TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 168/2018 R.G.E.I.

Promossa da:

Contro:

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dott.ssa Claudia Frosini

Relazione tecnica estimativa

C.T.U.

Ing. Lorenzo Sartini

Via Tagliamento n. 18

58100 Grosseto

SOMMARIO

1. PREMESSA....4
2. RISPOSTA AI QUESITI....9
2.1. Quesito 1....9
2.1.1. Iscrizioni a Favore....10
2.1.2. Iscrizioni Contro....16
2.1.3. Trascrizioni a Favore....21
2.1.4. Trascrizioni Contro....26
2.1.5. Provenienza ultraventennale....32
2.1.6. Documentazione catastale....33
2.2. Quesito 2 34
2.2.1. Beni nel comune di Pitigliano....35
2.2.2. Magazzino piano terra e sottostrada via Vignoli....36
2.2.2.1. Impianti....38
2.2.3. Beni nel comune di Sorano....38
2.2.4. Appartamento piano terra, primo, secondo, terzo località nucleo Case Rocchi snc....38
2.2.4.1. Impianti....42
2.2.5. Rimessa con corte piano terra, località nucleo Case Rocchi snc 42
2.2.6. Appartamento piano terra, primo e sottotetto località nucleo Cerretino snc....46
2.2.7. Rimessa piano terra località nucleo Cerretino snc....48
2.2.7.1. Impianti....50
2.3. Quesito 3 50
2.4. Quesito 4....50
2.5. Quesito 5....53
2.5.1. Beni nel comune di Pitigliano....54
2.5.2. Beni nel comune di Sorano....58
2.6.Quesito 6....60
2.6.1 Beni nel comune di Pitigliano....60
2.6.2 Beni nel comune di Sorano....61
2.6.2.1. Appartamento piano terra, primo, secondo, terzo località nucleo Case Rocchi snc....62
2.6.2.2. Rimessa piano terra, località nucleo Case Rocchi snc....65
2.6.2.3. Appartamento piano terra, primo e sottotetto e rimessa piano terra località nucleo Cerretino snc....66
2.7. Quesito 7....67
2.7.1. Lotto 1: Unità immobiliare ad uso magazzino piano terra e sottostrada 1 Via Vignoli, Pitigliano....68
2.7.2. Lotto 2: Unità immobiliare ad uso abitazione piano terra, primo, secondo, terzo in località Case Rocchi snc, Sorano 68
2.7.3. Lotto 3: Unità immobiliare ad uso rimessa piano terra, e corte esclusiva in località Case Rocchi snc, Sorano 68
2.7.4. Lotto 4: Unità immobiliare ad uso abitazione piano terra, primo, secondo, e rimessa piano terra località Cerretino snc, Sorano 69
2.8.Quesito 8....69
2.9.Quesito 9....69
2.10.Quesito 10....70
2.11.Quesito 11....70
2.11.1. Beni nel comune di Pitigliano....71
2.11.2. Beni nel comune di Sorano....71
2.12.Quesito 12....72
2.12.1. Lotto 1: Magazzino piano terra e primo sottostrada via Vignoli, Pitigliano....75

2.12.2. Lotto 2: Appartamento piano terra, primo, secondo, terzo in località Case Rocchi snc, Sorano....76
2.12.2.1. Spese per pratiche edilizie – Oneri concessori – Sanzioni amministrative....78
2.12.3. Lotto 3: Unità immobiliare ad uso rimessa piano terra, e corte esclusiva in località Case Rocchi snc, Sorano....81
2.12.3.1 Spese per pratiche edilizie – Oneri concessori – Sanzioni amministrative....83
2.12.4. Lotto 4: Unità immobiliare ad uso abitazione piano terra, primo, secondo, e rimessa piano terra località Cerretino snc, Sorano 84
2.12.4.1 Spese per pratiche catastali – Diritti di segreteria....86
3. FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA....87
3.1. Lotto di vendita 1....87
3.2. Lotto di vendita 2....88
3.3. Lotto di vendita 3....89
3.4. Lotto di vendita 4....90

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 168/2018 R.G.E.I.

Promossa da:

Contro:

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dott.ssa Claudia FROSINI

1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Lorenzo Sartini, iscritto all'Ordine degli Ingeneri della provincia di Grosseto al numero 629, con studio professionale in Grosseto, via Tagliamento 18, è stato designato CTU per la procedura in oggetto nell'udienza del 10 dicembre 2018, nella quale, dopo il giuramento di rito, venivano rivolti i seguenti quesiti:

Quesito 1:

- **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'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 e inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e 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 DPR 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 agli atti);

Quesito 2:

- **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, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

Quesito 3:

- **accerti** le 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 in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non

corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Quesito 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;

Quesito 5:

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

Quesito 6:

- **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n. 47;

Quesito 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; alleghi, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Quesito 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 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Quesito 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 trascrizione 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;

Quesito 10:

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

Quesito 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;

Quesito 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 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 ad 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).

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 10/12/2018 con la nomina da parte del Giudice dell'Esecuzione del Professionista Delegato alla Vendita e Custode, del Consulente Tecnico dell'Ufficio, e del tecnico per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica e la verifica degli impianti. In data 20/03/2019 è stata effettuata da parte del sottoscritto Ing. Lorenzo Sartini, in qualità di C.T.U., la consultazione degli archivi telematici dell'Agenzia del Territorio Ufficio di Grosseto per il reperimento della documentazione catastale necessaria alla corretta identificazione dei beni oggetto di perizia. In data 28 novembre 2019 è stata inviata dallo scrivente CTU una richiesta di proroga, motivata dal fatto che non era stato ancora possibile effettuare l'accesso ai beni costituenti il compendio pignorato; la proroga veniva concessa con rinvio all'udienza del 30/09/2020.

Un primo accesso ai beni oggetto di relazione peritale è stato effettuato dallo scrivente in data 26/06/2020; nell'occasione è stato possibile accedere ai beni posti nel comune di Pitigliano e in parte a quelli nel comune di Sorano; in data 24/07/2020 è stato compiuto dallo scrivente CTU un secondo sopralluogo per completare l'accesso agli immobili. Entrambi i sopralluoghi sono stati effettuati in assenza del proprietario esecutato.

Il giorno 24 luglio 2020 è stato effettuato un accesso agli atti presso gli archivi degli uffici Edilizia Privata del comune di Sorano; per quanto riguarda i beni ricadenti nel comune di Pitigliano è stata inviata una richiesta di accesso agli atti in data 22/07/2020 con esito

negativo delle ricerche effettuate presso l'archivio comunale. In data 03/08/2020 il sottoscritto CTU ha effettuato la consultazione del fascicolo telematico della procedura, con l'acquisizione dei documenti in esso contenuti; infine in data 17/08/2020 la documentazione acquisita è stata completata ed integrata con l'effettuazione di un'ispezione ipotecaria, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio di Grosseto.
Sulla base delle risultanze emerse dai sopralluoghi effettuati, e della documentazione reperita tramite accesso agli atti nei pubblici uffici, è possibile rispondere ai quesiti come segue.

2. RISPOSTA AI QUESITI

Sulla base dei documenti agli atti, degli accertamenti effettuati dallo scrivente CTU presso i pubblici uffici, e dalle risultanze dei sopralluoghi effettuati presso l'immobile pignorato, è possibile rispondere nel modo seguente ai quesiti posti dal Giudice.

2.1. Quesito 1

***verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'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 e inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e 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 DPR 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 agli atti).*

Il sottoscritto ha potuto verificare che nel fascicolo della procedura è presente la relazione notarile ventennale del 13 novembre 2018, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, effettuate dal Notaio, notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 12 novembre 2018, relativamente ai seguenti immobili:

Comune di Sorano – Catasto fabbricati

Foglio 85, Particella 145;

Foglio 7, Particella 87, Sub. 1, 2;

Foglio 85, Particella 282;

Comune di Pitigliano – Catasto fabbricati

Foglio 32, Particella 821; Sub. 2.

Nel fascicolo non sono presenti le visure storiche degli immobili costituenti il compendio pignorato, non sono presenti gli estratti di mappa catastale e le planimetrie catastali degli immobili; tali documenti sono stati reperiti dallo scrivente CTU.

In base alla documentazione presente nel fascicolo, ed a quella reperita dallo scrivente CTU, si elencano le seguenti formalità:

2.1.1. Iscrizioni a Favore

Formalità n. 156 - Presentazione del 13/02/1984, Registro generale n. 2013, Registro particolare n. 156, nota di iscrizione di **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo per complessivi £ 40.069.762 (lire quarantamilionisessantanovemilasettecentosessantadue) € 230.000,00 (euro duecentotrentamila/00) a fronte di un capitale di £ 21.566.915, interessi £ 15.874.047 e spese £ 2.628.800, con atto giudiziario del Tribunale di Grosseto, del 11/02/1984, in favore di, succursale di Orbetello (GR), per il diritto di proprietà, dei seguenti beni:

Immobile 1 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano alla partita 218, al Fg. 85, P.lla 145, Categoria A/5, Classe 3, Rendita £ 92;

Immobile 2 – unità immobiliare censita al Catasto Terreni del comune di Sorano alla partita 7671, al Fg. 85, P.lle 282, 283, 284, Natura Terreno Agricolo, Consistenza 26 are 50 centiare.

Annotazione relativa alla formalità 156: con annotazione presentata il 04/02/1997, Registro generale n. 1493, Registro particolare n. 125, è stata effettuata restrizione di beni relativamente all'immobile al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 145.

Formalità n. 856 - Presentazione del 06/05/1988, Registro generale n. 5995, Registro particolare n. 856, nota di iscrizione di **ipoteca volontaria** per complessivi £ 72.000.000 (lire settantaduemilioni) a garanzia di mutuo condizionato di £ 30.000.000 (lire trentamilioni) della durata di 10 anni al tasso di interesse semestrale del 9,75%, con atto notarile pubblico del notaio con sede in Pitigliano (GR), del 28/04/1988, numero di repertorio 21297, in favore di, codice fiscale, per il diritto di proprietà dei seguenti beni:

Immobile 1 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 87, Sub. 1, Via Località Montevitozzo Cerretino;

Immobile 2 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 87, Sub. 2, Via Località Montevitozzo Cerretino.

Annotazione relativa alla formalità 856: con annotazione presentata il 14/07/1988, Registro generale n. 9032, Registro particolare n. 1920, è stata effettuata quietanza e conferma della formalità 856.

Annotazione relativa alla formalità 856: con annotazione presentata il 20/02/2002, Registro generale n. 2488, Registro particolare n. 233, è stata effettuata la cancellazione totale della formalità 856.

Formalità n. 550 - Presentazione n. 40 del 02/04/1991, Registro generale n. 4210, Registro particolare n. 550, nota di iscrizione di **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo per complessivi £ 20.000.000 (lire ventimilioni) a fronte di un capitale di £ 10.602.897, con atto del Presidente del Tribunale di Grosseto, del 04/03/1991, numero di repertorio 374, in favore di, con sede in Pitigliano (GR), codice fiscale, per il diritto di proprietà, per la quota 1/1, dei seguenti beni:

Unità negoziale n. 1:

Immobile 1 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 87, Sub. 1, Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 13 mq;

Immobile 2 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 87, Sub. 2, Natura A4 - Abitazione di tipo popolare, Consistenza 7 vani;

Annotazione relativa alla formalità 550: con annotazione presentata il 20/02/2002, Registro generale n. 2489, Registro particolare n. 234, è stata effettuata la cancellazione totale della formalità 550.

Formalità n. 583 - Presentazione n. 30 del 08/04/1991, Registro generale n. 4500, Registro particolare n. 583, nota di iscrizione di **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo per complessivi £ 8.500.000 (lire ottomilonicinquecentomila) a fronte di un capitale di £ 4.357.981, con atto del Pretore di Orbetello (GR), del 04/04/1991, numero di repertorio 3108/91, in favore di, con sede in Siena, codice fiscale, per il diritto di proprietà, per la quota 1/1, dei seguenti beni:

Immobile 1 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 88, Sub., Natura A4 – Abitazione di tipo popolare, Consistenza;

identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 87, Sub. 1;

unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 87, Sub. 2.

Annotazione relativa alla formalità 583: con annotazione presentata il 20/02/2002, Registro generale n. 2490, Registro particolare n. 235, è stata effettuata la cancellazione totale della formalità 583.

Formalità n. 396 - Presentazione n. 28 del 11/02/2003, Registro generale n. 2407, Registro particolare n. 396, nota di iscrizione di **ipoteca legale** per complessivi € 25.561,74 (euro venticinquemilacinquecentosessantuno/74) a fronte di un capitale di € 12.780,87 con atto del Servizio Riscossione Tributi – Concessione di Grosseto, del 06/02/2003, numero di repertorio 1930, in favore di, con sede in Grosseto, codice fiscale, per il diritto di proprietà, per la quota 1/1, dei seguenti beni:

Unità negoziale n. 1:

Immobile 1 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 87, Sub. 1, Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 13 mq, Indirizzo località Cerretino n.;

Immobile 2 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 87, Sub. 2, Natura A4 - Abitazione di tipo popolare, Consistenza 7 vani, Indirizzo località Cerretino, n.;

Immobile 3 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 145, Sub., Natura A5 – Abitazione di tipo ultrapopolare, Consistenza 2 vani, Indirizzo Case Rocchi, n..

Annotazione relativa alla formalità 396: con annotazione presentata il 24/03/2004, Registro generale n. 5021, Registro particolare n. 728, è stata effettuata la cancellazione totale della formalità 396.

Formalità n. 3101 - Presentazione n. 6 del 20/10/2003, Registro generale n. 16270, Registro particolare n. 3101, nota di iscrizione di **ipoteca legale** per complessivi € 5.068,28 (euro cinquemilasessantotto/28) a fronte di un capitale di € 2.534,14 con atto del Servizio Riscossione Tributi – Concessione di Grosseto, del 13/10/2003, numero di repertorio 2003/56773, in favore di, con sede in Grosseto, codice fiscale, con domicilio fiscale in via Gorizia n. 31, per il diritto di proprietà, per la quota 1/1, dei seguenti beni:

Unità negoziale n. 1:

Immobile 1 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 87, Sub. 1, Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 13 mq, Indirizzo località Cerretino n.;

Immobile 2 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 87, Sub. 2, Natura A4 - Abitazione di tipo popolare, Consistenza 7 vani, Indirizzo località Cerretino, n.;

Immobile 3 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 145, Sub., Natura A5 – Abitazione di tipo ultrapopolare, Consistenza 2 vani, Indirizzo Case Rocchi, n..

Annotazione relativa alla formalità 3101: con annotazione presentata il 26/11/2003, Registro generale n. 18369, Registro particolare n. 2552, è stata effettuata la cancellazione totale della formalità 3101.

Formalità n. 860 - Presentazione n. 41 del 15/03/2010, Registro generale n. 3894, Registro particolare n. 860, nota di iscrizione di **ipoteca volontaria** per complessivi € 340.000,00 (euro trecentoquarantamila/00) a garanzia di un mutuo di € 170.000,00 (euro centosettantamila/00) della durata di 15 anni al tasso di interesse annuo del 6,15%, con atto notarile pubblico del notaio con sede in Follonica (GR), del 12/03/2010, numero di repertorio 35331/16294, in favore di, con sede in Arezzo, codice fiscale, per il diritto di proprietà dei seguenti beni:

Immobile 1 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 87, Sub. 2, Natura A4 - Abitazione di tipo popolare, Consistenza 7 vani, Indirizzo località Cerretino, n. 5;

Immobile 2 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 87, Sub. 1, Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 13 mq, Indirizzo località Cerretino, n. 5.

