Conformità in Sanatoria n.01/2010 (intervento per la modifica di aperture in assenza di S.C.I.A.) con Accertamento di Compatibilità Paesaggistica rilasciat in data 18/02/2015.



[illegible]



COMUNE DI SORANO

GR

PROGETTO : APERTURA N° 2 PORTE E CAMBIO DELLA DESTINAZIONE D'USO.

PROPRIETA' : [REDACTED]

LOCALITA' : SOVANA

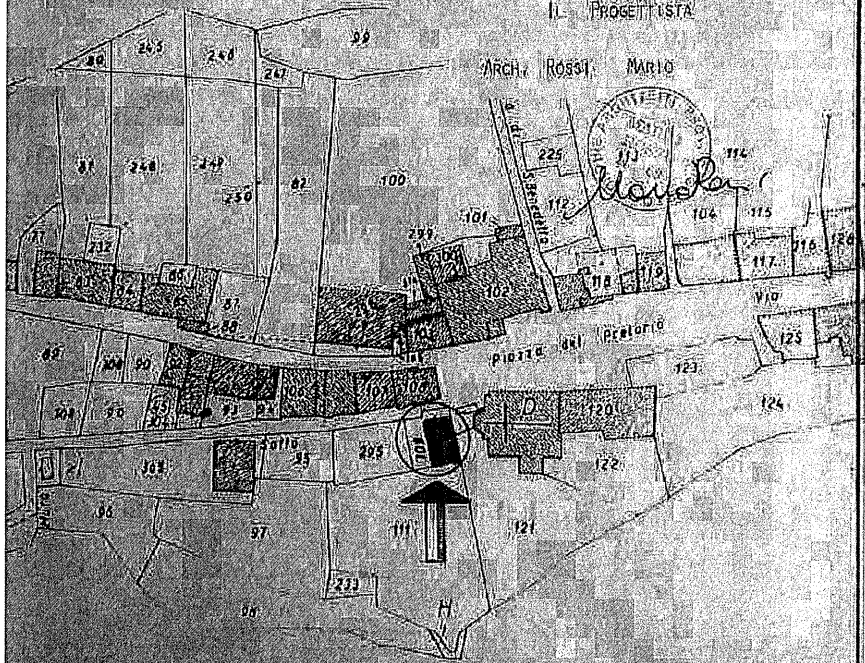
FUOGGIO 158

PARTELLA 109



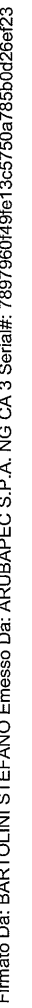
IL PROGETTISTA

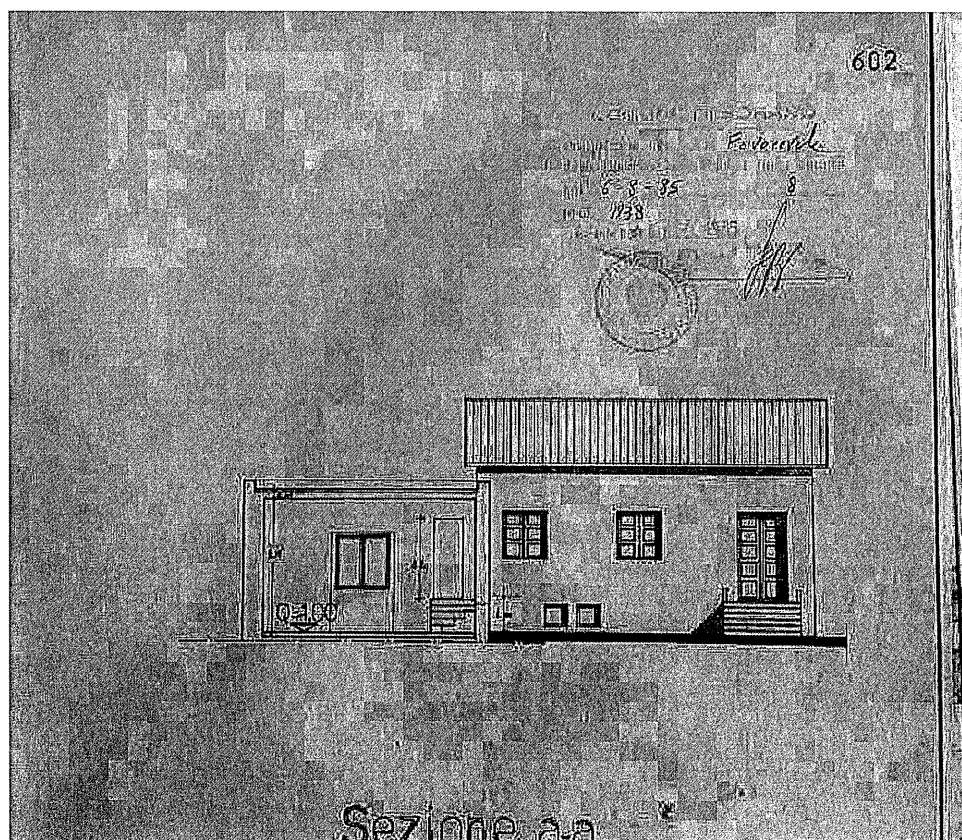
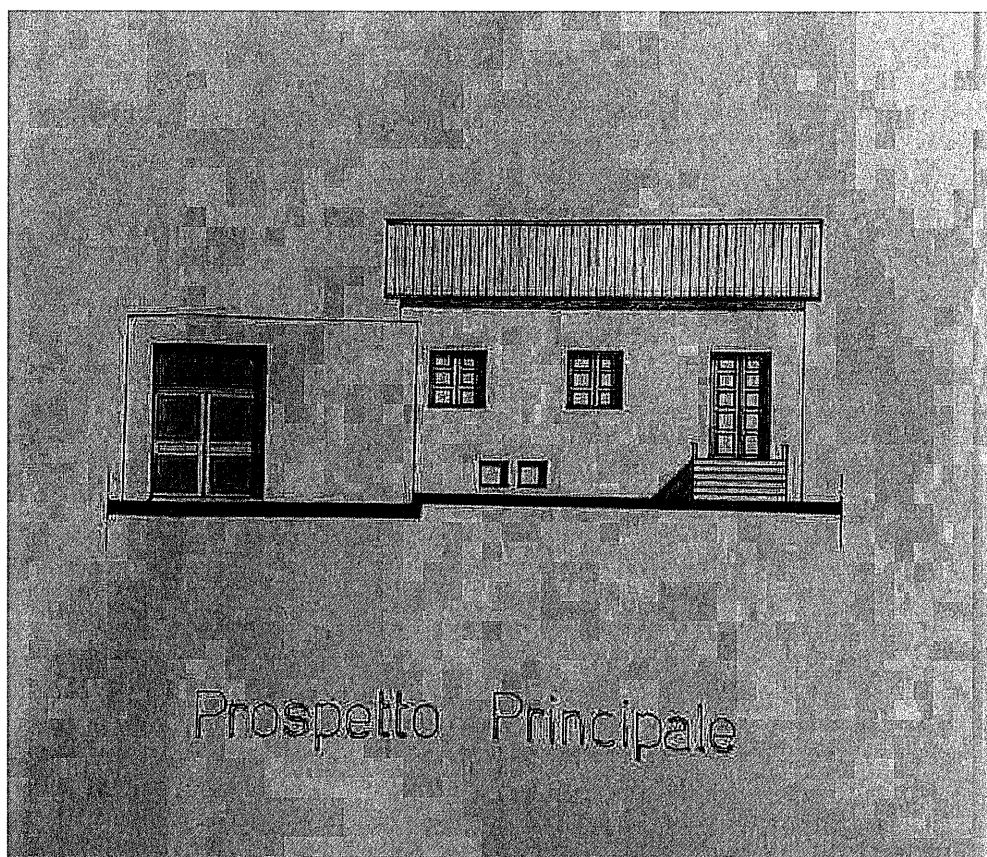
ARCH. ROSSI MARIO