Formalità n. 733 - Presentazione n. 6 del 19/04/2018, Registro generale n. 5377, Registro particolare n. 733, nota di iscrizione di **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo per complessivi € 46.596,93 (euro quarantaseimilacinquecentonovantasei/93) a fronte di un capitale di € 44.619,55, e spese € 1.977,38, con atto giudiziario del Tribunale Ordinario di Roma, del 27/02/2017, numero di repertorio 4977, in favore di, con sede in Roma, codice fiscale, relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà, per la quota 1/2, dei seguenti beni:

Unità negoziale n. 1:

Immobile 1 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 145, Sub., Natura A5 – Abitazione di tipo ultrapopolare, Consistenza, Indirizzo loc. Caserocchi;

Immobile 2 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 87, Sub. 1, Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 13 mq, Indirizzo loc. Cerretino, n.;

Immobile 3 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 87, Sub. 2, Natura A4 – Abitazione di tipo popolare, Consistenza 7 vani, Indirizzo loc. Cerretino, n.;

Immobile 4 – unità immobiliare censita al Catasto Terreni del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 88, Natura T – Terreno, Consistenza, Indirizzo loc. Cerretino, n.;

Immobile 5 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Pitigliano al Fg. 32, P.lla 821, Sub. 2, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Consistenza 65 mq, Indirizzo via Vignoli, n.;

Immobile 6 – unità immobiliare censita al Catasto Terreni del comune di Massa Marittima al Fg. 203, P.lla 23, Natura T – Terreno, Consistenza 23 are 10 centiare;

Unità negoziale n. 2:

Immobile 1 – unità immobiliare censita al Catasto Terreni del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 187, Natura T - Terreno, Consistenza 96 are 80 centiare, Indirizzo loc. Caserocchi, n.;

Immobile 2 – unità immobiliare censita al Catasto Terreni del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 188, Natura T - Terreno, Consistenza 5 are, Indirizzo loc. Caserocchi, n.;

Immobile 3 – unità immobiliare censita al Catasto Terreni del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 192, Natura T – Terreno, Consistenza 1 ettari 16 are 90 centiare, Indirizzo loc. Caserocchi, n.;

Immobile 4 – unità immobiliare censita al Catasto Terreni del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 257, Natura T – Terreno, Consistenza 32 are 40 centiare, Indirizzo loc. Caserocchi, n.;

Immobile 5 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 282, Sub., Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 548 mq, Indirizzo loc. Case Rocchi, n.;

2.1.2. Iscrizioni Contro

Formalità n. 156 - Presentazione del 13/02/1984, Registro generale n. 2013, Registro particolare n. 156, nota di iscrizione di **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo per complessivi £ 40.069.762 (lire quarantamilionisessantanovemilasettecentosessantadue) € 230.000,00 (euro duecentotrentamila/00) a fronte di un capitale di £ 21.566.915, interessi £ 15.874.047 e spese £ 2.628.800, con atto giudiziario del Tribunale di Grosseto, del 11/02/1984, contro, residente in Sorano loc. Caserocchi, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1 relativamente all'immobile 1, per la quota di 1/2 relativamente all'immobile 2, contro, residente in Sorano loc. Caserocchi, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2 relativamente all'immobile 2, dei seguenti beni:

Immobile 1 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano alla partita 218, al Fg. 85, P.lla 145, Categoria A/5, Classe 3, Rendita £ 92;

Immobile 2 – unità immobiliare censita al Catasto Terreni del comune di Sorano alla partita 7671, al Fg. 85, P.lle 282, 283, 284, Natura Terreno Agricolo, Consistenza 26 are 50 centiare.

Annotazione relativa alla formalità 156: con annotazione presentata il 04/02/1997, Registro generale n. 1493, Registro particolare n. 125, è stata effettuata restrizione di beni relativamente all'immobile al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 145.

Formalità n. 856 - Presentazione del 06/05/1988, Registro generale n. 5995, Registro particolare n. 856, nota di iscrizione di **ipoteca volontaria** per complessivi £ 72.000.000 (lire settantaduemilioni) a garanzia di mutuo condizionato di £ 30.000.000 (lire trentamilioni) della durata di 10 anni al tasso di interesse semestrale del 9,75%, con atto notarile pubblico del notaio con sede in Pitigliano (GR), del 28/04/1988, numero di repertorio 21297, contro, nato a Proceno (VT) il, codice fiscale, relativamente agli immobili 1 e 2, per il diritto di proprietà, per la quota 1/2, contro, nata a Castell'Azzara (GR) il, codice fiscale, relativamente agli immobili 1 e 2, per il diritto di proprietà, per la quota 1/2, dei seguenti beni:

Immobile 1 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 87, Sub. 1, Via Località Montevitozzo Cerretino;

Immobile 2 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 87, Sub. 2, Via Località Montevitozzo Cerretino.

Annotazione relativa alla formalità 856: con annotazione presentata il 14/07/1988, Registro generale n. 9032, Registro particolare n. 1920, è stata effettuata quietanza e conferma della formalità 856.

Annotazione relativa alla formalità 856: con annotazione presentata il 20/02/2002, Registro generale n. 2488, Registro particolare n. 233, è stata effettuata la cancellazione totale della formalità 856.

Formalità n. 550 - Presentazione n. 40 del 02/04/1991, Registro generale n. 4210, Registro particolare n. 550, nota di iscrizione di **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo per complessivi £ 20.000.000 (lire ventimilioni) a fronte di un capitale di £ 10.602.897, con atto del Presidente del Tribunale di Grosseto, del 04/03/1991, numero di repertorio 374, contro, nata a Castell'Azzara (GR) il, codice fiscale, relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota 1/2, contro, nato a Proceno (VT) il, codice fiscale, relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota 1/2, dei seguenti beni:

Unità negoziale n. 1:

Immobile 1 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 87, Sub. 1, Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 13 mq;

Immobile 2 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 87, Sub. 2, Natura A4 - Abitazione di tipo popolare, Consistenza 7 vani;

Annotazione relativa alla formalità 550: con annotazione presentata il 20/02/2002, Registro generale n. 2489, Registro particolare n. 234, è stata effettuata la cancellazione totale della formalità 550.

Formalità n. 583 - Presentazione n. 30 del 08/04/1991, Registro generale n. 4500, Registro particolare n. 583, nota di iscrizione di **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo per complessivi £ 8.500.000 (lire ottomilonicinquecentomila) a fronte di un capitale di £ 4.357.981, con atto del Pretore di Orbetello (GR), del 04/04/1991, numero di repertorio

3108/91, contro, nato a Proceno (VT) il, codice fiscale, relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota 1/2, contro, nata a Castell'Azzara (GR) il, codice fiscale, relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota 1/2, dei seguenti beni:

Immobile 1 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 88, Sub., Natura A4 – Abitazione di tipo popolare, Consistenza;

identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 87, Sub. 1;

unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 87, Sub. 2.

Annotazione relativa alla formalità 583: con annotazione presentata il 20/02/2002, Registro generale n. 2490, Registro particolare n. 235, è stata effettuata la cancellazione totale della formalità 583.

Formalità n. 396 - Presentazione n. 28 del 11/02/2003, Registro generale n. 2407, Registro particolare n. 396, nota di iscrizione di **ipoteca legale** per complessivi € 25.561,74 (euro venticinquemilacinquecentosessantuno/74) a fronte di un capitale di € 12.780,87 con atto del Servizio Riscossione Tributi – Concessione di Grosseto, del 06/02/2003, numero di repertorio 1930, contro, nato a Sorano (GR) il, codice fiscale, relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota 1/1, dei seguenti beni:

Unità negoziale n. 1:

Immobile 1 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 87, Sub. 1, Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 13 mq, Indirizzo località Cerretino n.;

Immobile 2 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 87, Sub. 2, Natura A4 - Abitazione di tipo popolare, Consistenza 7 vani, Indirizzo località Cerretino, n.;

Immobile 3 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 145, Sub., Natura A5 – Abitazione di tipo ultrapopolare, Consistenza 2 vani, Indirizzo Case Rocchi, n..

Annotazione relativa alla formalità 396: con annotazione presentata il 24/03/2004, Registro generale n. 5021, Registro particolare n. 728, è stata effettuata la cancellazione totale della formalità 396.

Formalità n. 3101 - Presentazione n. 6 del 20/10/2003, Registro generale n. 16270, Registro particolare n. 3101, nota di iscrizione di **ipoteca legale** per complessivi € 5.068,28 (euro cinquemilasessantotto/28) a fronte di un capitale di € 2.534,14 con atto del Servizio Riscossione Tributi – Concessione di Grosseto, del 13/10/2003, numero di repertorio 2003/56773, contro, nato a Sorano (GR) il, codice fiscale, relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota 1/1, dei seguenti beni:

Unità negoziale n. 1:

Immobile 1 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 87, Sub. 1, Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 13 mq, Indirizzo località Cerretino n.;

Immobile 2 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 87, Sub. 2, Natura A4 - Abitazione di tipo popolare, Consistenza 7 vani, Indirizzo località Cerretino, n.;

Immobile 3 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 145, Sub., Natura A5 – Abitazione di tipo ultrapopolare, Consistenza 2 vani, Indirizzo Case Rocchi, n..

Annotazione relativa alla formalità 3101: con annotazione presentata il 26/11/2003, Registro generale n. 18369, Registro particolare n. 2552, è stata effettuata la cancellazione totale della formalità 3101.

Formalità n. 860 - Presentazione n. 41 del 15/03/2010, Registro generale n. 3894, Registro particolare n. 860, nota di iscrizione di **ipoteca volontaria** per complessivi € 340.000,00 (euro trecentoquarantamila/00) a garanzia di un mutuo di € 170.000,00 (euro centosettantamila/00) della durata di 15 anni al tasso di interesse annuo del 6,15%, con atto notarile pubblico del notaio con sede in Follonica (GR), del 12/03/2010, numero di repertorio 35331/16294, contro, nato a Sorano (GR) il, codice fiscale, in qualità di terzo

datore di ipoteca, relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota 1/1, dei seguenti beni:

Immobile 1 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 87, Sub. 2, Natura A4 - Abitazione di tipo popolare, Consistenza 7 vani, Indirizzo località Cerretino, n. 5;

Immobile 2 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 87, Sub. 1, Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 13 mq, Indirizzo località Cerretino, n. 5.

Debitori non datori di ipoteca:

- , con sede in Follonica (GR), codice fiscale, in qualità di debitore non datore.

Formalità n. 733 - Presentazione n. 6 del 19/04/2018, Registro generale n. 5377, Registro particolare n. 733, nota di iscrizione di **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo per complessivi € 46.596,93 (euro quarantaseimilacinquecentonovantasei/93) a fronte di un capitale di € 44.619,55, e spese € 1.977,38, con atto giudiziario del Tribunale Ordinario di Roma, del 27/02/2017, numero di repertorio 4977, contro, nato a Sorano (GR) il, codice fiscale, relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2, dei seguenti beni:

Unità negoziale n. 1:

Immobile 1 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 145, Sub., Natura A5 – Abitazione di tipo ultrapopolare, Consistenza, Indirizzo loc. Caserocchi;

Immobile 2 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 87, Sub. 1, Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 13 mq, Indirizzo loc. Cerretino, n.;

Immobile 3 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 87, Sub. 2, Natura A4 – Abitazione di tipo popolare, Consistenza 7 vani, Indirizzo loc. Cerretino, n.;

Immobile 4 – unità immobiliare censita al Catasto Terreni del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 88, Natura T – Terreno, Consistenza, Indirizzo loc. Cerretino, n.;

Immobile 5 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Pitigliano al Fg. 32, P.lla 821, Sub. 2, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Consistenza 65 mq, Indirizzo via Vignoli, n.;

Immobile 6 – unità immobiliare censita al Catasto Terreni del comune di Massa Marittima al Fg. 203, P.lla 23, Natura T – Terreno, Consistenza 23 are 10 centiare;

Unità negoziale n. 2:

Immobile 1 – unità immobiliare censita al Catasto Terreni del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 187, Natura T - Terreno, Consistenza 96 are 80 centiare, Indirizzo loc. Caserocchi, n.;

Immobile 2 – unità immobiliare censita al Catasto Terreni del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 188, Natura T - Terreno, Consistenza 5 are, Indirizzo loc. Caserocchi, n.;

Immobile 3 – unità immobiliare censita al Catasto Terreni del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 192, Natura T – Terreno, Consistenza 1 ettari 16 are 90 centiare, Indirizzo loc. Caserocchi, n.;

Immobile 4 – unità immobiliare censita al Catasto Terreni del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 257, Natura T – Terreno, Consistenza 32 are 40 centiare, Indirizzo loc. Caserocchi, n.;

Immobile 5 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 282, Sub., Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 548 mq, Indirizzo loc. Case Rocchi, n.;

2.1.3. Trascrizioni a Favore

Formalità n. 3249 – Presentazione del 12/04/1984, Registro generale n. 4207, Registro particolare n. 3249, nota di trascrizione di **atto di pignoramento immobili** di cui all'atto giudiziario del Tribunale di Grosseto, del 07/04/1984, a favore di relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà, per la quota 1/2, dei seguenti beni:

Unità negoziale n. 1:

Immobile 1 – unità immobiliare censita al Catasto Terreni del comune di Sorano al Fg. 85, P.lle 282, 283, 284, Natura Terreno agricolo, Consistenza 26 are 50 centiare, Indirizzo loc. Caserocchi;

Immobile 2 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 145, Categoria A/5, Classe 3, Consistenza 2 vani.

Annotazione relativa alla formalità 3249: con annotazione presentata il 04/02/1997, Registro generale n. 1490, Registro particolare n. 122, è stata effettuata restrizione di beni relativamente all'immobile censito al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 85 P.lla 145, Natura A - Appartamento.

Formalità n. 8525 – Presentazione del 10/10/1984, Registro generale n. 11026, Registro particolare n. 8525, nota di trascrizione di **atto di pignoramento immobili** di cui all'atto giudiziario del Tribunale di Grosseto, del 28/09/1984 – 30/10/1984, a favore di, con sede in Arezzo, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà, per la quota 1/2, dei seguenti beni:

Unità negoziale n. 1:

Immobile 1 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 145, Categoria A/2, Consistenza 2 vani, Indirizzo loc. Caserocchi, Piano T–1;

Immobile 2 – unità immobiliare censita al Catasto Terreni del comune di Sorano al Fg. 85, P.lle 282, 283, 284, Natura Terreno agricolo, Consistenza 26 are 50 centiare, Indirizzo loc. Caserocchi.

Annotazione relativa alla formalità 8525: con annotazione presentata il 04/02/1997, Registro generale n. 1491, Registro particolare n. 123, è stata effettuata restrizione di beni relativamente all'immobile censito al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 85 P.lla 145, Natura A - Appartamento.

Formalità n. 9188 – Presentazione del 07/11/1984, Registro generale n. 11969, Registro particolare n. 9188, nota di trascrizione di **atto di pignoramento immobili** di cui all'atto giudiziario del Tribunale di Grosseto, del 02/11/1984, a favore di, con sede in Firenze, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà, per la quota 1/1, dei seguenti beni:

Unità negoziale n. 1:

Immobile 1 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 145, Categoria A/2, Consistenza 2 vani, Indirizzo loc. Caserocchi, Piano T–1;

Immobile 2 – unità immobiliare censita al Catasto Terreni del comune di Sorano al Fg. 85, P.lle 282, 283, 284, Natura Terreno agricolo, Consistenza 26 are 50 centiare, Indirizzo loc. Caserocchi.

Annotazione relativa alla formalità 9188: con annotazione presentata il 04/02/1997, Registro generale n. 1492, Registro particolare n. 124, è stata effettuata restrizione di beni relativamente all'immobile censito al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 85 P.lla 145, Natura A - Appartamento.

Formalità n. 3714 – Presentazione del 06/05/1988, Registro generale n. 5993, Registro particolare n. 3714, nota di trascrizione di **accettazione tacita d'eredità** di cui all'atto notarile pubblico del Notaio con sede in Pitigliano (GR) del 28/04/1988, numero di repertorio 21296, in favore di, nato a Sorano (GR) il, codice fiscale, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/4, del seguente bene:

Immobile 1 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 87, Sub. 1, Indirizzo loc. Montevitozzo Cerretino.

Formalità n. 3715 – Presentazione del 06/05/1988, Registro generale n. 5994, Registro particolare n. 3715, nota di trascrizione di **atto di compravendita** di cui all'atto notarile pubblico del notaio con sede in Pitigliano (GR), del 28/04/1988, numero di repertorio 21296, in favore di, nato a Proceno (VT) il, codice fiscale, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà, per la quota 1/2, in favore di, nata a Castell'Azzara (GR) il, codice fiscale, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, dei seguenti beni:

Unità negoziale n. 1:

Immobile 1 - unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 87, Sub. 1, Indirizzo loc. Montevitozzo - Cerretino;

Immobile 2 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 87, Sub. 2, Indirizzo loc. Montevitozzo - Cerretino.

Formalità n. 5293 – Presentazione n. 12 del 10/06/1991, Registro generale n. 7806, Registro particolare n. 5293, nota di trascrizione di **atto esecutivo di verbale di pignoramento immobili** di cui all'atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario, con sede in Grosseto, del 30/05/1991, numero di repertorio 7732, a favore di, con sede a Pitigliano (GR), codice

fiscale, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà, per la quota 1/1, dei seguenti beni:

Unità negoziale n. 1:

Immobile 1 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 87, Sub. 2, Natura A4 – Abitazione di tipo popolare, Consistenza 7 vani;

Immobile 2 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 87, Sub. 1, Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 13 mq;

Annotazione relativa alla formalità 5293: con annotazione presentata il 20/02/2002, Registro generale n. 2487, Registro particolare n. 232, è stata effettuata la cancellazione totale della formalità 5293.

Formalità n. 9497 – Presentazione del 13/12/1995, Registro generale n. 13868, Registro particolare n. 9497, nota di trascrizione di **decreto di trasferimento immobili** di cui all'atto giudiziario del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Grosseto, del 23/11/1995, numero di repertorio 1551, in favore di, nato a Sorano (GR) il, codice fiscale, per il diritto di proprietà, per la quota 1/1, del seguente bene:

Immobile 1 - unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 145, Natura A, Indirizzo fraz. Casa Rocchi.

Formalità n. 7386 – Presentazione del 10/09/1996, Registro generale n. 10491, Registro particolare n. 7386, nota di trascrizione di **decreto di trasferimento immobili** di cui all'atto giudiziario del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Grosseto, del 29/08/1996, numero di repertorio 999, in favore di, nato a Sorano (GR) il, codice fiscale, per il diritto di proprietà, per la quota 1/1, dei seguenti beni:

Immobile 1 - unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 87, Sub. 2, Natura A/4, Indirizzo fraz. Montevitozzo località Cerretino;

Immobile 2 - unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 87, Sub. 1, Natura C/6, Indirizzo fraz. Montevitozzo località Cerretino;

Formalità n. 3627 – Presentazione n. 18 del 03/03/2003, Registro generale n. 2652, Registro particolare n. 3627, nota di trascrizione di **decreto di trasferimento immobili** di cui all'atto giudiziario del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Grosseto, del 31/12/2001, numero

di repertorio 4076/2001, in favore di, nato a Sorano (GR) il, codice fiscale, per il diritto di proprietà, per la quota 1/1, del seguente bene:

Immobile 1 - unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Pitigliano al Fg. 32, P.lla 821, Sub. 2, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Consistenza, Indirizzo via Vignoli n. 32.

Annotazione relativa alla formalità 8525: con annotazione presentata il 21/07/2003, Registro generale n. 11575, Registro particolare n. 1478, è stata effettuata restrizione di beni relativamente all'immobile censito al Catasto Fabbricati del comune di Pitigliano al Fg. 32 P.lla 821, Sub. 2, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito – Formalità di riferimento Iscrizione Reg. Part. 1932 del 02/10/1987.

Annotazione relativa alla formalità 8525: con annotazione presentata il 21/07/2003, Registro generale n. 11576, Registro particolare n. 1479, è stata effettuata restrizione di beni relativamente all'immobile censito al Catasto Fabbricati del comune di Pitigliano al Fg. 32 P.lla 821, Sub. 2, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito – Formalità di riferimento Trascrizione Reg. Part. 4060 del 08/05/1990.

Annotazione relativa alla formalità 8525: con annotazione presentata il 21/07/2003, Registro generale n. 11577, Registro particolare n. 1480, è stata effettuata restrizione di beni relativamente all'immobile censito al Catasto Fabbricati del comune di Pitigliano al Fg. 32 P.lla 821, Sub. 2, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito – Formalità di riferimento Trascrizione Reg. Part. 6033 del 27/07/1995.

Formalità n. 2485 – Presentazione n. 9 del 21/03/2012, Registro generale n. 3225, Registro particolare n. 2485, nota di trascrizione di **decreto di trasferimento immobili** di cui all'atto giudiziario del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Grosseto, del 11/05/2001, numero di repertorio 4136/2001, in favore di, nato a Sorano (GR) il, codice fiscale, per il diritto di proprietà, per la quota 1/1, del seguente bene:

Immobile 1 - unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 282, Sub., Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza, Indirizzo fraz. Rocchi n..

Formalità n. 10483 – Presentazione n. 1 del 29/10/2018, Registro generale n. 14664, Registro particolare n. 10483, nota di trascrizione di **atto esecutivo di verbale di pignoramento immobili** di cui all'atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto, con sede in Grosseto, del 26/09/2018, numero di repertorio 2309, a favore di, con sede a Roma, codice fiscale, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà, per la quota 1/1, dei seguenti beni:

Unità negoziale n. 1:

Immobile 1 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 145, Sub., Natura A4 – Abitazione di tipo popolare, Consistenza, Indirizzo nucleo Case Rocchi n., Piano T-1-2-3;

Immobile 2 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 282, Sub., Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza, Indirizzo nucleo Case Rocchi n., Piano T;

Immobile 3 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 87, Sub. 1, Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza, Indirizzo nucleo Cerretino n., Piano T;

Immobile 4 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 87, Sub. 2, Natura A4 – Abitazione di tipo popolare, Consistenza, Indirizzo nucleo Cerretino n., Piano T –S1;

Immobile 5 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Pitigliano al Fg. 32, P.lla 821, Sub. 2, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Consistenza, Indirizzo via Vignoli n., Piano T-S1.

2.1.4. Trascrizioni Contro

Formalità n. 3249 – Presentazione del 12/04/1984, Registro generale n. 4207, Registro particolare n. 3249, nota di trascrizione di **atto di pignoramento immobili** di cui all'atto giudiziario del Tribunale di Grosseto, del 07/04/1984, contro relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà, per la quota 1/2, dei seguenti beni:

Unità negoziale n. 1:

Immobile 1 – unità immobiliare censita al Catasto Terreni del comune di Sorano al Fg. 85, P.lle 282, 283, 284, Natura Terreno agricolo, Consistenza 26 are 50 centiare, Indirizzo loc. Caserocchi;

Immobile 2 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 145, Categoria A/5, Classe 3, Consistenza 2 vani.

Annotazione relativa alla formalità 3249: con annotazione presentata il 04/02/1997, Registro generale n. 1490, Registro particolare n. 122, è stata effettuata restrizione di beni relativamente all'immobile censito al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 85 P.lla 145, Natura A - Appartamento.

Formalità n. 8525 – Presentazione del 10/10/1984, Registro generale n. 11026, Registro particolare n. 8525, nota di trascrizione di **atto di pignoramento immobili** di cui all'atto giudiziario del Tribunale di Grosseto, del 28/09/1984 – 30/10/1984, contro, nato a Monte Argentario (GR) il, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà, per la quota 1/2, dei seguenti beni:

Unità negoziale n. 1:

Immobile 1 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 145, Categoria A/2, Consistenza 2 vani, Indirizzo loc. Caserocchi, Piano T–1;

Immobile 2 – unità immobiliare censita al Catasto Terreni del comune di Sorano al Fg. 85, P.lle 282, 283, 284, Natura Terreno agricolo, Consistenza 26 are 50 centiare, Indirizzo loc. Caserocchi.

Annotazione relativa alla formalità 8525: con annotazione presentata il 04/02/1997, Registro generale n. 1491, Registro particolare n. 123, è stata effettuata restrizione di beni relativamente all'immobile censito al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 85 P.lla 145, Natura A - Appartamento.

Formalità n. 9188 – Presentazione del 07/11/1984, Registro generale n. 11969, Registro particolare n. 9188, nota di trascrizione di **atto di pignoramento immobili** di cui all'atto giudiziario del Tribunale di Grosseto, del 02/11/1984, contro, nato a Monte Argentario (GR) il, relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la propria quota, contro, nata a Sorano (GR) il, relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la propria quota, dei seguenti beni:

Unità negoziale n. 1:

Immobile 1 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 145, Categoria A/2, Consistenza 2 vani, Indirizzo loc. Caserocchi, Piano T–1;

Immobile 2 – unità immobiliare censita al Catasto Terreni del comune di Sorano al Fg. 85, P.lle 282, 283, 284, Natura Terreno agricolo, Consistenza 26 are 50 centiare, Indirizzo loc. Caserocchi.

Annotazione relativa alla formalità 9188: con annotazione presentata il 04/02/1997, Registro generale n. 1492, Registro particolare n. 124, è stata effettuata restrizione di beni relativamente all'immobile censito al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 85 P.lla 145, Natura A - Appartamento.

Formalità n. 3714 – Presentazione del 06/05/1988, Registro generale n. 5993, Registro particolare n. 3714, nota di trascrizione di **accettazione tacita d'eredità** di cui all'atto notarile pubblico del Notaio con sede in Pitigliano (GR) del 28/04/1988, numero di repertorio 21296, contro, nato a Sorano (GR) il, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/4, del seguente bene:

Immobile 1 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 87, Sub. 1, Indirizzo loc. Montevitozzo Cerretino.

Formalità n. 3715 – Presentazione del 06/05/1988, Registro generale n. 5994, Registro particolare n. 3715, nota di trascrizione di **atto di compravendita** di cui all'atto notarile pubblico del notaio con sede in Pitigliano (GR), del 28/04/1988, numero di repertorio 21296, , nato a Sorano (GR) il, codice fiscale, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà, per la quota 1/1, dei seguenti beni:

Unità negoziale n. 1:

Immobile 1 - unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 87, Sub. 1, Indirizzo loc. Montevitozzo - Cerretino;

Immobile 2 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 87, Sub. 2, Indirizzo loc. Montevitozzo - Cerretino.

Formalità n. 5293 – Presentazione n. 12 del 10/06/1991, Registro generale n. 7806, Registro particolare n. 5293, nota di trascrizione di **atto esecutivo di verbale di pignoramento immobili** di cui all'atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario, con sede in Grosseto, del

30/05/1991, numero di repertorio 7732, contro, nata a Castell'Azzara (GR) il, codice fiscale, relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota 1/2, contro, nato a Proceno (VT) il, codice fiscale, relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2, dei seguenti beni:

Unità negoziale n. 1:

Immobile 1 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 87, Sub. 2, Natura A4 – Abitazione di tipo popolare, Consistenza 7 vani;

Immobile 2 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 87, Sub. 1, Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 13 mq;

Annotazione relativa alla formalità 5293: con annotazione presentata il 20/02/2002, Registro generale n. 2487, Registro particolare n. 232, è stata effettuata la cancellazione totale della formalità 5293.

Formalità n. 9497 – Presentazione del 13/12/1995, Registro generale n. 13868, Registro particolare n. 9497, nota di trascrizione di **decreto di trasferimento immobili** di cui all'atto giudiziario del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Grosseto, del 23/11/1995, numero di repertorio 1551, contro, nato a Monte Argentario (GR) il, codice fiscale, per il diritto di proprietà, per la quota 1/2, contro, nata a Sorano (GR) il, codice fiscale, per il diritto di proprietà, per la quota 1/2, del seguente bene:

Immobile 1 - unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 145, Natura A, Indirizzo fraz. Casa Rocchi.

Formalità n. 7386 – Presentazione del 10/09/1996, Registro generale n. 10491, Registro particolare n. 7386, nota di trascrizione di **decreto di trasferimento immobili** di cui all'atto giudiziario del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Grosseto, del 29/08/1996, numero di repertorio 999, contro, nata a Castell'Azzara (GR) il, codice fiscale, per il diritto di proprietà, per la quota 1/2, contro, nato a Proceno (VT) il, codice fiscale, per il diritto di proprietà, per la quota 1/2, dei seguenti beni:

Immobile 1 - unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 87, Sub. 2, Natura A/4, Indirizzo fraz. Montevitozzo località Cerretino;

Immobile 2 - unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 87, Sub. 1, Natura C/6, Indirizzo fraz. Montevitozzo località Cerretino;

Formalità n. 3627 – Presentazione n. 18 del 03/03/2003, Registro generale n. 2652, Registro particolare n. 3627, nota di trascrizione di **decreto di trasferimento immobili** di cui all'atto giudiziario del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Grosseto, del 31/12/2001, numero di repertorio 4076/2001, contro, nato a Roma il, codice fiscale, per il diritto di proprietà, per la quota 1/2, contro, nata a Roma il, codice fiscale, per il diritto di proprietà, per la quota 1/2, del seguente bene:

Immobile 1 - unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Pitigliano al Fg. 32, P.lla 821, Sub. 2, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Consistenza, Indirizzo via Vignoli n. 32.

Annotazione relativa alla formalità 8525: con annotazione presentata il 21/07/2003, Registro generale n. 11575, Registro particolare n. 1478, è stata effettuata restrizione di beni relativamente all'immobile censito al Catasto Fabbricati del comune di Pitigliano al Fg. 32 P.lla 821, Sub. 2, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito – Formalità di riferimento Iscrizione Reg. Part. 1932 del 02/10/1987.

Annotazione relativa alla formalità 8525: con annotazione presentata il 21/07/2003, Registro generale n. 11576, Registro particolare n. 1479, è stata effettuata restrizione di beni relativamente all'immobile censito al Catasto Fabbricati del comune di Pitigliano al Fg. 32 P.lla 821, Sub. 2, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito – Formalità di riferimento Trascrizione Reg. Part. 4060 del 08/05/1990.

Annotazione relativa alla formalità 8525: con annotazione presentata il 21/07/2003, Registro generale n. 11577, Registro particolare n. 1480, è stata effettuata restrizione di beni relativamente all'immobile censito al Catasto Fabbricati del comune di Pitigliano al Fg. 32 P.lla 821, Sub. 2, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito – Formalità di riferimento Trascrizione Reg. Part. 6033 del 27/07/1995.

Formalità n. 2485 – Presentazione n. 9 del 21/03/2012, Registro generale n. 3225, Registro particolare n. 2485, nota di trascrizione di **decreto di trasferimento immobili** di cui all'atto giudiziario del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Grosseto, del 11/05/2001, numero

di repertorio 4136/2001, contro, nato a Monte Argentario (GR) il, codice fiscale, per il diritto di proprietà, per la quota 1/2, contro, nata a Sorano (GR) il, codice fiscale, per il diritto di proprietà, per la quota 1/2, del seguente bene:

Immobile 1 - unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 282, Sub., Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza, Indirizzo fraz. Rocchi n..

Formalità n. 10483 – Presentazione n. 1 del 29/10/2018, Registro generale n. 14664, Registro particolare n. 10483, nota di trascrizione di **atto esecutivo di verbale di pignoramento immobili** di cui all'atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto, con sede in Grosseto, del 26/09/2018, numero di repertorio 2309, contro, nato a Sorano (GR) il, codice fiscale, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà, per la quota 1/1, dei seguenti beni:

Unità negoziale n. 1:

Immobile 1 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 145, Sub., Natura A4 – Abitazione di tipo popolare, Consistenza, Indirizzo nucleo Case Rocchi n., Piano T-1-2-3;

Immobile 2 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 85, P.lla 282, Sub., Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza, Indirizzo nucleo Case Rocchi n., Piano T;

Immobile 3 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 87, Sub. 1, Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza, Indirizzo nucleo Cerretino n., Piano T;

Immobile 4 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Sorano al Fg. 7, P.lla 87, Sub. 2, Natura A4 – Abitazione di tipo popolare, Consistenza, Indirizzo nucleo Cerretino n., Piano T –S1;

Immobile 5 – unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del comune di Pitigliano al Fg. 32, P.lla 821, Sub. 2, Natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Consistenza, Indirizzo via Vignoli n., Piano T-S1.

2.1.5. Provenienza ultraventennale

Risultano identificati gli atti di provenienza ultraventennale dei vari beni immobili:

1) atto di compravendita del notaio di Pitigliano (GR) del 25/11/1983, numero di repertorio 9039, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto il 03/12/1983, Registro generale n. 12282, Registro particolare n. 9717, in favore di, nato a Monte Argentario (GR) il, in favore di, nata a Sorano (GR) il, contro, nato a Sorano (GR) il, contro, nata a Sorano (GR), per la piena proprietà, del seguente bene immobile sito nel comune di Sorano (GR), località Caserocchi, costituito da: *terreno agricolo di are 26,50; confinate con residua proprietà dei venditori a due lati, strada Provinciale Sorano-San Valentino e, segnato in Catasto Terreni al foglio 85 con le particelle frazionate: 282 (già 187/a) = 283 (già 192/a) = 284 (già 257/a), giusta il tipo di frazionamento n. 1167/1981, confermato nella sua validità in data 24 ottobre 1983 cha all'atto in trascrizione trovasi allegato sotto la lettera "A";*

2) atto di compravendita del notaio di Pitigliano (GR) del 07/09/1984, numero di repertorio 11321, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto il 24/09/1984, Registro generale n. 10406, Registro particolare n. 8103, in favore di, nato a Roma il, contro, nato a Proceno (VT) il, contro, nata a Proceno (VT) il, per la proprietà, del seguente bene immobile sito nel comune di Pitigliano (GR) costituito da: *porzione di fabbricato rurale ad uso cantina in Via Vignoli 23; confinante con Via Vignoli, , salvo altri, segnato in Catasto Terreni al foglio 32, particella 821/2;*

3) decreto di trasferimento immobili del Giudice Esecuzione del Tribunale di Grosseto del 23/11/1995, numero di repertorio 1551, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto il 13/12/1995, Registro generale n. 13868, Registro particolare n. 9497, in favore di, nato a Sorano (GR) il, codice fiscale, contro, nato a Monte Argentario (GR) il, codice fiscale, contro, nata a Sorano (GR) il, codice fiscale, per la proprietà del seguente bene immobile sito nel comune di Sorano (GR): *catasto fabbricati del comune di Sorano, foglio 85, particella 145, natura A, via frazione Casa Rocchi;*

4) decreto di trasferimento immobili del Giudice Esecuzione del Tribunale di Grosseto del 20/08/1996, numero di repertorio 999, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari

di Grosseto il 10/09/1996, Registro generale n. 10491, Registro particolare n. 7386, in favore di, nato a Sorano (GR) il, codice fiscale, contro, nata a Castell'Azzara (GR) il, codice fiscale, contro, nato a Proceno (VT) il, codice fiscale, per la proprietà dei seguenti beni immobili siti nel comune di Sorano (GR):

- catasto fabbricati del comune di Sorano, foglio 7, particella 87, subalterno 2, natura A/4, via frazione Montevitozzo località Cerretino Sorano;

- catasto fabbricati del comune di Sorano, foglio 7, particella 87, subalterno 1, natura C/6, via frazione Montevitozzo località Cerretino Sorano.