Stato Modificato









**D.I.A. Prot. n.2061 del 09/03/2006 e Variante alla D.I.A. prot. n.2061 del  
09/03/2006 con Pratica Edilizia prot. n. 3401 del 08/05/2007**

**COMUNE DI SORANO**  
(Provincia di Grosseto)

PROTOCOLLO ARRIVO  
Nr. 0002061 del 09/03/2006  
T.L. 05. 01. 003 Fasc.

**23**

**COMUNE DI SORANO**

**Al DIRETTORE della  
Direzione Urbanistica  
Servizio Edilizia Privata  
Piazza del Municipio  
Sorano - GR**

**DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA**  
(art. 4 - 9 Legge Regione Toscana n° 52/99)

ONEROSA ☐ GRATUITA ☐

Copia per (1): ☒ **COMUNE**  
☒ **DICHIARANTE**

☒ **VARIANTE IN CORSO D'OPERA**  
ALLA D.I.A. n° \_\_\_\_\_

**VALORI PATRIMONIALI IMMOBILI**

Ubicazione: via **POLORE S. MARCO** n° **3** piano: \_\_\_\_\_  
Data catastale (1): ☐ Catasto Terreni ☒ Catasto Fabbricati  
Foglio: \_\_\_\_\_ Particella: \_\_\_\_\_ (denuncia di variazione n° \_\_\_\_\_)  
Destinazione d'uso attuale (art. 104 R.E.): **RESIDENZIALE**

Intestatario:  
Nome/Cognome: \_\_\_\_\_  
Luogo e data di nascita: \_\_\_\_\_  
Residente a: \_\_\_\_\_

Nome/Cognome: \_\_\_\_\_  
Luogo e data di nascita: \_\_\_\_\_  
Residente a: \_\_\_\_\_

Nome/Cognome: \_\_\_\_\_  
Luogo e data di nascita: \_\_\_\_\_  
Residente a: \_\_\_\_\_

**DENUNCIA**

relativa all'immobile sopra descritto l'inizio dell'attività edilizia ai sensi dell'art. 4 - 9 Legge Regione Toscana n° 52 del 1999 n° 42 per i lavori meglio rappresentati negli elaborati tecnici allegati alla presente denuncia.

Ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale Toscana n° 52 del 1999 n° 42 e dell'art. 15 della Legge Regionale Toscana n° 15 del 1999 n° 15 e successive modificazioni, è del fatto





COMUNE DI SORANO  
(Prov. di Grosseto)

PROTOCOLLO - ARRIVO  
N. 8003401/261 09/05/2007  
YIL 06 01 003 FASE 1

COMUNE DI SORANO

221

U.T.

Al DIRETTORE della  
Direzione Urbanistica  
Servizio Edilizia Privata  
Piazza del Municipio  
Sorano - GR

### DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA

(art. 4 - 9 Legge Regione Toscana n. 52/99)

ONEROSA ☐ GRATUITA ☐

Copia per (1) -

☒ COMUNE  
e DICHIARANTE

(1) VARIANTE IN CORSO D'OPERA  
ALLA D.I.A. n. 1061/06

#### DATI RELATIVI ALL'IMMOBILE

Ubicazione: Via PASARICA S. VINCENZO n. 1/3 piano terzo  
fonti censuali (4) 8.000.000.000 Terreni Catasto fabbricati  
Foglio N. 1061/06 denuncia di variazione in  
presunzione d'uso attuale (art. 19 L. 12/90) Residenziale

Il/la sottoscritto/a

Nome Cognome [REDACTED]

Luogo e data di nascita [REDACTED]

Residente a [REDACTED]

Nome Cognome [REDACTED]

Luogo e data di nascita [REDACTED]

Residente a [REDACTED]

Nome Cognome [REDACTED]

Luogo e data di nascita [REDACTED]

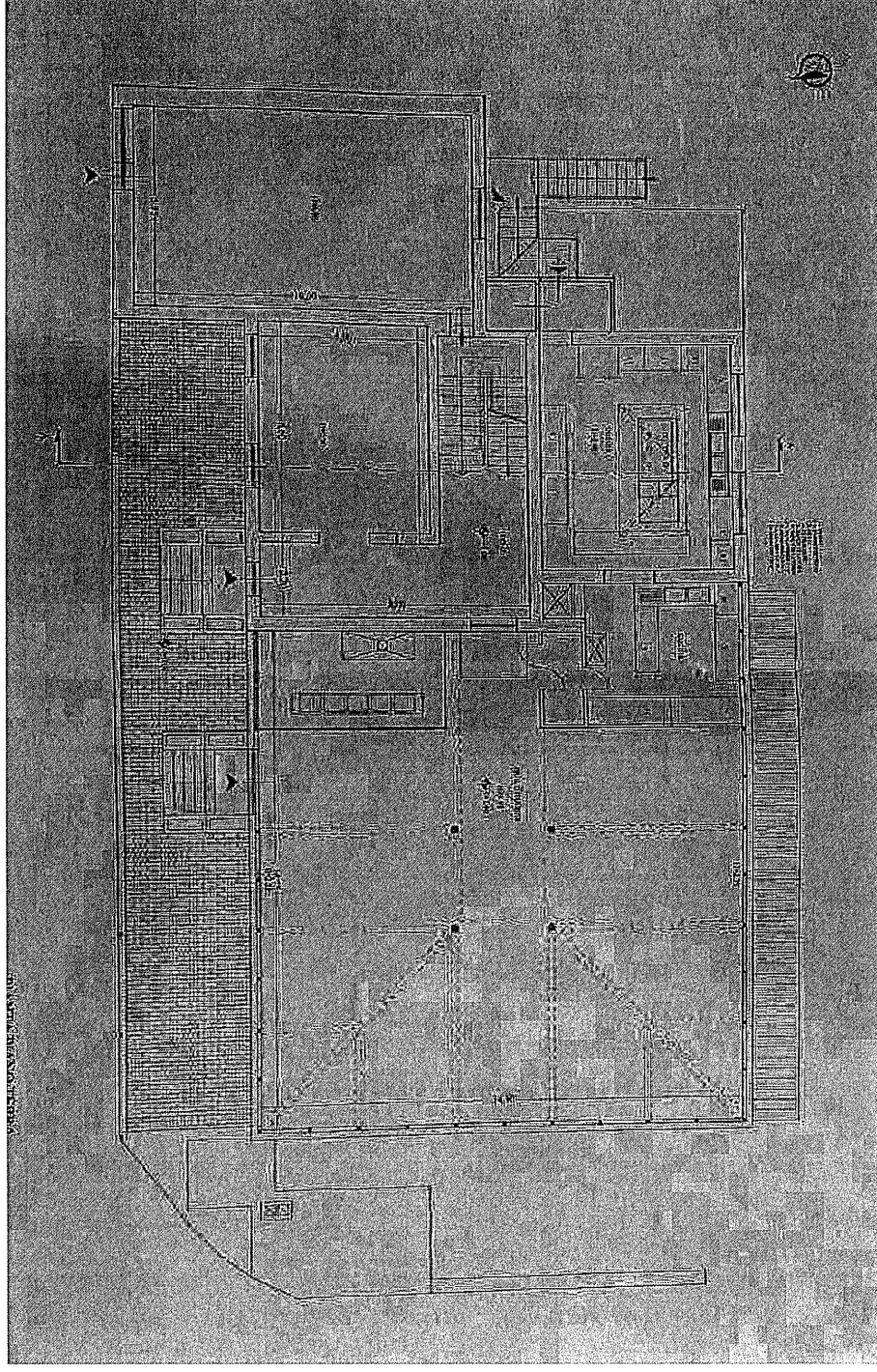
Residente a [REDACTED]