2.1.6. Documentazione catastale

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Grosseto, la seguente documentazione catastale, indispensabile per la corretta individuazione dei beni:

- Visura n. T43667 – Visura storica per immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pitigliano (GR), Fg. 32, P.lla 821, Sub. 2 – Via Vignoli piano T-S1;
- Visura n. T40167 – Visura storica per immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sorano (GR), Fg. 85, P.lla 145 – Nucleo Case Rocchi snc piano T-1-2-3;
- Visura n. T42024 – Visura storica per immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sorano (GR), Fg. 85, P.lla 282 – Nucleo Case Rocchi piano T;
- Visura n. T43071 – Visura storica per immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sorano (GR), Fg. 7, P.lla 87, Sub. 2 – Nucleo Cerretino piano T-1-2;
- Visura n. T42542 – Visura storica per immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sorano (GR), Fg. 7, P.lla 87, Sub. 1 – Nucleo Cerretino piano T;
- Visura n. T76775 – Ultima planimetria catastale agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Pitigliano (GR) Fg. 32, P.lla 821, Sub. 2 – Via vicolo Porzia Vignoli, piano terra-seminterrato;

- Visura n. T41129 – Planimetria GR0150827 – Ultima planimetria catastale agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Sorano (GR) Fg. 85, P.lla 145 – Località Case Rocchi;
- Visura n. T41130 – Ultima planimetria catastale agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Sorano (GR) Fg. 85, P.lla 282 – Via Casa Rocchi;
- Visura n. T41132 – Ultima planimetria catastale agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Sorano (GR) Fg. 7, P.lla 87, Sub. 2 – Via Cerretino piano terra-primo-secondo;
- Visura n. T41131 – Ultima planimetria catastale agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Sorano (GR) Fg. 7, P.lla 87, Sub. 1 – Via Cerretino piano terra;
- Planimetria n. T44919/2019 – Estratto di mappa Comune di Pitigliano Fg. 32, P.lla 821;
- Planimetria n. T46057/2019 – Estratto di mappa Comune di Sorano Fg. 85, P.lla 145;
- Planimetria n. T46640/2019 – Estratto di mappa Comune di Sorano Fg. 85, P.lla 282;
- Planimetria n. T45571/2019 – Estratto di mappa Comune di Sorano Fg. 7 P.lla 87.

2.2. Quesito 2

***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, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).*

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono ubicati in parte nel comune di Pitigliano, ed in parte nel comune di Sorano, sempre in provincia di Grosseto. I beni ricadenti nel comune di Pitigliano sono costituiti dall'unità immobiliare censita al catasto fabbricati del comune di Pitigliano al foglio 32, particella 821, subalterno 2, costituita da un magazzino sito in via Vignoli snc, nel centro abitato di Pitigliano, con ingresso dalla pubblica via, piano terra e sottostrada 1. I beni immobili ricadenti nel territorio del comune di Sorano sono costituiti da:

- unità immobiliare censita al catasto fabbricati del comune di Sorano al foglio 85, particella 145, costituita da un appartamento sito in nucleo Case Rocchi snc, nel comune di Sorano, piano terra, primo, secondo, terzo e copertura;
- unità immobiliare censita al catasto fabbricati del comune di Sorano al foglio 85, particella 282, costituita da una rimessa con corte, sita in nucleo Case Rocchi snc, nel comune di Sorano, piano terra;
- unità immobiliari costituite da autorimessa e appartamento, censite al catasto fabbricati del comune di Sorano rispettivamente al foglio 7, particella 87, subalterno 1 (rimessa), e subalterno 2 (appartamento), site in nucleo Cerretino snc, nel comune di Sorano, con l'autorimessa al piano terra e l'appartamento che si sviluppa al piano terra, primo e sottotetto.

2.2.1. Beni nel comune di Pitigliano

L'immobile oggetto della procedura esecutiva è ubicato nel centro abitato di Pitigliano, nel comune di Pitigliano, in provincia di Grosseto, in via Vignoli, con ingresso dalla pubblica via. Il fabbricato in cui è presente l'unità immobiliare, fa parte di un aggregato edilizio costituito da edifici realizzati uno in aderenza all'altro, spesso con murature perimetrali in comune, e costituiscono parte del centro storico dell'abitato di Pitigliano. La prima edificazione di questa parte del paese deve essere fatta risalire antecedentemente al 1825, con riedificazioni successive. L'area in cui sorge il fabbricato rientra nell'ambito definito *tessuto urbano storico: A (terra)* dell'abitato di Pitigliano.

Giunti nel centro abitato di Pitigliano, occorre entrare nella parte vecchia del paese, ed addentrarsi nel dedalo di vie e vicoli che lo caratterizzano. Percorrendo via Roma, occorre svoltare in vicolo Solferino, e poi girare a sinistra in via Vignoli; il fabbricato si trova sulla destra, prima della fine della via, con accesso al magazzino da una porta che si apre su un vicolo costituito da una scalinata piuttosto ripida.

Il fabbricato dove è sito il compendio pignorato è costituito da un corpo di fabbrica a pianta irregolare, con struttura portante verticale in muratura di pietra, e facente parte di

un aggregato edilizio costituito da più edifici costruiti uno in aderenza all'altro, con ingressi che sia aprono sul vicolo che parte da via Vignoli. Il magazzino è posto al piano terra e sottostrada, con il portone di ingresso posto lungo il vicolo. Esternamente il fabbricato presenta le facciate in blocchi di pietra di tufo; gli infissi sono in legno con persiane; i davanzali e gli architravi sopra le finestre sono in pietra di travertino.

2.2.2. Magazzino piano terra e sottostrada via Vignoli

L'ingresso all'immobile è posto nel vicolo che si stacca da via Vignoli, con la porta di ingresso in legno senza numero civico; entrando si scende una scala fino ad arrivare in corrispondenza del primo ambiente destinato a magazzino. La stanza è di forma irregolare, assimilabile ad un trapezio, avente le basi indicativamente lunghe rispettivamente quella maggiore 7,45 m e la minore 4,50 m, ed altezza circa 5,70 m. La superficie calpestabile è 30,65 mq; l'altezza utile interna di questo locale è 3,60 m. Ai piedi della scala, sulla parete esterna confinante con il vicolo che parte da via Vignoli, è presente una piccola finestra ed una porta che mette in comunicazione con l'esterno.

Da questo locale, la scala prosegue e scende al livello inferiore, dove si trovano altri tre ambienti sempre destinati a magazzino, di cui due ricavati sotto la stanza posta superiormente. Il primo locale è a pianta trapezio rettangolo, avente le basi lunghe rispettivamente 8,80 m e 6,80 m, e lato inclinato lungo 3,44 m; l'altezza utile interna di questo ambiente è 2,60 m, la superficie calpestabile è pari a 25,68 mq. Questa stanza è dotata di una piccola finestra con affaccio sul vicolo. Gli altri due locali sono costituiti da una stanza regolare a pianta rettangolare, di lati 3,00x3,70 m, superficie calpestabile 11,10 mq, ed avente altezza utile interna pari a 2,50 m, e da un ambiente a pianta circa trapezia, di lati 3,15x2,30 m, superficie utile 7,01 mq ed altezza interna 2,10 m. Questi due ambienti comunicano con la stanza principale attraverso due aperture distinte, e non sono comunicanti tra di loro; non hanno aperture verso l'esterno. I pavimenti dei tre locali al piano sottostrada sono tutti a quota diversa tra loro.

Complessivamente **la superficie utile calpestabile del magazzino è pari a 74,44 mq**; **la superficie lorda è pari a 94,02 mq**.

In generale il livello di manutenzione del magazzino è estremamente modesto, in quanto lo stesso è stato ricavato in parte scavando la roccia. La prima stanza presenta le pareti in roccia, nelle quali sono presenti inserti ed elementi di muratura, il soffitto di copertura è costituito da un solaio con struttura in travi di legno con interposizione di mezzane in laterizio; il pavimento è costituito dalla pietra viva. I locali al piano sottostrada sono anch'essi stati ricavati scavando la pietra e regolarizzando parzialmente le pareti con elementi di muratura; i soffitti sono del tipo a volta a botte in muratura di tufo, i pavimenti sono ricavati dalla pietra. La scalinata che collega i vari ambienti e con l'esterno ha gli scalini direttamente scavati nella pietra, con andamento irregolare, sia per quanto riguarda le dimensioni delle pedate, sia per le alzate. Infine, per quanto concerne gli infissi, le due porte presenti sono in pannelli di legno privi di serratura e chiuse con lucchetti, mentre le finestre sono costituite da telai in ferro con vetri; tutti questi elementi sono in condizioni di conservazione estremamente modesti.
I locali magazzino sono privi di impianti di qualsiasi genere, salvo un interruttore elettrico che alimenta un filo esterno a cui è collegata una lampadina; al momento del sopralluogo risultava non funzionante.

L'indirizzo di questa porzione del compendio pignorato è il seguente: via Vignoli, piano terra, primo sottostrada, 58017 Pitigliano, nel comune di Pitigliano, provincia di Grosseto.
I confini sono: via Vignoli, altre proprietà. Attualmente, i beni costituenti questa parte del compendio pignorato sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Pitigliano (GR) al:

- Foglio 32, Particella 821, Subalterno 2, Categoria C/2, Classe 7, Consistenza 65 mq, Superficie Catastale Totale: 119 mq, Rendita € 157,78. I dati catastali che individuano il bene derivano per variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie, per classamento del 08/06/1993 in atti dal 18/08/1993 (n. 12347.1/1993), per costituzione del 08/06/1993 in atti dal 12/06/1993 (n. 12347.1/1993).

Il bene non è dotato di pertinenze, non sono presenti parti comuni con altre proprietà.

2.2.2.1. Impianti

Come già indicato, l'unità immobiliare è priva di impianti, salvo un interruttore che accende/spenge una lampadina tramite un filo elettrico esterno.

Per maggiori dettagli relativi agli impianti si rimanda alla specifica relazione.

2.2.3. Beni nel comune di Sorano

I beni che fanno parte del compendio pignorato e che ricadono nel territorio del comune di Sorano (GR) sono costituiti da due appartamenti, una rimessa uso agricolo ed una rimessa; tutti i beni si trovano al di fuori del centro abitato di Sorano, nello specifico un appartamento e la rimessa uso agricolo in località nucleo Case Rocchi, mentre l'altro appartamento e la rimessa in località nucleo Cerretino. Uscendo dall'abitato di Sorano, occorre percorrere un breve tratto della strada SP 22 Sovana, fino all'incrocio con la strada provinciale SP 98 Casa Rocchi, e svoltare sulla destra in direzione di Montevitozzo; dopo circa 2,0 km, si giunge in località nucleo Case Rocchi, dove sono siti i beni censiti rispettivamente al foglio 85 particella 145 (appartamento) e particella 282 (rimessa). Proseguendo lungo questa strada, occorre proseguire in direzione di Montevitozzo, percorrendo prima un tratto della SP 100 Castell'Ottieri, e successivamente la SP 99 Montevitozzo. Giunti a Montevitozzo, occorre proseguire per alcune centinaia di metri fino ad incrociare una strada sulla destra che porta direttamente alla località nucleo Cerretino, dove si trovano i beni censiti al foglio 7 particella 87 subalterno 1 (autorimessa) e 2 (appartamento).

2.2.4. Appartamento piano terra, primo, secondo, terzo località nucleo Case Rocchi snc

Arrivati in località nucleo Case Rocchi, dalla strada provinciale occorre percorrere un breve tratto a piedi sottostrada fino a giungere in corrispondenza dell'abitazione; questa fa parte di un piccolo aggregato di edifici realizzati uno a fianco all'altro.

Il fabbricato è un manufatto in pietra di tufo a faccia vista, con inserti in laterizio a livello dei marcapiani superiori; la scala di accesso dall'esterno è in cotto di laterizio con il cancello di ingresso in ferro verniciato posto tra due colonne in muratura faccia vista. Il porticato ha il pavimento in elementi di cotto in laterizio, con la presenza di due colonne in muratura che sorreggono l'aggetto della terrazza sovrastante che funge da copertura. Le ringhiera, così come il cancello di ingresso, sono in ferro verniciato; alle finestre ed alla porta di ingresso le chiusure sono costituite da sportelli in legno colore marrone.

Superato un cancello e saliti alcuni gradini, si giunge su un porticato coperto da una tettoia su cui si apre il portone di ingresso all'appartamento. Entrando, si accede ad una stanza rettangolare destinata a soggiorno-pranzo, di lati 4,60x4,00 m, superficie netta 18,40 mq, nella quale è presente un caminetto. L'ambiente, oltre al portone di ingresso, è dotato anche di una finestra con affaccio sul porticato. Attraverso una grande apertura ad arco, salendo due scalini, si accede alla cucina, di forma trapezia, di lati massimo 4,00 m e 3,40 m e superficie 10,80 mq; la stanza è dotata di finestra con affaccio sul porticato; l'altezza utile interna è 3,10 m. Dal soggiorno-pranzo, attraverso un piccolo disimpegno di dimensioni 1,23 mq, è possibile accedere ad un bagno, ad un ripostiglio, ed alla scala di collegamento con i piani superiori.

Il bagno, posto sulla sinistra, è di forma trapezia, con la base maggiore lunga 4,01 m, ed altezza 1,60 m, la superficie calpestabile è 5,97 mq, ed è dotato di finestra con affaccio laterale. Il servizio igienico è dotato di tutti i sanitari, water, bidet, lavabo e vasca in muratura. Il ripostiglio, accessibile da una porta che si apre sul disimpegno, è una stanza di forma irregolare, in gran parte ricavata scavando la roccia, di superficie calpestabile indicativamente pari a 14,94 mq.

Salendo la scala si accede al primo piano; dal pianerottolo, attraverso una porta, si entra in un disimpegno rettangolare di superficie 4,57 mq, su cui si apre la porta di una camera; questo ambiente è una stanza regolare rettangolare, di lati 4,60x3,10 m, superficie calpestabile 14,26 mq, dotata di porta finestra per accedere ad una terrazza posta sopra la

copertura del porticato, e di superficie 5,60 mq. Gli ambienti posti al primo piano hanno altezza utile interna pari a 2,70 m.

Salendo al piano superiore, dal pianerottolo della scala attraverso una porta si entra direttamente in una camera rettangolare, di lati 4,60x4,00 m, superficie 18,40 mq ed altezza netta interna pari a 2,50 m, dotata di una porta finestra laterale, che la mette in comunicazione con una scala esterna costituendo di fatto un accesso indipendente. Da una porta posta dal lato opposto rispetto a quella di ingresso, si passa in un piccolo disimpegno ai piedi della scala per salire al terzo piano. Giunti al terzo piano, si arriva in un ambiente adibito a camera, di forma articolata di larghezza 4,60 m e superficie calpestabile pari a 16,64 mq, dotata di finestra con affaccio sul fronte principale dell'edificio. Direttamente dalla camera si accede ad un bagno di forma rettangolare di lati 2,75x1,90 m, dotato di una risega, avente superficie calpestabile pari a 4,28 mq; il bagno ha una finestra con affaccio laterale, ed è dotato dei sanitari water e bidet e di un lavabo in muratura. Tutti questi ambienti hanno un'altezza utile interna pari a 2,15 m.

Sempre nella camera, posta in un angolo, vi è una scala a chiocciola per accedere alla terrazza di copertura; quest'ultima è di forma rettangolare, di lati 5,30x5,50 m, superficie calpestabile 27,37 mq, con parapetti in muratura lungo il perimetro.

Complessivamente **la superficie utile calpestabile dell'appartamento è pari a 113,62 mq comprensiva della superficie del ripostiglio pari a 14,94 mq, oltre la superficie del porticato pari a 18,84 mq e quella delle terrazze di 32,97 mq**; **la superficie lorda di tutti i piani è pari a 168,04 mq, oltre al porticato di 18,84 mq ed alle terrazze 32,97 mq**.