#### DENUNCIA

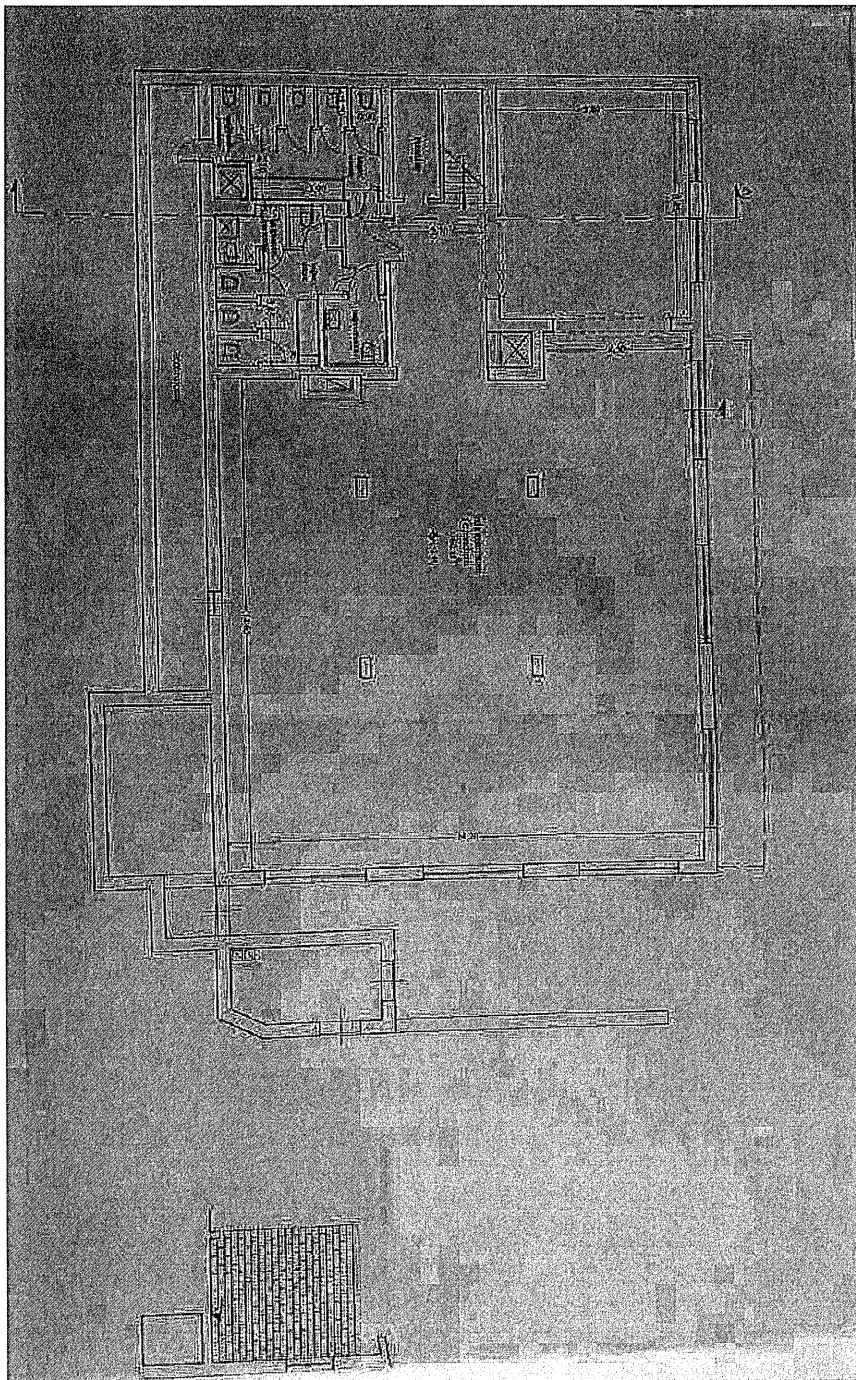
Il/la sottoscritto/a, in qualità di proprietario, denuncia l'inizio dell'attività edilizia ai sensi degli art. 4 - 9 Legge Regione Toscana n. 52/99, per i lavori meglio rappresentati negli elaborati tecnici allegati alla presente denuncia.

Il/la sottoscritto/a, in qualità di responsabile, si impegna a tenere presente che, in caso di falsità in tutte le dichiarazioni e in caso di omissione di dati, è prevista la sanzione di cui all'art. 15 della Legge 4 gennaio 1968 n. 15 e successive modificazioni e integrazioni.









Sanatoria intervento edilizio n.01-2015/2015 Pratica Accertamento di Conformità in Sanatoria n.01/2010 (intervento per la modifica di aperture in assenza di S.C.I.A.) con Accertamento di Compatibilità Paesaggistica rilasciato in data 18/02/2015.

|                                                                                   |  |                                                     |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------|------------|
| PRATICA                                                                           |  | ACOP                                                | 02/01      |
| 01-2010                                                                           |  | 01-2010                                             | 18/02/2015 |
|  |  |                                                     |            |
| <b>COMUNE DI SORANO</b><br>Provincia di Grosseto                                  |  |                                                     |            |
| UFFICIO TECNICO - Edilizia Privata                                                |  |                                                     |            |
| <input checked="" type="checkbox"/> PERMESSO DI COSTRUIRE                         |  | <input type="checkbox"/> ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ |            |
| <input checked="" type="checkbox"/> SEGNALE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITÀ           |  | <input type="checkbox"/> ATTIVITÀ LIBERA            |            |
| <input type="checkbox"/> ATTIVITÀ DI CONSERVAZIONE                                |  | <input type="checkbox"/>                            |            |
| LAVORI DI SANATORIA EDILIZIA TECNICA E MODIFICA APERTURE                          |  |                                                     |            |
| UBICAZIONE: L. 10/10/10                                                           |  | P. 310/100 n. 1                                     |            |
| CATASTO: 153                                                                      |  | F. 100 n. 1-2                                       |            |
| DITTA: [REDACTED]                                                                 |  |                                                     |            |
| RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO                                                     |  |                                                     |            |
| PROGETTISTA ARCHITETTONICO                                                        |  | NOTE                                                |            |
| [REDACTED]                                                                        |  | [REDACTED]                                          |            |
| PRATICHE COLLEGATE                                                                |  | [REDACTED]                                          |            |
| [REDACTED]                                                                        |  | [REDACTED]                                          |            |







# COMUNE DI SORANO

Provincia di Grosseto  
Servizi Tecnici ed Urbanistici

COMUNE DI SORANO

Prot. N. 0000783 P  
Del 22/01/2013

DOE E DUEM E P. SORANO  
SERV. TECNICI

Alla cortese attenzione di  
Ministero per i Beni e le Attività Culturali  
Soprintendenza per i Beni Architettonici e  
paesaggistici di Siena e Grosseto  
Viale Chiusa 138  
53100 Siena

Prot.