In generale il livello di manutenzione dell'appartamento è modesto, in ragione anche dello stato di abbandono in cui si trova il bene. Al piano terra, il soggiorno pranzo si caratterizza per la presenza del grande caminetto in muratura, che di fatto occupa un'intera parete, mentre la cucina è in muratura, con la parete rivestita con piastrelle in ceramica; i pavimenti sono in elementi di cotto, le pareti laterali sono in parte intonacate al civile e tinteggiate bianco, ed in parte in pietra di tufo faccia vista; i solai sono in travi di legno con interposizione di mezzane in laterizio. Il bagno al piano terra è dotato dei sanitari in porcellana colore bianco, con il water con cassetta di scarico esterna, la rubinetteria è in

acciaio; come detto lavabo e vasca sono in muratura di piastrelle di ceramica, mentre alle pareti gli elementi sono in cotto per le parti non intonacate e tinteggiate; una delle pareti del bagno, quella laterale dal lato del ripostiglio, è costituita da un trovante di pietra di tufo. Nel bagno è presente uno scaldacqua elettrico ed un termoarredo elettrico.

Salendo ai piani superiori, le caratteristiche delle finiture dell'appartamento si mantengono pressochè identiche: i pavimenti sono in piastrelle di cotto di laterizio, le pareti sono in parte intonacate al civile tinteggiate di bianco, ed in parte lasciate a faccia vista, mostrando la tessitura degli elementi di tufo. I solai sono con struttura portante in travi di legno e scempiato in mezzane di laterizio. Il bagno del piano terzo è dotato di water e bidet in ceramica bianco con rubinetteria in acciaio, il lavabo è in muratura; anche in questo bagno è presente uno scaldacqua elettrico fissato alla parete.

Per quanto riguarda gli infissi, sono in legno colore marrone, a doppio vetro con ferramenta in acciaio, le porte sono in legno tamburato con maniglie in acciaio.

Nelle camere sono presenti degli split per il condizionamento degli ambienti.

Come detto, le condizioni di conservazione dell'immobile sono apparse modeste, in relazione anche al lungo tempo di inutilizzo che ne è stato fatto, testimoniato dall'entità della polvere e delle ragnatele presenti in tutti i locali.

L'appartamento è dotato di impianto idro-sanitario ed elettrico, per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, esso è costituito dai condizionatori presenti nelle camere oltre al caminetto al piano terra.

L'indirizzo di questa porzione del compendio pignorato è il seguente: Nucleo Case Rocchi snc, piano terra, primo, secondo, terzo, 58010 Sorano, nel comune di Sorano, provincia di Grosseto.

I confini sono: via strada senza nome, altre proprietà. Attualmente, i beni costituenti questa parte del compendio pignorato sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Sorano (GR) al:

1. Foglio 85, Particella 145, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale Totale: 164 mq, Totale escluse aree scoperte 154 mq (si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali ed accessorie, comunicanti o non comunicanti" (Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013)), Rendita € 278,37. I dati catastali che individuano il bene derivano per variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie, per variazione toponomastica del 27/01/2011 protocollo n. GR0015798 in atti dal 27/01/2011 variazione toponomastica richiesta dal comune (n. 6236.1/2011), per variazione del classamento del 01/12/2010 protocollo n. GR0162222 in atti dal 01/12/2010 variazione di classamento (n. 15169.1/2009), per ampliamento del 01/12/2009 protocollo n. GR0150827 in atti dal 01/12/2009 ampliamento (n. 12551.1/2009), per variazione toponomastica del 27/10/2003 protocollo n. GR00114152 in atti dal 27/10/2003 variazione di toponomastica (n. 10998.1/2003), per variazione di toponomastica del 23/04/2002 protocollo n. 62733 in atti dal 23/04/2002 variazione di toponomastica (n. 10819.1/2002), per variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario.

Il bene non è dotato di pertinenze, non sono presenti parti comuni con altre proprietà.

2.2.4.1. Impianti

Come già indicato, l'appartamento è dotato di impianto idrico ed impianto elettrico; è presente un impianto di condizionamento con le macchine split posizionate nelle camere. Per maggiori dettagli relativi agli impianti si rimanda alla specifica relazione.

2.2.5. Rimessa con corte piano terra, località nucleo Case Rocchi snc

Sempre in località nucleo Case Rocchi, circa 500 m prima di giungere dove è posta l'abitazione censita al foglio 85, particella 145, sulla destra vi è in accesso carrabile ad un terreno pianeggiante di forma regolare in fondo al quale è posto un edificio adibito a rimessa; il bene oggetto della presente procedura è una porzione di questo immobile. Il

fabbricato, nel suo complesso, è un manufatto a pianta rettangolare, ad un solo piano fuori terra, con copertura a capanna a due falde, simmetrico rispetto alla linea di colmo del tetto, realizzato con struttura in muratura di tufo faccia vista e cordolatura in cemento armato al livello dell'architrave delle aperture. La copertura è in lamiera metallica ondulata sostenuta internamente da una struttura di colonne e travi metalliche.

Sul lato destro dell'edificio, nella parte in fondo, è presente un corpo a pianta rettangolare, destinato anch'esso a rimessa, con accesso dall'esterno tramite una scala in ferro, mentre sul retro si trova un'altra porzione di immobile esterna alla sagoma principale, destinata a bagno, accessibile solo dall'interno.

Guardando l'immobile dal fronte principale, la porzione di capannone oggetto di pignoramento è la parte destra comprensiva anche dei due corpi laterali rimessa e bagno, il corridoio centrale, e una porzione della parte sinistra, ovvero quella che ricade all'interno della particella 282. La metà destra dell'immobile è costituita da un unico grande ambiente a pianta rettangolare di lati 9,20x26,50 m, suddiviso a sua volta in due porzioni aventi il piano di calpestio a quote differenti, tramite un muro centrale parallelo ai lati lunghi. La superficie totale di questo ambiente è pari a 243,80 mq. Sul fronte principale è presente una porta carraia e delle finestre, lateralmente sono presenti una serie di finestre alte, mentre nella parete di fondo del capannone, è stata realizzata una grande apertura demolendo parte della tamponatura.

Come indicato, la parte sinistra dell'immobile è simmetrica rispetto alla destra, ovvero complessivamente è formata da un unico grande ambiente a pianta rettangolare di lati 9,20x26,50 m, divisa in due parti aventi il piano di calpestio a quote differenti. La porzione oggetto di pignoramento è quella con il piano di calpestio più alto, dal lato del corridoio centrale, ed è di forma indicativamente rettangolare, di lunghezza 26,50 m e larghezza circa 4,30 m, la superficie è pari a 113,95 mq. Sia sul fronte principale sia sulla parete di fondo sono presenti delle finestre, mentre le porte carraie fanno parte della porzione non oggetto della presente procedura, ovvero ricadono sulla particella 310.

La porzione centrale è costituita da un lungo corridoio di larghezza 1,60 m e lunghezza 26,50 m, la superficie è pari a 42,40 mq; tale ambiente è in comunicazione con le porzioni laterali del capannone tramite delle porte. Le altezze interne sono variabili in quanto, come detto la copertura è a falde inclinate; in sede di sopralluogo non è stato possibile misurarle in quanto gli ambienti erano di fatto inaccessibili vista la presenza di arbusti e rovi lungo tutto il perimetro dell'edificio.

Per quanto concerne i corpi laterali, in fase di sopralluogo, non è stato possibile accedervi direttamente, in quanto la porta della rimessa laterale era chiusa, mentre il bagno era raggiungibile sono dall'interno della rimessa, e come già detto la presenza di arbusti e rovi non ha consentito di entrare; le valutazioni sulle consistenze dei due ambienti sono state dedotte dalla planimetria catastale. La rimessa posta lateralmente ha dimensioni in pianta 4,20x3,50 m, e superficie 14,70 mq, mentre l'ambiente destinato a bagno è di dimensioni 3,60x1,70 m e superficie calpestabile 6,12 mq.

Esternamente il terreno che circonda il fabbricato e ne costituisce una corte esclusiva è di superficie circa 2.212,00 mq; il terreno ha andamento sufficientemente pianeggiante tranne sul retro del fabbricato, dove degrada leggermente, è privo di alberi ed arbusti tranne che lungo i confini della particella.

Complessivamente **la superficie utile calpestabile della rimessa oggetto di procedura esecutiva è pari a 420,97 mq comprensiva anche della superficie dell'ambiente destinato a bagno, oltre la superficie della corte di terreno pari a 2.212,00mq**; **la superficie lorda della porzione di immobile è pari a 474,01 mq, oltre al terreno di 2.212,00 mq**.

L'immobile presenta un livello di conservazione estremamente basso, tutte le aperture sono prive di infissi tranne una porta carraia, alcune finestre e la porta della rimessa posta lateralmente in fondo all'immobile che sono in metallo, prive di vetri o con vetri rotti, e fortemente ossidate dal tempo. Internamente la rimessa non è pavimentata, ed anche i muri divisori interni appaiono in precarie condizioni. Come già detto, nella parete di fondo, vicino al bagno, è stata realizzata un'apertura demolendo parte della muratura per permettere il passaggio di mezzi agricoli. Esternamente tutto l'immobile è invaso da rovi ed arbusti.

Per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, l'immobile è privo di impianti.

L'indirizzo di questa porzione del compendio pignorato è il seguente: Nucleo Case Rocchi, piano terra, 58010 Sorano, nel comune di Sorano, provincia di Grosseto.
I confini sono: SP 98 Casa Rocchi, altre proprietà. Attualmente, i beni costituenti questa parte del compendio pignorato sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Sorano (GR) al:

1. Foglio 85, Particella 282, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 430 mq, Superficie Catastale Totale: 12281 mq, Superficie Catastale Totale: 164 mq, Rendita € 333,12. I dati catastali che individuano il bene derivano per variazione del 21/12/2018 protocollo n. GR0084231 in atti dal 21/12/2018 aggiornamento planimetrico (n. 23232.1/2018), per variazione del 21/12/2018 protocollo n. GR0084220 in atti dal 21/12/2018 adeguamento situazione NCT (n. 23230.1/2018, per variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie, per variazione toponomastica del 27/01/2011 protocollo n. GR0015816 in atti dal 27/01/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 6254.1/2011), per variazione toponomastica del 27/10/2003 protocollo n. GR0114166 in atti dal 27/10/2003 variazione di toponomastica (n. 11012.1/2003), per variazione toponomastica del 23/04/2002 protocollo n. 62748 in atti dal 23/04/2002 variazione di toponomastica (n. 10833.1/2020), per variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario.

Il bene è dotato di una pertinenza, costituita dalla corte esclusiva, non sono presenti parti comuni con altre proprietà.

2.2.6. Appartamento piano terra, primo e sottotetto località nucleo Cerretino snc

Arrivati in località nucleo Cerretino, il fabbricato dove è ricompresa l'appartamento e l'autorimessa è posto proprio all'inizio del nucleo abitativo, lateralmente alla strada che lo attraversa.

Il fabbricato dove sono ricompresi gli immobili è un manufatto in pietra a faccia vista, con inserti in laterizio in corrispondenza delle aperture, a due piani fuori terra compreso il piano terra, oltre ai locali sottotetto. La pianta dell'immobile è rettangolare, priva di aggetti, con la copertura a padiglione, e fa parte di un aggregato edilizio costituito da edifici con le medesime caratteristiche dimensionali. Sull'esterno, le persiane e le porte sono in legno colore marrone.

L'ingresso all'appartamento è posto sul fronte principale del fabbricato; entrando dalla porta si accede ad un corridoio disimpegno lungo 4,15 m e largo 1,15 m, superficie calpestabile pari a 5,04 mq, che serve due ambienti distinti, posti uno a destra e l'altro a sinistra. La stanza di destra è il soggiorno pranzo con angolo cottura, ed è costituita da una stanza rettangolare di lati 4,00x3,20 m, superficie calpestabile 12,80 mq, caratterizzata dalla presenza di un grande caminetto in muratura che occupa l'intera parete opposta all'ingresso. La stanza è dotata di finestra con affaccio sulla strada comunale sul fronte principale del fabbricato; la parete destinata ad angolo cottura è quella opposta alla finestra. Da una porta è possibile passare direttamente in un bagno, di forma rettangolare di dimensioni 5,54x1,25 m, e superficie calpestabile 5,54 mq; la stanza ha una finestra con affaccio laterale. Il bagno è dotato di tutti i sanitari, water, bidet, lavandino e piatto doccia.

La stanza posta a sinistra rispetto all'ingresso è un ambiente rettangolare regolare, di lati 4,30x2,90 m e superficie calpestabile 12,47 mq, destinato a camera o soggiorno; la stanza ha una finestra con affaccio sul fronte del fabbricato. Tutti questi locali hanno altezza utile interna pari a 2,76 m.

In fondo al corridoio, sulla sinistra vi è una porta per accedere al locale rimessa, mentre di fronte parte la scala per salire ai piani superiori.

In sede di accesso all'immobile, lo scrivente CTU non è potuto accedere ai piani superiori per la presenza di numerosi piccioni entrati nell'immobile dalle aperture del sottotetto, e

giunti fino ai piani inferiori. La presenza dei piccioni era testimoniata da un volatile sui primi scalini della scala, dai rumori provenienti dal piano primo, e dalle tracce di escrementi rinvenute anche al piano terra.

La descrizione della distribuzione dei locali al piano primo e sottotetto è stata dedotta dalle planimetrie catastali; le dimensioni sono state confrontate con quelle prese al piano terra in sede di sopralluogo.

Il piano primo si compone di tre stanze destinate a camera oltre ad un bagno, servite da un disimpegno centrale. Salendo la scala fino al primo piano si giunge in un disimpegno a forma di "L", sulla cui destra si apre una porta per accedere ad una camera rettangolare di lati 3,05x2,80 m, superficie 8,54 mq, con finestra di affaccio sul lato del fabbricato, mentre gli altri ambienti ricalcano quelli del piano inferiore, con le due camere che guardano il lato principale dell'immobile, con affaccio sulla strada comunale e di superficie rispettivamente 12,47 mq e 12,80 mq, ed il bagno posto direttamente sopra quello del piano terra, sempre dotato di finestra con affaccio laterale e di superficie calpestabile 5,19 mq. Tutti questi ambienti hanno altezza utile interna pari a 2,90 m.

Salendo al piano sottotetto, si giunge nella soffitta, suddivisibile in due ambienti di superficie rispettivamente 22,44 mq e 27,00 mq, aventi altezza media 1,10 m; le aperture, anche se prive di infisso e di altezza inferiore, sono poste sulle verticali di quelle dei piani sottostanti.

Complessivamente **la superficie calpestabile dell'appartamento è pari a 81,19 mq, oltre a 49,44 mq di superficie a soffitta; la superficie lorda dell'appartamento è pari a 129,32 mq, oltre alla superficie lorda della soffitta pari a 72,35 mq**.

In generale il livello di finitura e la qualità degli elementi è buona, anche se l'immobile sconta in negativo il mancato utilizzo che ne viene fatto. L'abitazione ha le pareti intonacate al civile e tinteggiate colore bianco, con parti in cui è stata lasciata visibile la pietra faccia vista; i pavimenti sono in piastrelle di ceramica con battiscopa in ceramica, mentre quello della zona pranzo con angolo cottura è in cotto, con la parete attrezzata

piastrellata con elementi in ceramica, i solai sono con struttura a travi di legno massiccio con interposizione di tavelle in laterizio, gli infissi sono in alluminio vetro singolo con le persiane in legno, le porte interne in legno. Il bagno del piano primo ha i sanitari in porcellana colore bianco con rubinetteria in acciaio, il piatto doccia è privo del box, il water ha la cassetta di scarico esterna.

In generale la qualità degli elementi è media, anche se il non utilizzo dell'immobile ha determinato un deterioramento delle finiture, in particolare degli infissi e di parte delle murature.

2.2.7. Rimessa piano terra località nucleo Cerretino snc

L'ingresso dall'esterno alla rimessa è posto sul lato del fabbricato; entrando dalla porta si accede ad una stanza regolare rettangolare, di dimensioni 4,30x2,80 m, superficie calpestabile pari a 10,77 mq, con annesso un piccolo locale ripostiglio ricavato nel sottoscala dell'appartamento adiacente, ed avente la superficie di 1,45 mq. Dalla rimessa, tramite una porta posta sulla parete opposta a quella della porta di ingresso dall'esterno, è possibile accedere all'appartamento, superando alcuni scalini. L'altezza utile interna di questo locale è pari a 3,02 m.

La superficie utile di questo locale è pari a 12,22 mq, la superficie lorda è 15,38 mq.

Anche per la rimessa il livello di finitura e la qualità degli elementi è sufficiente, seppure penalizzato dal non utilizzo dell'immobile. Le pareti sono intonacate e tinteggiate al civile, il pavimento è in cotto di laterizio con il battiscopa in cotto, la porta di ingresso e quelle interne, di comunicazione con l'appartamento e con il ripostiglio sottoscala, sono in legno colore marrone. Gli scalini che portano all'abitazione sono in cotto di laterizio, lateralmente alla scalinata vi è una colonna in mattoni faccia vista, e sopra l'architrave è in laterizio faccia vista.