Oggetto: Richiesta di parere vincolante (art.13) quater del d.Lgs.42/04 e s.m.i. ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi di cui alla pratica prot. 6298 del 19/03/2010 successivamente integrata con prot. 1108 del 09/02/2012.

Con la presente si trasmette la pratica edilizia presentata dalla soc. [redacted] inerente la richiesta di sanatoria delle opere eseguite in assenza di titolo e prive di autorizzazione paesaggistica sull'immobile ubicato in via Siviéro nel centro abitato di Sorano presso il "Ristorante dei Merli". Gli abusi riscontrati riguardavano modifiche alla sagoma dell'edificio, consistenti nella creazione di un volume "tecnico" con copertura a terrazza e relativo ampliamento della porta finestra d'accesso sul lato giardino.

La creazione di una porta finestra sul prospetto laterale interno su via Siviéro.

Le opere oggetto di richiesta di accertamento di conformità in sanatoria e relativa domanda di compatibilità paesaggistica e concomitante presentata come richiesta di "autorizzazione paesaggistica" sono state valutate compatibili per quel che riguarda le porte, non prescrizione di riduzione delle dimensioni, uguali a quelle preesistenti, mentre per il nuovo volume è stato espresso il diniego con ingiunzione alla demolizione, stante l'impossibilità di venire della doppia conformità urbanistica prevista dall'art.140 della L. 47/05 e s.m.i.

D) conseguenti è stata ordinata la rimessa in pristino dello stato dei luoghi per la parte del volume terrazza, eseguita dal proprietario con pratica edilizia S.C.I.A. prot. 1786 del 09/03/2012. La demolizione è stata ritenuta vincolante per il proseguimento dell'iter amministrativo ed il procedimento penale avviato.

Si trasmette quindi a codesta rispettabile Soprintendenza la pratica summenzionata per esprimere il parere di competenza vincolante ai sensi dell'art. 13 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio per le opere valutate compatibili e procedere alla conclusione dell'iter amministrativo.

Si all'elenco alla presente:

- Pratica edilizia n. 6298 del 19/03/2010 inerente la richiesta di sanatoria delle opere abusive (volume terrazza inutilizzato).

- Parere della Commissione comunale per il paesaggio espresso nella seduta del 28/02/2011.

- Integrazione prot. 1108 del 09/02/2012 presentata a seguito di quanto prescritto nella seduta della Commissione comunale per il paesaggio espresso il 28/02/2011 rappresentanti lo stato attuale oggetto di accertamento della compatibilità paesaggistica relativo alle sole due porte.

- S.C.I.A. prot. 1786 del 09/03/2012 per la demolizione del volume tecnico non ammesso a sanatoria.

- Verbale di Vaghi urbani del 05/06/2012, prot. 3907 di constatazione dell'avvenuta demolizione e rimozione dei detriti prodotti.

- Relazione redatta dal Responsabile dei servizi Tecnici Arch. Simona Boncori esplicativa dell'iter amministrativo seguito.

A disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni (richieste porte).

Cordiali saluti.

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Simona Boncori

*[Firma]*

Città di Sorano - P.le Italia 10 - 57029 Sorano (GR)  
Riviera del Vincolo 15 - Tel. 0564 633123 - Fax 0564 633131  
E-mail: info@comune.sorano.gr.it - Web: www.comune.sorano.gr.it



PRIMEA 18/23/04/1997/5124 8517/78245 41085HEE13033 P/191



**Ministero per i Beni e le Attività Culturali**  
 Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici  
 di Siena e Grosseto  
 Via dell'Industria 10/12  
 53100 Siena  
 Tel. 0577/241111 e 0577/210245  
 Fax 0577/241111  
 www.mibac.it/beniculturali

Siena) **19 MAR 2013**

Al Comune di  
 Soriano  
 Fax 0564/633033  
 (Solo fax art. 43 DPR 445/2000)

Prot. n. **5965** Allegati  
**10034/19/10**

**OGGETTO:** Comune di Soriano (Gr - Proz.), Sovana: Ambito tutelato ai sensi della Parte III del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e successive modifiche (*Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*). Stanza di accoglimento di compatibilità paesaggistica ai sensi degli artt. 167 e 181 del D. Lgs. 42/04 e s.m.i.  
 Richiedente: **[REDACTED]**  
 Lavori di modifica dei prospetti.

**VISTA** la richiesta di Codice Ente n. 783-P del 22 gennaio 2013 (acquisita al prot. 1715 del 4 febbraio u.s.), per il parere di conformità paesaggistica in base al D.Lgs. 42/2004;

**ESAMINATA** la documentazione tecnica allegata;

**PREMESSO** che il seguente parere viene espresso esclusivamente per quanto di competenza sotto il profilo della compatibilità paesaggistica e fatta salva la verifica, da parte dell'autorità competente alla gestione del vincolo, della regolarità autorizzativa pregressa;

**CONSIDERATI** i presupposti del vincolo (istituito con decreto ministeriale del 18 maggio 1976) lo stato dei luoghi, la localizzazione e le caratteristiche delle opere realizzate;

**si esprime**

**PARERE FAVOREVOLE** di compatibilità dal punto di vista paesaggistico e si trasmette ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 per i successivi adempimenti.

  
 Il Soprintendente  
 Arch. Emanuela Carpani



**Stampa:**  
 P. 0001/10/140  
**PROGN 2377/A**  
**Del 22/03/2013**  
 P. 0001/10/140  
 P. 0001/10/140



COMUNE DI SORANO  
(Grosseto)

**PROGETTO IN SANATORIA**  
PER I LAVORI DI APERTURA PORTE E DEMOLIZIONE  
VOLUME TECNICO REALIZZATI SENZA PERMESSI

- ai sensi dell'art. 140 della L.R. n° 1/2005 -

PROPRIETÀ:

UBICAZIONE:

Via R. Siviola n° 1-3  
Frazione di Sovana  
Comune di Sorano (Gr)

Foglio n° 168, parte n° 328, sub. 1-2

ELABORATI GRAFICI  
pianta, sezione e prospetti

scala 1:100

Selezionato da

L'ELABORATO APPROVATO  
CON LA TERMINATA

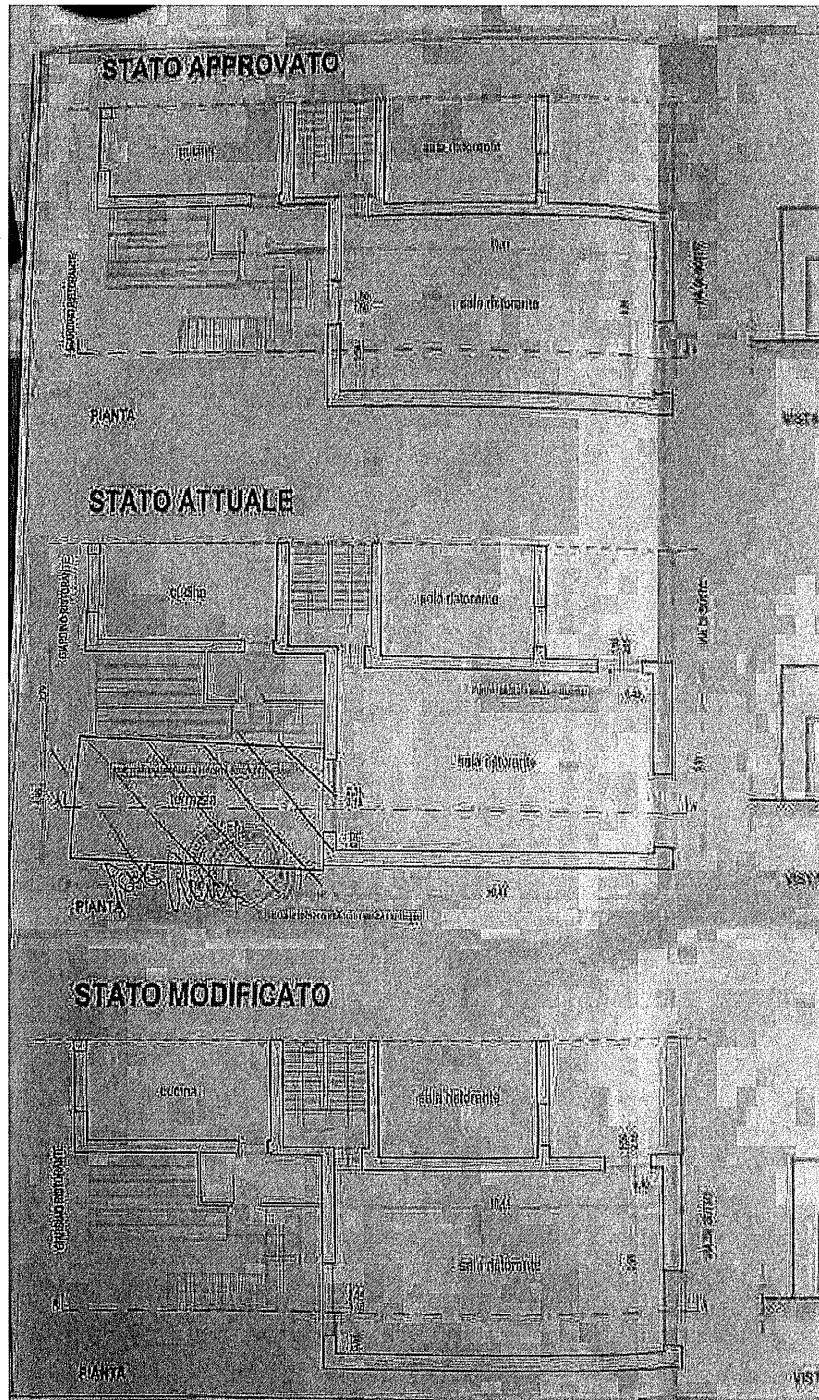
*Roberto*

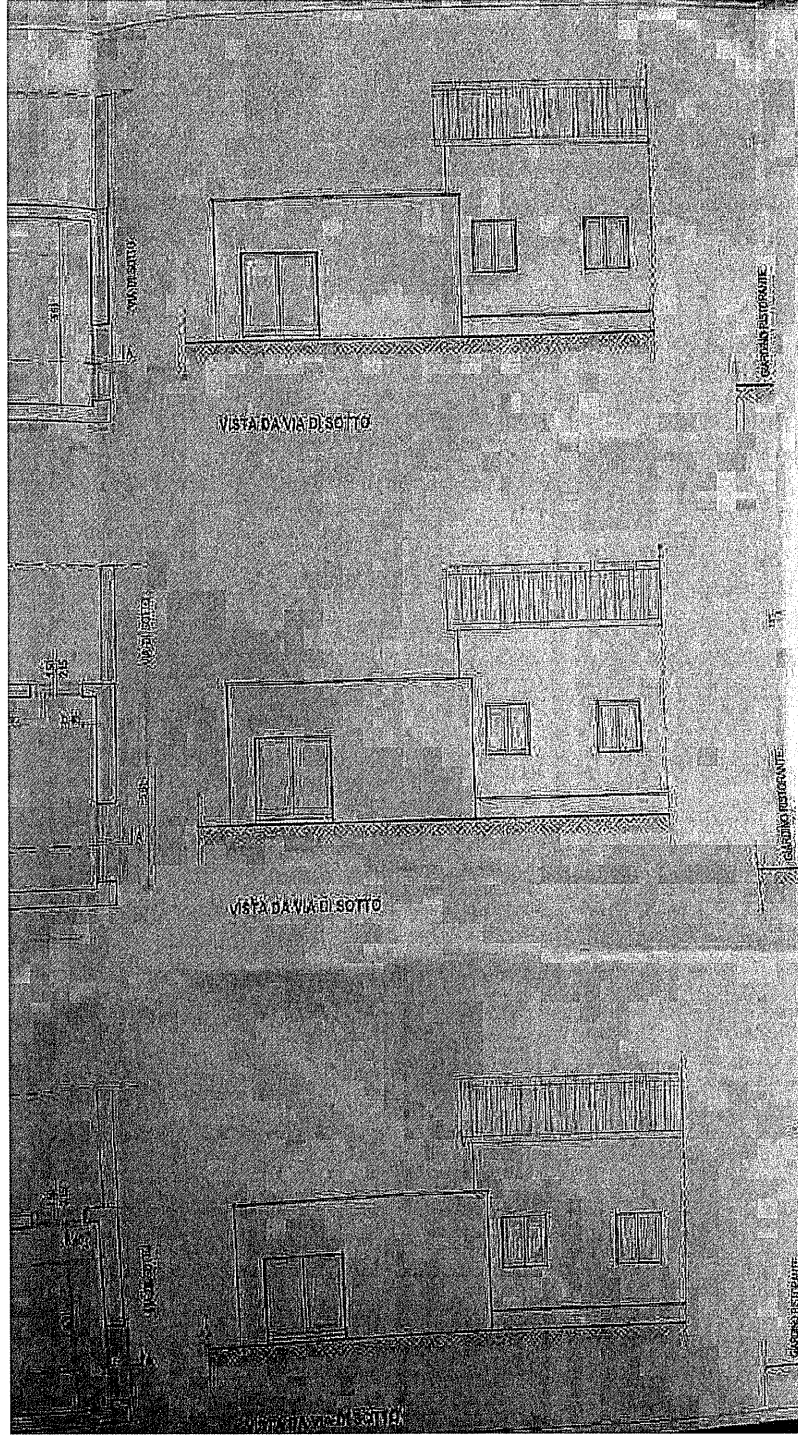


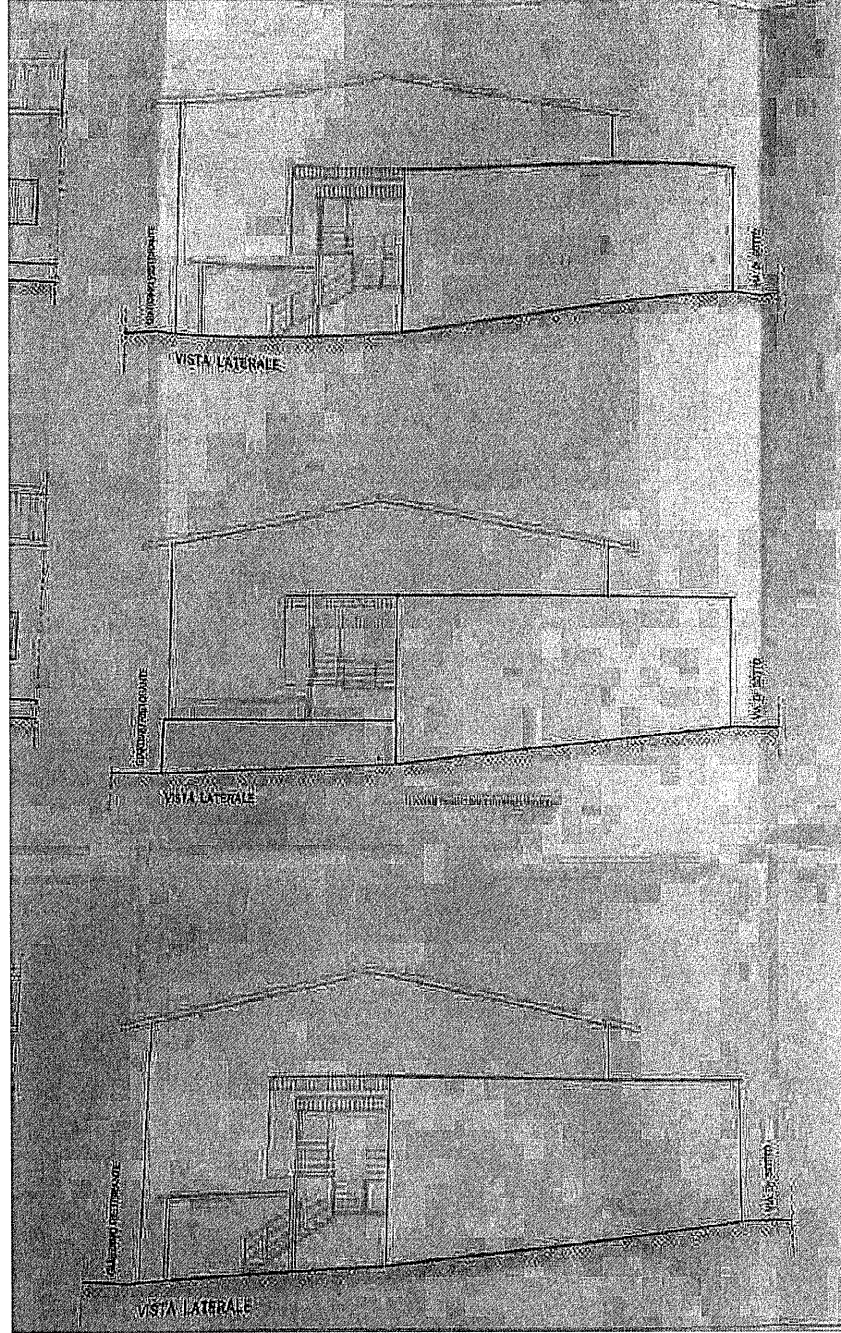
Progettata da



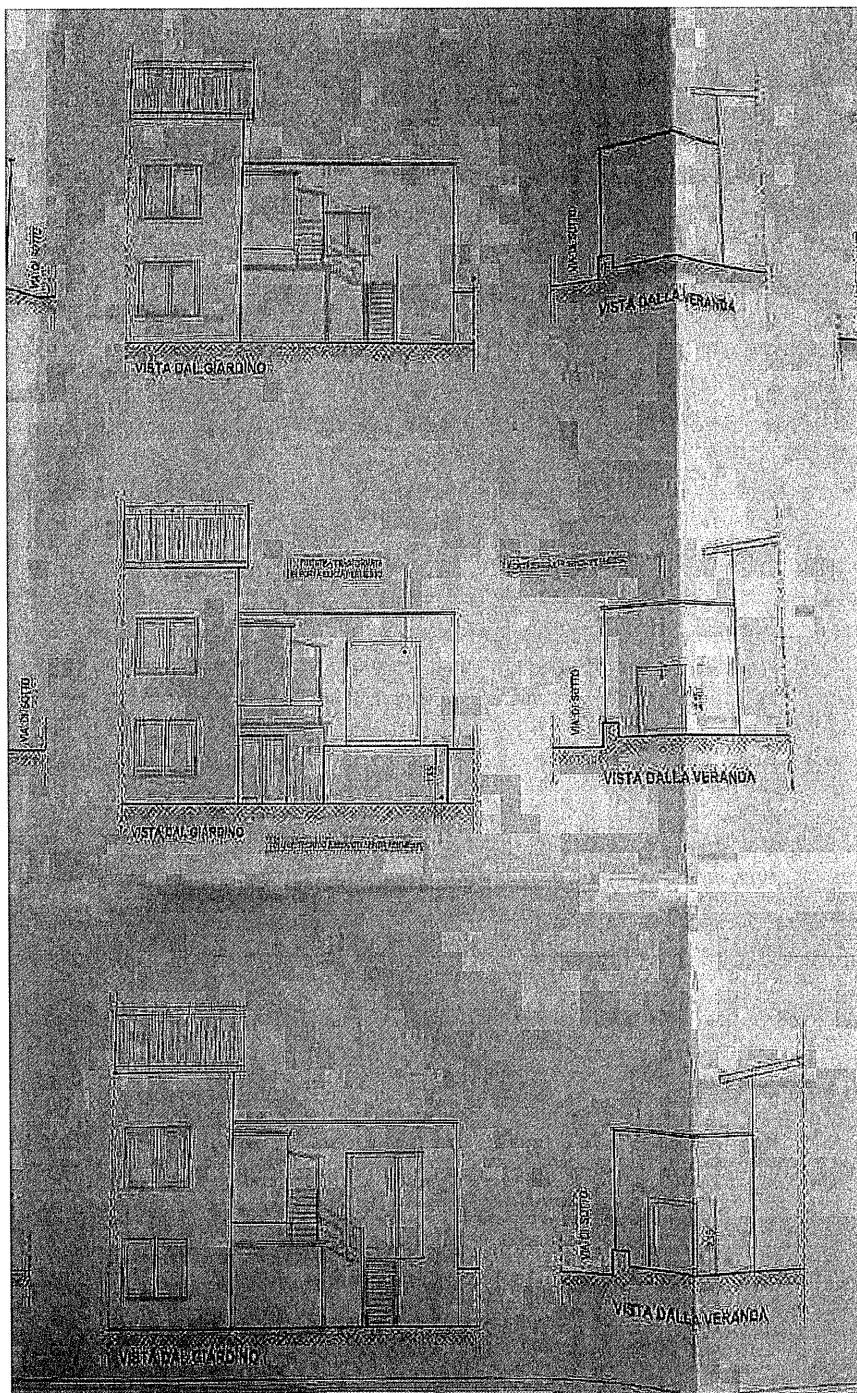












## Dichiarazione pratica mancante.



### COMUNE DI SORANO

Provincia di Grosseto  
Servizi Tecnici ed Urbanistici

Prot. N. 0001353  
Del 20-02-2020

**Partenza**  
Categoria 11/Classe 1  
LAVORI PUBBLICI  
URBANISTICA

Geom. Bartolini Stefano



Oggetto: richiesta di accesso agli atti prot. 896 del 07/02/2020

In relazione alla richiesta di accesso agli atti in ogg., con la quale si chiedeva visione degli atti/permessi edilizi relativi all'immobile sito in Sovana Comune di Sorano, identificato catastalmente al foglio 158 part. 109, si comunica che negli archivi Comunali, non è al momento presente l'Autorizzazione Edilizia n. 21 del 02/12/1998 relativa all'immobile sopra descritto.