Nel dettaglio, la superficie calpestabile di questa porzione di compendio pignorato è pari a:

- **mq 81,19 per l'abitazione;**

- **mq 49,44 per la soffitta;**
- **mq 12,22 per la rimessa.**

L'appartamento e la rimessa sono dotati di impianto idro-sanitario ed elettrico, non è presente l'impianto di riscaldamento.

L'indirizzo di questa porzione del compendio pignorato è il seguente: Nucleo Cerretino snc, piano terra, primo, secondo, 58010 Sorano, nel comune di Sorano, provincia di Grosseto.
I confini sono: via strada senza nome, altre proprietà. Attualmente, i beni costituenti questa parte del compendio pignorato sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Sorano (GR) al:

1. Foglio 7, Particella 87, Subalterno 2, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale Totale: 120 mq, Totale escluse aree scoperte 120 mq (si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali ed accessorie, comunicanti o non comunicanti" (Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013)), Rendita € 173,53. I dati catastali che individuano il bene derivano per variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie, per variazione toponomastica del 27/01/2011 protocollo n. GR0015913 in atti dal 27/01/2011 variazione toponomastica richiesta dal comune (n. 6351.1/2011), per variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario, per variazione del 13/03/1989 in atti dal 13/06/1990 ampliamento, sopraelevazione e cambio di destinazione (n. 22.1/1989);
2. Foglio 7, Particella 87, Subalterno 1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 13 mq, Superficie Catastale Totale: 16 mq, Rendita € 14,77. I dati catastali che individuano il bene derivano per variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie, per variazione toponomastica del 27/01/2011 protocollo n. GR0015912 in atti dal 27/01/2011 variazione toponomastica richiesta dal comune (n. 6350.1/2011),

per variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario, per variazione del 13/03/1989 in atti dal 13/06/1990 ampliamento, sopraelevazione e cambio di destinazione (n. 22.1/1989).

I beni non sono dotati di pertinenze, non sono presenti parti comuni con altre proprietà.

2.2.7.1. Impianti

Come già indicato, l'appartamento è dotato di impianto idrico sanitario e di impianto elettrico; quest'ultimo serve anche la rimessa. Per maggiori dettagli relativi agli impianti si rimanda alla specifica relazione.

2.3. Quesito 3

***accerti** le 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 in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

I dati riportati nel pignoramento, di cui alla trascrizione con Formalità n. 10483 del 29/10/2018 di verbale di pignoramento immobili, descrivono in modo corretto i beni sottoposti a procedura esecutiva, e permettono la loro corretta identificazione.

2.4. Quesito 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.*

I beni che compongono il compendio pignorato risultano essere correttamente individuati catastalmente, sia per quanto riguarda l'intestazione dei beni, sia per quanto riguarda gli identificativi catastali.

I beni risultano attualmente così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Pitigliano:

- Foglio 32 Particella 821 Subalterno 2, Categoria C/2, Classe 7, Consistenza 65 mq, Superficie Catastale totale 119 mq, Rendita euro 157,78; Indirizzo Via Vignoli piano T-S1, intestato a: , nato a Sorano (GR) il, codice fiscale, proprietà per 1/1.

Catasto Fabbricati del Comune di Sorano:

- Foglio 85 Particella 145, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale totale 164 mq, Totale escluse aree scoperte 154 mq, Rendita euro 278,37; Indirizzo Nucleo Case Rocchi piano T-1-2-3, intestato a: , nato a Sorano (GR) il, codice fiscale, proprietà per 1000/1000;
- Foglio 85 Particella 282, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 430 mq, Superficie Catastale totale 12281 mq, Rendita euro 333,12; Indirizzo Nucleo Case Rocchi piano T, intestato a: , nato a Sorano (GR) il, codice fiscale, proprietà per 1/1;
- Foglio 7 Particella 87, Subalterno 1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 13 mq, Superficie Catastale totale 16 mq, Rendita euro 14,77; Indirizzo Nucleo Cerretino piano T, intestato a: , nato a Sorano (GR) il, codice fiscale, proprietà per 1000/1000;
- Foglio 7 Particella 87, Subalterno 2, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale totale 120 mq, Totale escluse aree scoperte 120 mq, Rendita euro 173,53; Indirizzo Nucleo Cerretino piano T-1-2, intestato a: , nato a Sorano (GR) il, codice fiscale, proprietà per 1000/1000.

Sia i beni nel comune di Pitigliano, sia quelli nel comune di Sorano, non presentano parti comuni con altre proprietà.

Per quanto riguarda le planimetrie catastali, è presente agli atti del Catasto Fabbricati del comune di Pitigliano, la planimetria del magazzino registrata in atti in data 08/06/1993, nella quale è rappresentata l'unità immobiliare censita al Fg. 32, P.lla 821, Sub. 2 piano terra e primo sottostrada. **Tale planimetria risulta aggiornata rispetto allo stato di fatto, verificato in sede di sopralluogo**. Per quanto riguarda la rispondenza della planimetria catastale rispetto all'ultimo stato legittimo presente agli atti del comune di Pitigliano, si rimanda alla risposta del Quesito 6.

Per quanto riguarda i beni censiti nel comune di Sorano, si rappresenta quanto segue.
Appartamento Fg. 85, P.lla 145: è presente agli atti del Catasto Fabbricati del comune di Sorano la planimetria dell'unità immobiliare residenziale registrata in atti in data 01/12/2009, protocollo n. GR0150827, nella quale è rappresentata l'appartamento distribuito al piano terra, primo, secondo e terzo. **Tale planimetria non risulta aggiornata rispetto all'ultimo stato legittimo presente agli atti dell'ufficio edilizia privata del comune di Sorano, risulta aggiornata rispetto allo stato di fatto, verificato in sede di sopralluogo**.
Per la descrizione delle difformità urbanistiche tra l'ultimo stato legittimo presente in atti dell'ufficio edilizia privata del comune di Sorano e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, si veda la risposta al Quesito 6.
Rimessa Fg. 85, P.lla 282: è presente in atti del Catasto Fabbricati del comune di Sorano la planimetria della rimessa, con un'annotazione dell'ufficio che la stessa è **NON ACCETTABILE.** Tale annotazione è determinata dal fatto la planimetria presente rappresenta l'intero immobile, ovvero sia la parte sulla particella 282, sia la porzione sulla particella 310; le due particelle inoltre sono intestate a ditte diverse. Correttamente, dovrebbero essere presenti in atti due planimetrie distinte, quella rappresentante la porzione di immobile ricadente sulla particella 282 del foglio 85, con l'intestazione dell'esecutato, e la parte ricompresa nella particella 310 del foglio 85 con la propria intestazione.
Il sottoscritto CTU non ha effettuato la correzione della planimetria in quanto in sede di sopralluogo, come già illustrato nella risposta al Quesito 3, l'immobile non era

completamente accessibile, in particolare non era possibile entrare nella rimessa laterale e nel bagno. Questo fatto ha comportato l'impossibilità di misurare tutte le altezze interne della rimessa, necessarie per procedere all'aggiornamento della planimetria catastale. Senza l'indicazione, nella planimetria catastale, di tutte le altezze interne, la stessa non può essere accettata dal catasto, da qui l'impossibilità di procedere all'aggiornamento.

Per quanto riguarda le difformità rispetto allo stato legittimo presente in comune, si rimanda alla risposta del Quesito 6.

Rimessa e appartamento Fg. 7, P.lla 87, Sub. 1 (rimessa), Sub. 2 (appartamento): sono presenti agli atti del Catasto Fabbricati del comune di Sorano le planimetrie delle due unità immobiliari, entrambe presentate in data 01/01/1989, nella quali sono rappresentate rispettivamente la rimessa posta al piano terra, e l'appartamento distribuito al piano terra, primo, secondo.

Per quanto riguarda la planimetria della rimessa sub. 1, **non risulta aggiornata rispetto allo stato di fatto verificato in sede di sopralluogo**; per quanto riguarda la rispondenza rispetto all'ultimo stato legittimo, si rimanda alla risposta al Quesito 6.

La difformità riscontrata tra la planimetria catastale in atti e lo stato di fatto consiste nella diversa dimensione della porta d'ingresso all'unità immobiliare dall'esterno, che nella planimetria catastale è più grande di quanto è nella realtà, e nell'assenza della risega del sottoscala nel quale è posto lo scaldacqua elettrico.

Per quanto concerne la planimetria dell'appartamento sub. 2, **non risulta aggiornata rispetto allo stato di fatto verificato in sede di sopralluogo**; le difformità riscontrate sono nel fatto che nella planimetria catastale al piano terra è indicata la cucina la dove in realtà c'è il bagno, e non è riportato l'ingombro del caminetto del pranzo con angolo cottura.

Per quanto riguarda la rispondenza della planimetria catastale con l'ultimo stato legittimo agli atti del comune di Sorano, si rimanda alla risposta del Quesito 6.

2.5. Quesito 5

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

2.5.1. Beni nel comune di Pitigliano

Lo strumento urbanistico in dotazione al comune di Pitigliano è il Regolamento Urbanistico, il quale è stato predisposto successivamente all'approvazione del Piano Strutturale, quest'ultima avvenuta con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 24/09/2009.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 20/12/2013, veniva adottato il Regolamento Urbanistico e contemporaneamente aggiornato il quadro conoscitivo del Piano Strutturale approvato. L'iter di approvazione del Regolamento Urbanistico si è concluso nel 2015, in quanto lo stesso è stato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 24/02/2015; la sua efficacia è coincisa con l'avviso di avvenuta approvazione pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 15 parte II del 15/04/2015. Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 05/10/2016, è stato approvato un adeguamento delle norme del R.U., a seguito delle modifiche introdotte dalla legge LRT 43/2016 alla LRT 65/2014; infine con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 30/11/2018 è avvenuta la correzione dell'errore materiale art. 35 delle norme del R.U..

Con Deliberazione di Giunta dell'Unione dei Comuni Montani Colline del Fiora n. 30 del 30/03/2020 è stato dato all'avvio del procedimento per il Piano Strutturale Intercomunale per i comuni di Pitigliano, Manciano e Sorano.

L'unità immobiliare oggetto di perizia di stima, così come riportato nella Tav. C2.01 – Assetto del territorio urbano Pitigliano capoluogo, articolazione del sistema insediativo, rientra nel "tessuto urbano storico (A) Terra", ai sensi dell'art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U.; così come riportato nella Tav. C3 – Classificazione edilizia e progetto dello spazio pubblico, il fabbricato ove è ricompreso il compendio pignorato è classificato tra le "tipologie edilizie urbane di trasformazione antecedenti al 1825", tipologia C1 – unità edilizia di rifusione o aggregazione, normata dall'art. 19 dell'Appendice B2 delle norme di attuazione del Regolamento Urbanistico.

Per l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, gli interventi ammissibili devono rispettare le indicazioni contenute nell'Appendice B2 alle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, sia nei riguardi delle tecniche esecutive, sia per quanto concerne i materiali utilizzati.

Di seguito si riportano il testo dell'art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, nel quale sono fornite le indicazioni per gli immobili ricadenti nel Tessuto urbano storico; sono altresì riportate le norme dell'art. 19 dell'Appendice B2 alle N.T.A. del R.U..

Titolo III.

Territorio urbano

Articolo 37.Tessuto urbano storico (A)

1.Dei tessuti storici, così come rappresentati nelle tavole C2. Assetto del territorio urbano è prescritta la conservazione delle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario, nonché delle caratteristiche strutturali, tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi che degli spazi scoperti che mantengono i segni delle regole che hanno presieduto alla loro conformazione.

2. Ai fini di cui al comma 1, tutte le unità edilizie presenti nei tessuti storici sono state individuate nella tavola C3. Classificazione edilizia e progetto dello spazio pubblico, classificate per tipologia edilizia e disciplinate nell'Appendice B2 delle presenti norme. Tali categorie si basano sulle caratteristiche strutturali, tipologiche e formali, e sul grado di significatività e di permanenza delle stesse.

3. Di ognuna delle unità edilizie di cui al comma 2 sono ammissibili solamente le trasformazioni fisiche, e sono compatibili solamente le utilizzazioni prescritte dall'Appendice B2 delle presenti norme, corrispondenti alla categoria alla quale l'unità edilizia è assegnata.

4. Di ognuno degli spazi scoperti conclusi (parchi e giardini; chiostri, cortili e corti con impianto progettato pertinenti a unità edilizie; corti, cortili e altri spazi non caratterizzati pertinenti a unità edilizie) sono ammissibili solamente le trasformazioni fisiche disciplinate dalle disposizioni della predetta Appendice B2 delle presenti norme.

5. Le disposizioni contenute nel presente Articolo e nell'Appendice B2 delle norme del regolamento urbanistico prevalgono, ove si possano intendere in contrasto, con le direttive contenute nell'Appendice B4 relative agli ambiti a progettazione unitaria.

6. Per la loro particolare importanza storica, i tessuti urbani storici sono individuati nella loro interezza ai sensi dell'Art. 30, c. 1, let. f) della legge 2013/98. Pertanto, all'interno di essi, non è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a permessi di costruire, comportanti modifiche della sagoma.

Capo II.

Unità edilizie urbane di interesse storico

Articolo 19. Unità edilizia urbana di rifusione o aggregazione [C1]

1. Descrizione

Unità edilizia derivante dalla rifusione o dall'aggregazione di unità edilizie di base, realizzate antecedenti al 1825. Le unità edilizie interessate da fenomeni di rifusione, provenienti dall'accorpamento di tipologie dell'edilizia di base, presentano un ingresso comune caratterizzato da un collegamento distributivo verticale posizionato centralmente o addossato al muro cieco, si sviluppano fino a un massimo di tre piani fuori terra e sono caratterizzate da una generale linearità distributiva interna. Il collegamento distributivo verticale serve generalmente più unità abitative. Le unità edilizie interessate da fenomeni di aggregazione hanno visto una molteplicità di trasformazioni nel corso degli anni. Oggi presentano più ingressi indipendenti e una notevole complessità distributiva interna. Data la derivazione da molteplici trasformazioni non è possibile ricondurre questa tipologia a un esemplificazione prospettica. Aggregazione lineare con inserimento su fronti edilizi disomogenei.

Posizione del lotto	Edificio posto lungo la via pubblica
Modalità di aggregazione	Seriale, a formare un fronte edilizio continuo lungo la via pubblica
Numero di cellule del fronte	Variabile
Numero di cellule in profondità	Variabile
Accesso principale	Lungo la via pubblica
Altezza	Due o tre piani
Affacci	Generalmente due affacci, posizionamento frequente su lotti angolari
Composizione del fronte principale	Prospetti generalmente irregolari
Elementi distributivi verticali	Collegamento distributivo che serve più unità abitative in posizione centrale o addossato al muro cieco. Possibile presenza di più collegamenti distributivi che possono servire ciascuno un'unica unità abitativa o molteplici.
Spazi scoperti pertinenziali	Spazi di pertinenza esterni generalmente assenti
Annessi	Generalmente annessi

2. Disposizioni

Volume	Mantenimento del volume edificato e del preesistente numero dei piani.
Aperture	Di norma non è ammessa la realizzazione di nuove aperture, la chiusura o la modifica di aperture esistenti, la stamponatura di quelle preesistenti e ogni altra variazione che interessa la facciata. Devono essere chiuse o opportunamente ridotte le aperture di origine recente che risultino incongrue e pregiudizievoli per l'unitarietà del prospetto.
Impianto distributivo e collegamenti originari, in	Mantenimento degli ingressi attuali e dei collegamenti verticali particolare, mantenimento delle scale interne nella posizione in essere. Mantenimento della scala esterna, ove presente. Possibilità di inserimento di nuove scale interne, preferibilmente a giorno, aventi caratteristiche tali da rendere riconoscibile la loro non appartenenza all'impianto originario.

Elementi strutturali modificazione	Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale senza della loro posizione o quota, nonché utilizzando materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti e con strutture aventi gli stessi requisiti prestazionali di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto.
Accorpamenti e frazionamenti	L'accorpamento di unità immobiliari è ammesso esclusivamente mediante semplice apertura di porte o varchi. Il progetto edilizio deve essere riferito all'interezza di entrambe le unità edilizie interessate e deve essere mantenuta la leggibilità delle unità edilizie originali. La suddivisione di unità immobiliari, nel rispetto delle altre disposizioni, è ammessa alle seguenti ulteriori condizioni: - dimensione minima pari a 1 cellula strutturale e comunque non inferiore a 45 mq di superficie utile lorda; - almeno un affaccio verso l'esterno; - rispetto di ogni altra norma sui prospetti. Ciascuna unità immobiliare deve essere servita da un ingresso esistente sulla via pubblica o dal corpo scala interno.
Superfetazioni	Demolizione delle superfetazioni senza recupero della volumetria.
Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.	
Spazi scoperti tradizionali. Utilizzazioni compatibili dell'unità edilizia interessata,	Ripristino della configurazione originaria utilizzando i materiali Ogni utilizzazione coerente con le caratteristiche anche assunte a seguito delle trasformazioni fisiche realizzate, con riferimento alle utilizzazioni alle quali l'unità edilizia sia storicamente omologa per le sue caratteristiche strutturali e distributive.