Sorano, 20/02/2020

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI TECNICI ED URBANISTICI

Arch. Roberto Zilli



Codice Fiscale e Partita IVA 00099190530  
Piazza del Municipio, 15 - Tel 0564 633023 - Fax 0564 633033  
E-mail [info@comune.sorano.gr.it](mailto:info@comune.sorano.gr.it) - Web [www.comune.sorano.gr.it](http://www.comune.sorano.gr.it)





# TRIBUNALE DI GROSSETO

## SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE  
n. 207/2018

PROMOSSA DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]  
[REDACTED]

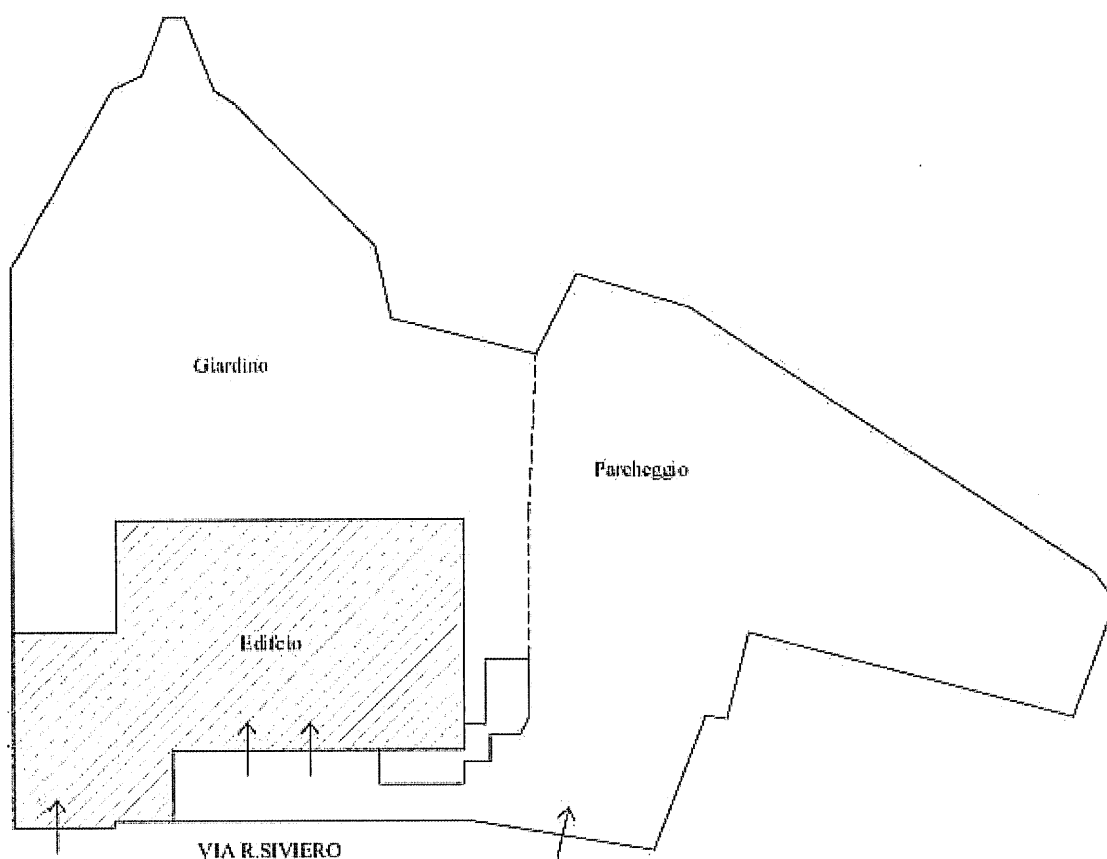
*GIUDICE DELEGATO: Dott.sa Claudia Frosini*  
*CUSTODE Giudiziario: Dr. Pellegrini Roberto*  
*C.T.U.: Geom. Stefano Bartolini*