Sempre nell'Appendice B2 Disciplina delle unità edilizie di interesse storico, nel Titolo I. Disposizioni generali Capo II. Disposizioni riferite alle unità edilizie, negli articoli da n. 3 a n. 14 sono fornite le indicazioni specifiche per l'esecuzione degli interventi ammissibili per le unità immobiliari ed i fabbricati ricedenti nel tessuto urbano storico; non viene riportato il testo di tali articoli.

In base alle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico del comune di Pitigliano, per l'unità immobiliare costituente il compendio pignorato gli interventi edilizia ammissibili sono la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il risanamento ed il restauro conservativo.

Per quanto concerne la pericolosità geomorfologica, in base a quanto riportato nella Tavola D1.01 – Carta della fattibilità Pitigliano capoluogo, del R.U., per l'area dove è sito il fabbricato in cui è compreso il compendio pignorato, non vi sono limitazioni per quanto concerne la fattibilità geologica, non vi sono limitazioni per quanto concerne la fattibilità idraulica, non sussistono limitazioni circa la fattibilità sismica.

2.5.2. Beni nel comune di Sorano

Lo strumento urbanistico in dotazione del comune di Sorano è il Piano Operativo, il cui iter approvativo ha preso avvio con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 06/09/2016 "Avvio del procedimento del piano operativo con variante parziale al piano strutturale"; l'adozione del piano operativo con contestuale variante al piano strutturale, ai sensi dell'art. 19 della LRT n. 65/2014 è avvenuta con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 02/08/2018, e la successiva pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 33 14/08/2018. Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 18/12/2018 è avvenuta l'approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute a seguito dell'adozione del Piano Operativo; infine, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 21/03/2019 è avvenuta l'approvazione del piano operativo con contestuale variante al piano strutturale per il comune di Sorano.

I beni facenti parte del compendio pignorato ricadono tutti nel territorio rurale, in area a prevalente funzione agricola, disciplinata dall'art. 4.3.1 punto 1.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo.

Per quanto riguarda gli immobili siti in località Case Rocchi, l'abitazione è ricompresa in un'area a prevalente carattere insediativo, all'interno di un insediamento accentrato a prevalente carattere residenziale (IAr – Art. 4.4.2 delle NTA del PO); per quanto riguarda la classificazione degli edifici, sia l'appartamento sia la rimessa sono classificati come "altri edifici" (art. 4.3.2 punto 1.1.1 lettera b).

Gli immobili siti in località Cerretino, ricompresi all'interno del medesimo fabbricato, ricadono in un'area a prevalente carattere insediativo, all'interno di un insediamento accentrato a prevalente carattere residenziale, e l'immobile è classificato come edificio

rappresentativo dell'identità storico-culturale (Artt. 4.4.2 e 4.3.2 punto 1.1.1 lettera a.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo).

Di seguito si riportano i testi degli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo per gli immobili oggetto di procedura esecutiva.

PARTE QUARTA "DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE FUNZIONI"

Titolo primo "Disciplina delle trasformazioni"

Capo II: "Territorio rurale"

Sezione A: "Aree a prevalente carattere agricolo e forestale"

Articolo 4.3.1. Disposizioni generali

1. Classificazione

1.1. Le aree a prevalente carattere agricolo e forestale sono classificate come zona omogenea "E" ai sensi del DM 1444/1968164 e come territorio ad elevato rischio di abbandono (TERA)165 ai sensi del PTC della Provincia di Grosseto.

1.2. Le suddette aree, in conformità al PS, sono distinte in una zona a prevalente funzione agricola e in una zona a esclusiva funzione agricola. I rapporti massimi tra i volumi edilizi complessivi, esistenti e realizzabili, e le superfici fondiarie, nelle zone a esclusiva o prevalente funzione agricola, sono definiti dal PTC della Provincia di Grosseto nella Scheda 9A, comma 5.

1.3. La zona a esclusiva funzione agricola coincide con il sub sistema territoriale n° 2 "Il territorio agricolo di Sorano"; la zona a prevalente funzione agricola coincide con i sub sistemi territoriali n° 1 "Gli speroni e i rilievi del tufo", n° 3 "I territori rurali delle lingue e dei pianori tufacei", n° 4 "Il pianoro di San Quirico", n° 6 "I territori collinari dell'alta valle del Fiora", n° 7 "Il massiccio del Monte Penna e del Monte Civitella", n° 8 "I pianori agricoli di Sorano", n° 9 "I calanchi di Sorano" .

Articolo 4.3.2. Costruzioni esistenti

1. Interventi di trasformazione edilizia

1.1. Categorie di intervento

1.1.1. Ferme restando le disposizioni di cui agli articoli 71, 72 e 79 della LR 65/2014, differenziate in funzione della destinazione agricola (in presenza o in assenza di Programma aziendale) o non agricola degli edifici, nonché le specificazioni e/o le limitazioni di cui alle Parti Seconda e Terza delle presenti norme, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi sotto indicati, purché coerenti con i caratteri tipologici, architettonici e formali storicizzati degli edifici e del contesto paesaggistico:

a. Edifici di valore architettonico, paesaggistico e/o storico-culturale: sono disciplinati, con le relative aree di pertinenza edilizia, dall'articolo 3.1.7 delle presenti norme e sono sottoposti ai seguenti interventi:

a.1: edifici fondativi dell'identità storico-culturale: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi pertinenziali;

a.2: edifici rappresentativi dell'identità storico-culturale: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi pertinenziali o, in alternativa, addizioni volumetriche nei limiti di cui all'articolo 1.4 delle presenti norme, ristrutturazione edilizia RE1.

b. Altri edifici: interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia RE1, RE2, RE3, RE4, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica (ove specificatamente previsto dalle presenti norme), interventi pertinenziali, addizioni volumetriche nei limiti di cui all'articolo 1.4 delle presenti norme. Il trasferimento di volumetrie agricole all'interno della superficie aziendale è assimilato alla sostituzione edilizia ovvero, qualora comportante adeguamento delle opere di urbanizzazione, modifiche al disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, alla ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi che comportano ristrutturazione urbanistica sono consentiti previa approvazione di apposito PA con contestuale variante urbanistica.

In base a quanto previsto dalle norme del Piano Operativo, per gli immobili siti in località Cerretino, gli interventi ammissibili sono la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, gli interventi pertinenziali o, in alternativa, le

addizioni volumetriche nei limiti previsti dall'articolo 1.4 delle NTA, la ristrutturazione edilizia RE1.

Per l'abitazione e la rimessa in località Case Rocchi, gli interventi ammissibili sono invece: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia RE1, RE2, RE3, RE4, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica (ove specificatamente previsto dalle norme del PO), interventi pertinenziali, addizioni volumetriche nei limiti di cui all'articolo 1.4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo.

Si omette di allegare gli articoli delle NTA relativi agli interventi ammissibili.

2.6. Quesito 6

***indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n. 47.*

2.6.1 Beni nel comune di Pitigliano

L'edificio dove è posto il compendio pignorato fa parte del nucleo storico dell'abitato di Pitigliano, paese del quale le fonti fanno risalire le origini intorno all'anno Mille. Successivamente il borgo ha fatto parte dei domini dei conti Aldobrandeschi, i quali lo difesero dalle mire espansionistiche di Siena ed Orvieto. Nell'anno 1574 il paese venne ceduto ai Medici, per poi passare nel Granducato di Toscana nell'anno 1604. A partire dall'anno 1737, con il passaggio del Granducato sotto il dominio dei Lorena, Pitigliano conobbe un nuovo periodo di espansione e prosperità.

Dalla tavola *C2.01 Assetto del territorio urbano Pitigliano capoluogo* del Regolamento Urbanistico, si ricava che l'immobile dove è ricompreso il compendio pignorato fa parte

del "Tessuto urbano storico"; il fabbricato, sempre ai sensi delle N.T.A. del R.U., è classificato come "tipologie edilizie urbane di trasformazione antecedenti al 1825", ossia come manufatti di impianto originario già esistenti nel XIX secolo.

Da quanto sopra si deve fare risalire la realizzazione dell'edificio ove è sito il compendio pignorato quanto meno tra la fine del XIX secolo e i primi decenni del XX secolo, comunque entro il 1954.

Per quanto concerne l'unità immobiliare oggetto di perizia di stima, in base alle risultanze dell'accesso eseguito dal sottoscritto CTU presso l'archivio delle pratiche edilizie del comune di Pitigliano, non sono risultate pratiche intestate a nessuno dei proprietari o aventi titolo del bene noti, ossia non risultano pratiche edilizie intestate a:

– ;

– .

Occorre infine dire che l'attività edilizia, prima del 1 settembre 1967, era libera, ossia eseguibile senza titolo abilitativo all'interno del territorio del comune di Pitigliano.

Quanto esposto porta alla conclusione che l'edificio ove è compreso il compendio pignorato è stato edificato antecedentemente al 1 settembre 1967, **in assenza di titolo abilitativo in quanto NON NECESSARIO; da ciò discende LA LEGITTIMITÀ DELLO STATO ATTUALE.**

Tra la documentazione presente nel fascicolo del Tribunale ed in base alle risultanze dell'accesso agli atti presso il comune di Pitigliano, non è stato possibile reperire l'attestazione di abitabilità; a seguito dell'accesso eseguito presso il compendio pignorato, constatato lo stato dei luoghi e tenuto conto della destinazione d'uso dell'immobile, lo stesso si deve **ritenere il bene AGIBILE.**

2.6.2 Beni nel comune di Sorano

Il sottoscritto CTU ha inoltrato una richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio edilizia privata del comune di Sorano, allegando l'elenco degli immobili oggetto di perizia con

indicazione degli estremi catastali ed i nominativi del proprietario attuale e dei precedenti intestatari; nel dettaglio la ricerca è stata condotta sui seguenti nominativi:

immobile censito al fg. 85, p.lla 145: , ;

immobile censito al fg. 85, p.lla 282: , , ;

immobili censiti al fg. 7, p.lla 87, sub. 1, sub. 2: , , , , , , .

La ricerca effettuata ha evidenziato la presenza di una pratica edilizia riferita all'immobile sito in località Case Rocchi e censito al foglio 85 particella 145 (abitazione), mentre non è stato trovato nulla per gli altri fabbricati.

In base alle risultanza delle ricerche effettuate presso l'ufficio edilizia privata del comune di Sorano, si rappresenta quanto segue.

2.6.2.1. Appartamento piano terra, primo, secondo, terzo località nucleo Case Rocchi snc

Per il presente immobile è stata presentata al comune di Sorano da parte di, una pratica edilizia in data 24/04/1975, prot. n. 2368, (Pratica Edilizia n. 32 del 1975), avente per oggetto la costruzione di servizi igienici e la sopraelevazione dell'abitazione sita in località Case Rocchi, al foglio 85, mappale 153. Per tale pratica, in data **9 maggio 1975 è stata rilasciato permesso di costruzione**, di cui alla **licenza edilizia n. 2368**.

Si evidenzia come l'identificativo catastale dell'immobile indicato nella pratica edilizia e nella successiva concessione non coincida con quello attuale, **ma gli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia permettono di individuare senza dubbio che l'immobile oggetto di intervento edilizio è quello attualmente identificato al fg. 85 particella 145 del catasto fabbricati del comune di Sorano.**

Le opere concessionate con la presente pratica edilizia riguardavano la realizzazione di un servizio igienico al piano terra e la sopraelevazione del primo piano, per circa 50 cm, con rifacimento della copertura.

Successivamente, non sono state trovate o non risultano ulteriori pratiche edilizie per l'immobile in oggetto.

Rispetto a quanto riportato negli allegati grafici della PE n. 32/1975, che deve intendersi come l'ultimo stato legittimo presente agli atti del comune di Sorano, in sede di accesso sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. al piano terra è diversa la suddivisione interna, in quanto la parte in ampliamento, destinata alla realizzazione del servizio igienico, è suddivisa in due porzioni, di cui una destinata a cucina, ed una a bagno;
2. manca la scala per accedere ai piani superiori ed il tramezzo interno che la separa dal soggiorno – pranzo;
3. manca il ripostiglio;
4. esternamente, sul fronte principale manca la finestra della cucina, mentre lateralmente, quella del bagno, è spostata;
5. manca la veranda coperta ed è diversa la scala esterna per accedere all'appartamento.

Nella pratica presente agli atti è indicato che l'immobile si compone di piano terra e primo, ed è previsto di sopraelevare il piano primo per circa 50 cm con il rifacimento della copertura; inoltre l'ingresso al piano primo sarà garantito anche da una scala esterna. L'accesso all'appartamento ha evidenziato la presenza di tre piani fuori terra oltre il piano terra, ovvero, vista la conformazione dell'immobile, si deve ritenere che sia stato ricavato un piano intermedio tra il piano terra e l'originale primo piano, che quello che nella pratica del 1975 è indicato come piano primo è in realtà il piano secondo, e che a seguito della sopraelevazione, sia stato ricavato il terzo piano oltre la copertura a terrazza.

Rispetto allo stato concessionato presente in comune, le ulteriori difformità presenti agli altri piani sono quindi:

6. è presente un piano intermedio tra gli originali piano terra e primo;
7. la terrazza dell'attuale piano primo e la porta finestra per accedervi non sono rappresentate nello stato legittimo;
8. all'attuale piano secondo, ovvero piano primo nella pratica del 1975, manca la finestra sul fronte principale dell'edificio;

9. nello stato legittimo non è rappresentato l'attuale piano terzo, e le relative finestre della camera e del bagno;
10. la copertura attuale a terrazza è difforme rispetto a quella legittima, in quanto quest'ultima è rappresentata a falda inclinata e non piana.

Ai sensi dell'art. 209 comma 1 della Legge Regione Toscana n. 65 del 10/11/2014, gli interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso, possono ottenere la sanatoria quando l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della domanda.

Per l'immobile in oggetto si deve ritenere che gli interventi in difformità siano stati eseguiti successivamente al rilascio della concessione edilizia n. 2368 del 09/05/1975. In quel periodo, e fino all'entrata in vigore della LRT n. 10 del 19/02/1979, per le area agricole erano vigenti le norme della LR 24 febbraio 1975 n. 16, la quale consentiva gli ampliamenti volumetrici. Inoltre la LR n. 10 del 1979, all'art. 10 prevedeva la possibilità di ampliamento per gli edifici esistenti con destinazione abitativa fino al raggiungimento della superficie di 110 mq. In base al piano operativo vigente, essendo l'immobile classificato come "altri edifici", per esso è ammissibile anche l'intervento di "addizioni volumetriche agli edifici esistenti", così come definite al punto 2.5 dell'art. 2 delle NTA del PO. In particolare sono ammissibili ampliamenti volumetrici di edifici esistenti legittimi, anche attraverso la sopraelevazione, fino al limite del 25% del volume esistente.

In base a quanto sopra, le difformità presenti sono sanabili in virtù delle leggi nazionali e regionali, ed in base agli strumenti urbanistici comunali. Per l'ottenimento della sanatoria, sarà necessario la presentazione di una pratica edilizia per il rilascio del "Permesso di costruire in sanatoria", ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n. 65/2014 e s.m.i.. Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria da parte del comune sarà subordinato al pagamento di una somma, a titolo di sanzione amministrativa, determinata dal comune stesso in ragione dell'abuso, in misura non inferiore a € 1.000,00, oltre al pagamento dei contributi se dovuti (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione).

In ragione di quanto sopra esposto, **NON È POSSIBILE DICHIARARE LA LEGITTIMITÀ DELLO STATO ATTUALE DELL'APPARTAMENTO IN LOCALITÀ CASE ROCCHI.**

Per quanto concerne l'agibilità dell'immobile, le ricerche effettuate presso l'ufficio edilizia privata del comune di Sorano, non hanno dato nessun risultato, ossia non è stata rinvenuta in atti al comunicazione di fine lavori, ne è stata ritrovata o risulta presentata l'attestazione di agibilità dell'immobile.

In ragione di quanto sopra, si deve **ritenere il bene NON AGIBILE.**

2.6.2.2. Rimessa piano terra, località nucleo Case Rocchi snc

Per quanto concerne la rimessa edificata in località Case Rocchi e censita al catasto fabbricati al foglio 85, particella 282, **NON RISULTANO PRATICHE EDILIZIE** nell'archivio del comune di Sorano; da ciò discende che **il bene si deve ritenere totalmente abusivo**.