**ALLEGATO n.3**  
**ELABORATI GRAFICI**

---

Geom. Stefano Bartolini



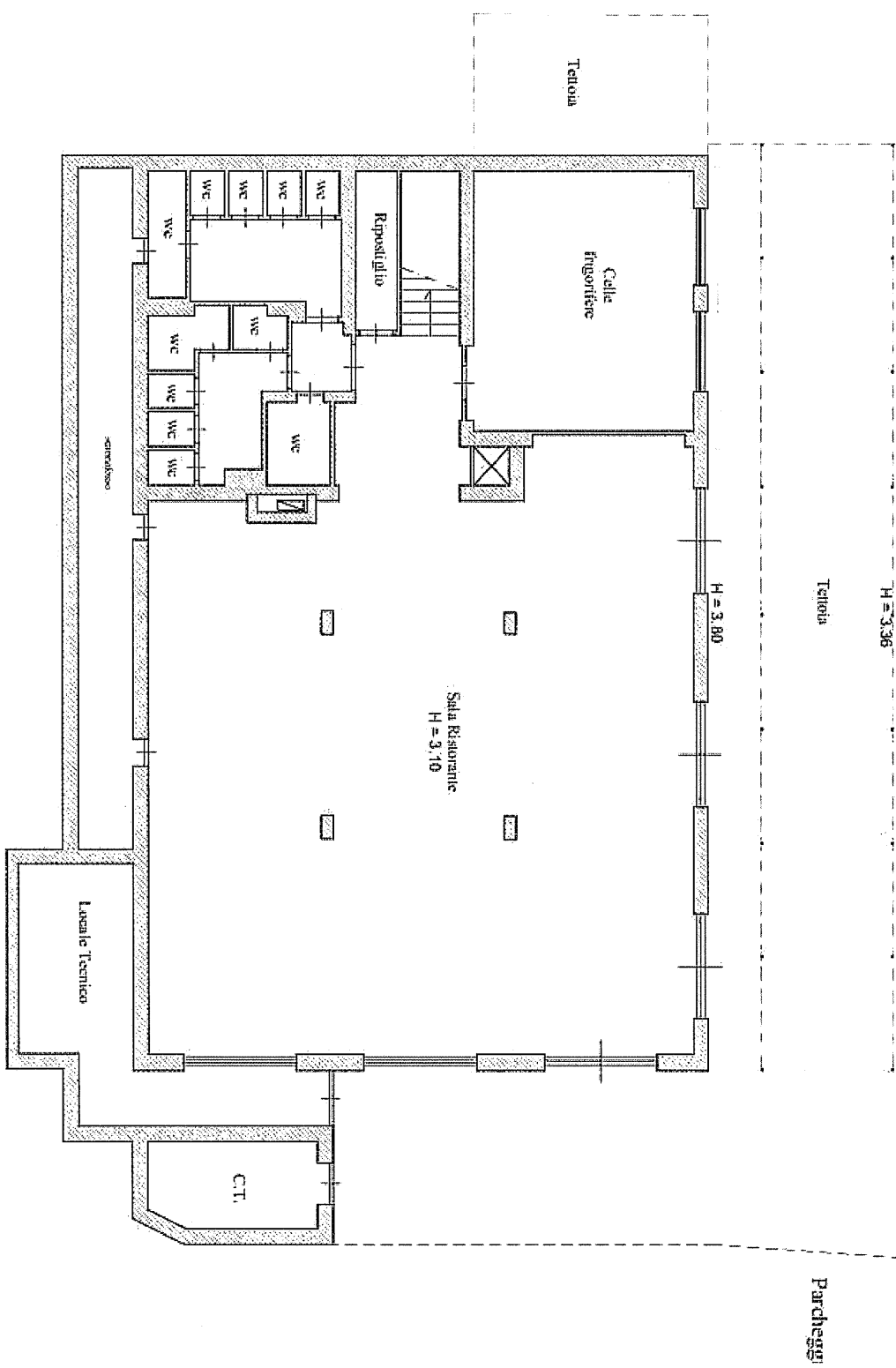


PLANIMETRIA UBICATIVA

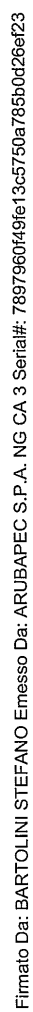


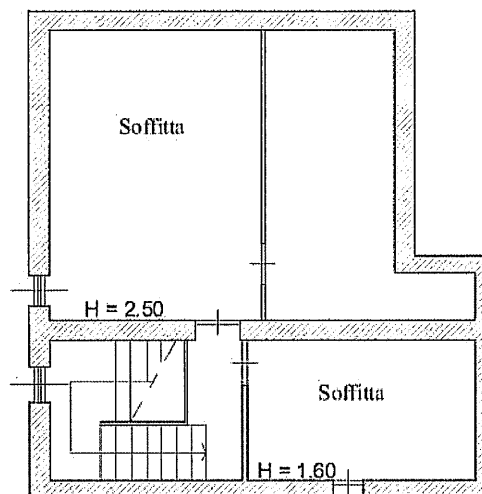


Giardino



PIANO SEMINTERRATO





PIANO PRIMO



# TRIBUNALE DI GROSSETO

## SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE  
n. 207/2018

PROMOSSA DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

*GIUDICE DELEGATO: Dott.sa Claudia Frosini*  
*CUSTODE Giudiziario: Dr. Pellegrini Roberto*  
*C.T.U.: Geom. Stefano Bartolini*

### ALLEGATO n.4

### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

---

Geom. Stefano Bartolini





**INGRESSO**



**INGRESSO PARTICOLARE MURETTO**







**INGRESSO – ACCESSO CORTE ESCLUSIVA**



**CORTE ESCLUSIVA – PARCHEGGIO**







**CORTE ESCLUSIVA – GIARDINO**



**CORTE ESCLUSIVA – GIARDINO**





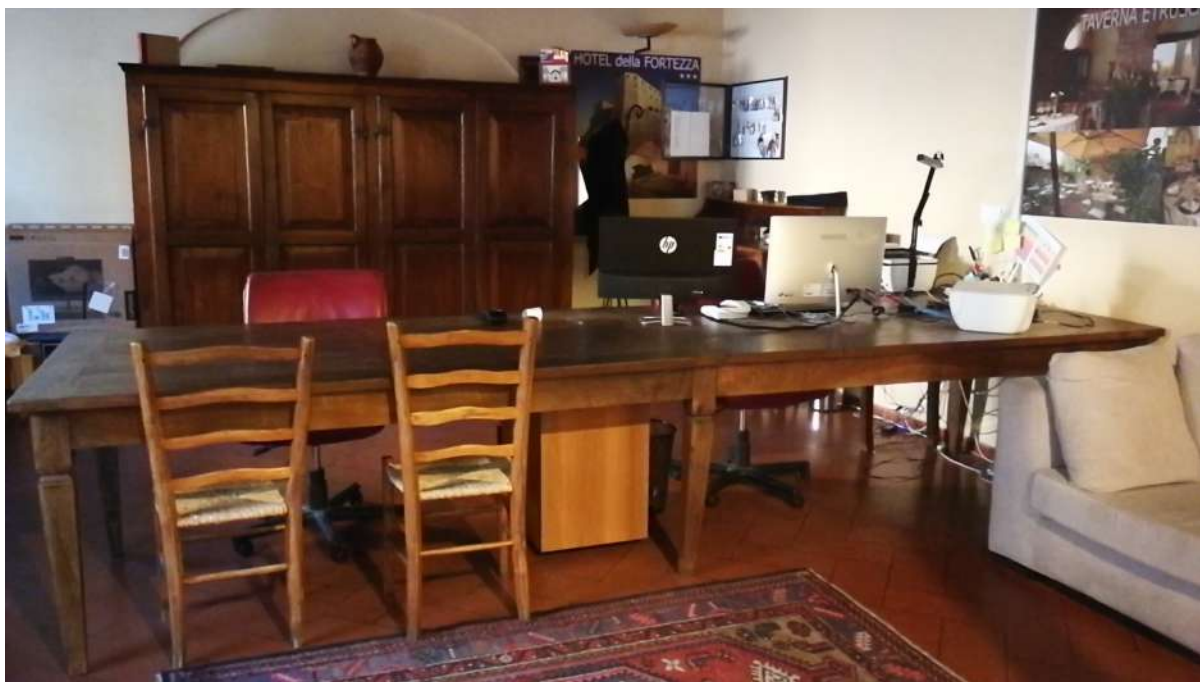


**CORTE ESCLUSIVA – GIARDINO**



**INGRESSO**





**SALA ATTESA – RECEPTION**



**TERRAZZA COPERTA – SALA RISTORANTE**







**TERRAZZA COPERTA – SALA RISTORANTE**





CUCINA- PIANO TERRA





CUCINA – PIANO TERRA







SCALE PIANO TERRA





**SALA RISTORANTE – PIANO SEMINTERRATO**



**SALA RISTORANTE – PIANO SEMINTERRATO**





**SALA RISTORANTE – PIANO SEMINTERRATO**



**SALA RISTORANTE – PIANO SEMINTERRATO**







**BAGNI – PIANO SEMINTERRATO**





**BAGNI – PIANO SEMINTERRATO**





**BAGNI – PIANO SEMINTERRATO**







LOCALE CELLE FRIGORIFERE – PIANO SEMINTERRATO





GIARDINO LATO CUCINE





**LATO GIARDINO – ESTERNO SALA RISTORANTE INAGIBILE**







**LATO GIARDINO – INTERNO SALA RISTORANTE INAGIBILE**

Grosseto, 03/03/2020

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Geom. Stefano Bartolini**