Circa la datazione dell'abuso, si rappresenta quanto segue. Dalla consultazione del sito geoscopio della Regione Toscana, sezione ortofoto, si osserva come nella foto aerea dell'area località Case Rocchi relativa al volo del 1977, la rimessa non fosse presente, mentre nella foto aerea del volo del 1988 è chiaramente visibile la copertura dell'edificio. La planimetria catastale dell'immobile, ovvero quella successivamente ritenuta non accettabile, è stata presentata in data 21/12/1983.

Da quanto sopra si deve ritenere che il fabbricato ad uso rimessa sia stato edificato successivamente al 1978 e prima del 1988, con la quasi certezza che lo stesso sia stato realizzato tra il 1978 ed il 1983.

Come illustrato al punto precedente, la legge regionale n. 10 del 1979 disciplinava l'attività edilizia nelle zone agricole; il comune di Sorano aveva all'epoca in vigore il Piano di Fabbricazione che si uniformava completamente agli articoli della legge regionale. L'art. 2 della LR 10/1979 prevedeva la realizzazione di nuove costruzioni in zone agricole, senza dare limiti dimensionali, prevedendo che le stesse dovevano risultare da un piano pluriennale di utilizzazione aziendale, che sulla base dei risultati colturali attesi, evidenziasse l'utilizzazione delle costruzioni esistenti e l'indispensabilità delle nuove costruzioni.

Alla data odierna, le norme del Piano Operativo rimandano alla LRT n. 65/2014, la quale al Capo III, *Sezione II – Disciplina delle trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo*, e *Sezione III – Disciplina delle trasformazioni da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo,* disciplina l'attività edilizia nel territorio rurale. In particolare, si evidenzia che la possibilità di realizzare manufatti edilizi in area agricola sia possibile principalmente per gli imprenditori agricoli professionali, e nell'ambito di un programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA).

Quanto sopra porta a ritenere che l'immobile possa essere comunque sanato in virtù della normativa vigente, **NELLO SPECIFICO È UNA POSSIBILITÀ ESISTENTE PER UN IMPRENDITORE AGRICOLO PROFESSIONALE**.

Nel caso presente, oltre alla presentazione di una pratica edilizia per il rilascio del "Permesso di costruire in sanatoria", ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n. 65/2014 e s.m.i., sarà necessario ottenere l'autorizzazione in sanatoria rilasciata dalla competente struttura regionale per interventi realizzati nelle zone sismiche e nelle zone a bassa sismicità, così come previsto dall'art. 182 della LRT 65/2014. Anche in questo caso, il rilascio del permesso di costruire in sanatoria da parte del comune sarà subordinato al pagamento di una somma, a titolo di sanzione amministrativa, determinata dal comune stesso in ragione dell'abuso, in misura non inferiore a € 1.000,00, oltre al pagamento dei contributi se dovuti (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione).

In ragione di quanto sopra esposto, **NON È POSSIBILE DICHIARARE LA LEGITTIMITÀ DELLO STATO ATTUALE DELLA RIMESSA IN LOCALITÀ CASE ROCCHI.**

Per quanto attiene l'agibilità dell'immobile, in assenza di documentazione, si deve **ritenere il bene NON AGIBILE.**

2.6.2.3. Appartamento piano terra, primo e sottotetto e rimessa piano terra località nucleo Cerretino snc

Per gli immobili siti in località Cerretino, **NON RISULTANO PRATICHE EDILIZIE** nell'archivio del comune di Sorano. Osservando la foto del nucleo Cerretino relativa al volo aereo del 1954, presente sul sito geoscopio della Regione Toscana, sezione ortofoto, si intuisce come

l'edificio dove sono ricompresi i beni fosse già esistente; purtroppo non sono presenti le foto dei voli successivi eseguiti nel 1963, 1965, 1968; la foto del volo successivo, quella del 1978, mostra più nitidamente la costruzione.

Tenuto conto che il fabbricato in questione è classificato come *"edificio rappresentativo dell'identità storico – culturale"* dalle NTA del Piano Operativo, si deve ritenere che lo stesso sia stato edificato in epoca antecedente al 1954, e quindi antecedentemente al 1 settembre 1967, **in assenza di titolo abilitativo in quanto NON NECESSARIO; da ciò discende LA LEGITTIMITÀ DELLO STATO ATTUALE.**

Tra la documentazione presente nel fascicolo telematico della procedura esecutiva, ed in base alle risultanze dell'accesso agli atti presso il comune di Sorano, non è stato possibile reperire l'attestazione di agibilità; a seguito dell'accesso eseguito presso il compendio pignorato, constatato lo stato dei luoghi e osservato che l'unità immobiliare risulta allacciata alle reti pubbliche (acquedotto, rete elettrica, fognatura), si deve **ritenere il bene ABITABILE.**

2.7. Quesito 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; alleghi, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

Vista la collocazione geografica dei beni oggetto di pignoramento, ovvero che gli stessi sono posti in due comuni distinti, la distanza tra i vari immobili, anche tra quelli ricadenti all'interno dello stesso territorio comunale, e la natura eterogenea degli stessi, tenuto conto della consistenza e delle norme urbanistiche vigenti, si ritiene che non sia conveniente formare un unico lotto di vendita, ma sia opportuno procedere alla formazione di lotti distinti ed omogenei.

In particolare, si ritiene **opportuno procedere all'individuazione di QUATTRO LOTTI DI VENDITA DISTINTI, di cui uno costituito dal bene (magazzino) ricadente nel comune di Pitigliano, e gli altri tre costituiti rispettivamente dall'appartamento in località Case Rocchi, dalla rimessa con corte esclusiva in località Case Rocchi e dall'appartamento e rimessa in località Cerretino, nel comune di Sorano**.

Tale soluzione permetterà anche di andare incontro alle attuali esigenze del mercato immobiliare.

2.7.1. Lotto 1: Unità immobiliare ad uso magazzino piano terra e sottostrada 1 Via Vignoli, Pitigliano

Lotto 1 di vendita costituito da unità immobiliare ad uso magazzino posta al piano terra e primo sottostrada, con ingresso dalla pubblica via da Via Vignoli, di superficie netta 74,44 mq e superficie lorda pari a 94,02 mq.

2.7.2. Lotto 2: Unità immobiliare ad uso abitazione piano terra, primo, secondo, terzo in località Case Rocchi snc, Sorano

Lotto 2 di vendita costituito da unità immobiliare residenziale posta al piano terra, primo, secondo e terzo, copertura a lastrico solare, con ingresso da strada interna senza nome, località Case Rocchi snc, di superficie netta 113,62 mq oltre al porticato di superficie netta 18,84 mq ed alle terrazze compreso il lastrico solare di superficie netta 32,97 mq; la superficie lorda dell'appartamento è pari a 168,04 mq.

2.7.3. Lotto 3: Unità immobiliare ad uso rimessa piano terra, e corte esclusiva in località Case Rocchi snc, Sorano

Lotto 3 di vendita costituito da unità immobiliare ad uso rimessa costituita da porzione di capannone, posta al piano terra, di superficie netta 420,97 mq oltre alla corte esclusiva di superficie netta 2.212,00 mq ed accesso alla corte esclusiva dalla strada provinciale SP 98 Casa Rocchi, con accesso all'immobile dalla corte esclusiva; la superficie lorda della rimessa è pari a 474,01 mq.

2.7.4. Lotto 4: Unità immobiliare ad uso abitazione piano terra, primo, secondo, e rimessa piano terra località Cerretino snc, Sorano

Lotto 4 di vendita costituito da unità immobiliare residenziale posta al piano terra, primo, e secondo, con ingresso dalla pubblica via in località Cerretino snc, di superficie netta 81,19 mq oltre la soffitta di superficie netta 49,44 mq, e rimessa posta al piano terra, con ingresso dalla pubblica via di superficie netta 12,22 mq; le superfici lorde sono rispettivamente 129,32 mq per l'appartamento, 72,35 mq per la soffitta, 15,38 mq per la rimessa.

2.8. Quesito 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 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.*

Tutti gli immobili oggetto della presente procedura sono pignorati per la piena proprietà.

Per quanto riguarda la divisione del compendio in più lotti e la loro formazione, si veda la risposta al Quesito n. 7; per quanto concerne la stima del valore dei singoli lotti, si rimanda al Quesito n. 12.

2.9. Quesito 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 trascrizione 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.

Alla data dei sopralluoghi, sia i beni ricadenti nel comune di Pitigliano (magazzino), sia quelli nel comune di Sorano (appartamento località Case Rocchi, rimessa località Case Rocchi, appartamento e rimessa località Cerretino) risultavano liberi e nella piena disponibilità del debitore esecutato.

2.10. *Quesito 10*

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

Gli immobili oggetto di procedura non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.
I beni sono di esclusiva proprietà del debitore esecutato per la piena proprietà.

2.11. *Quesito 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.*

2.11.1. Beni nel comune di Pitigliano

Allo stato attuale, il fabbricato ove è posto l'immobile costituente il compendio pignorato, **rientra nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico** (ex legge 1497/39 Protezione delle bellezze naturali, ed ex legge 431/85), ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 immobili ed aree di notevole interesse pubblico, vincolo istituito con decreto ministeriale del 01/07/1967, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 183 del 22/07/1967; l'immobile **non rientra nelle aree soggette a vincolo architettonico – monumentale e non rientra nelle aree soggette a vincolo archeologico** (ex legge 1089/39 Tutela delle cose di interesse storico e artistico); **non risultano vincoli sovraordinati** ai sensi dell'art. 142 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio; l'area **non è** un sito Unesco.

Allo stato attuale, l'area di Pitigliano **non rientra all'interno del vincolo idrogeologico** ai sensi del R.D. 3267/23.

L'area in esame **non rientra** tra quelle inserite all'interno delle aree A.R.P.A. (aree di rilevante pregio ambientale), **non rientra** tra le aree S.I.R. (siti di interesse regionale), **non rientra** nelle aree pSIC, **non rientra** nelle aree ZPS, **non rientra** tra le aree Bioitaly.

Sull'immobili costituenti il compendio pignorato, **non esistono vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità**.

In sede di perizia, non è stato possibile accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.

Allo stato attuale, **non esistono** diritti demaniali, di servitù o usi civici.

2.11.2. Beni nel comune di Sorano

Allo stato attuale, tutti i beni immobili (appartamenti e rimesse) facenti parte del compendio pignorato, **non rientrano nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico** (ex legge 1497/39 Protezione delle bellezze naturali, ed ex legge 431/85) ai sensi dell'Art. 136 – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, del D.Lgs. 42/2004; gli immobili **non rientrano nelle Aree tutelate per legge** ai sensi dell'Art. 142 del Decreto Legislativo 22

gennaio 2004, n. 42 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio ad eccezione della rimessa e corte esclusiva in località Case Rocchi, sulla quale **risultano vincoli sovraordinati** ai sensi dell'art. 142 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio:

lett. c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua;

lett. g) i territori coperti da foreste e da boschi.

Tutti gli immobili, sia quelli in località Case Rocchi, sia quelli in località Cerretino, **non rientrano nelle aree soggette a vincolo architettonico – monumentale e non rientra nelle aree soggette a vincolo archeologico** (ex legge 1089/39 Tutela delle cose di interesse storico e artistico).

Allo stato attuale, tutti gli immobili **rientrano all'interno del vincolo idrogeologico** ai sensi del R.D. 3267/23.

Le aree in esame **non rientrano** tra quelle inserite all'interno delle aree A.R.P.A. (aree di rilevante pregio ambientale), **non rientrano** tra le aree S.I.R. (siti di interesse regionale), **non rientrano** nelle aree pSIC, **non rientrano** nelle aree ZPS, **non rientrano** tra le aree Bioitaly.

Sugli immobili costituenti questa porzione del compendio pignorato, **non esistono vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità**; **non vi sono di vincoli o oneri** di natura condominiale.

Allo stato attuale, **non esistono** diritti demaniali, di servitù o usi civici.

2.12. *Quesito 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 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 ad 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).

Fra i possibili criteri di stima che possono essere adottati per la determinazione del valore economico del bene, ossia il valore di mercato, il valore di costo (di costruzione o di ricostruzione), il valore di trasformazione, il valore di surrogazione ed il valore complementare, il più appropriato, anche in funzione del quesito posto, è il valore di mercato, e quindi la stima del valore del compendio immobiliare pignorato è effettuata determinando il valore venale corrispondente al più probabile valore di mercato utilizzando il metodo di stima sintetico per comparazione. Questa metodologia estimativa è quella di maggiore utilizzo per la valutazione degli immobili a destinazione più comune e dei terreni, in quanto esiste una significativa casistica a cui fare riferimento. La metodologia di stima è volta a determinare il valore di un parametro tecnico che normalmente è il mq di superficie commerciale lorda (più raramente il mc o altri parametri) per i fabbricati, e nel caso dei terreni è la superficie fondiaria; per esso esistono e sono reperibili i valori medi di mercato sia di organizzazioni ed enti privati quali agenzie immobiliari ed associazioni di categoria, sia pubblici, come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; inoltre la stima sarà condotta in base all'esperienza del tecnico estimatore, per terreni aventi caratteristiche analoghe a quello in oggetto.

Per quanto riguarda gli edifici, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, l'ubicazione, gli affacci, la commerciabilità, si assume il valore unitario del parametro tecnico del bene, il quale sarà opportunamente corretto per tenere conto delle eventuali ulteriori peculiarità, siano esse positive che negative; tale parametro, moltiplicato per la consistenza totale del bene porta alla determinazione del valore di mercato attuale.

Per gli edifici con destinazione d'uso diversa da quella residenziale, come parametro tecnico è assunto il mq di superficie lorda commerciale, la cui consistenza sarà determinata considerando le superfici lorde dei singoli vani, comprensive delle murature perimetrali ed interne, a cui andranno sommate le superfici lorde delle varie pertinenze. Queste ultime dovranno essere moltiplicate per un coefficiente correttivo per tenere conto della destinazione d'uso. Nel caso del magazzino sito nel comune di Pitigliano, la superficie commerciale sarà data dalla somma delle superfici dei singoli locali che lo compongono, misurate al lordo delle murature perimetrali ed interne. Per quanto concerne il capannone rurale ricadente nel territorio del comune di Sorano, la superficie commerciale sarà determinata dalla somma del 100% delle superfici lorde dei locali principali, a cui si sommerà il 100% della superficie lorda dei locali accessori (bagno) ed il 10% della superficie della corte, in quanto area scoperta di pertinenza esclusiva.

Per gli edifici residenziali, come parametro tecnico è assunto il mq di superficie lorda commerciale, la cui consistenza sarà determinata considerando le superfici lorde dei singoli vani, comprensive delle murature perimetrali ed interne, a cui andranno sommate le superfici lorde delle varie pertinenze. Queste ultime dovranno essere moltiplicate per un coefficiente correttivo per tenere conto della destinazione d'uso. Nel dettaglio, per le unità immobiliari residenziali nel comune di Sorano, sarà assunto il 100% della superficie lorda residenziale, il 50% della superficie del ripostiglio, dell'autorimessa e della soffitta, in quanto pertinenze esclusive accessorie alle unità immobiliari direttamente collegate ai vani principali, il 30% della superficie di balconi, terrazzi, patii e simili fino alla superficie di 25 mq, ed il 10% della superficie eccedente 25 mq, in quanto pertinenze esclusive di ornamento delle unità immobiliari direttamente comunicanti con i vani principali ed accessori.

Determinate in tale modo le superfici commerciale totale S.C., ed assunto il valore medio unitario di mercato del parametro tecnico metro quadro di superficie commerciale V.U., il valore più probabile di mercato V.M. del bene è calcolato con la semplice relazione:

V.M. = S.C. x V.U.

2.12.1. Lotto 1: Magazzino piano terra e primo sottostrada via Vignoli, Pitigliano

La consistenza commerciale del lotto uno di vendita, costituito da: magazzino distribuito su due livelli posto al piano terra e primo sottostrada di fabbricato residenziale con ingresso dalla pubblica via, composto da: ingresso e scala per giungere al locale ad uso magazzino al piano terra dotato di finestra e porta di comunicazione con vicolo esterno, scala di collegamento con il piano primo sottostrada composto da n. 3 locali ad uso magazzino, posto nell'abitato di Pitigliano (GR), Via Vignoli, con affacci su Vicolo Vignoli e pubblica via, è data da:

locale	Sup. lorda mq	Coefficiente correttivo	Sup. commerciale mq
Magazzino	94,02	100%	94,02
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE:			**94,02**

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, lo stato di conservazione e manutenzione, l'ubicazione, gli affacci, la commerciabilità della località e della zona, la collocazione all'interno del centro storico di Pitigliano e l'accessibilità dell'immobile, lo stato locativo dei beni che si devono considerare liberi, la consistenza dell'unità e delle sue pertinenze, la presenza o meno di vincoli e la situazione del mercato immobiliare locale, si assume come valore unitario del parametro un valore compreso tra 230,00 €/mq e 320,00 €/mq di superficie lorda commerciale.

In considerazione del fatto che:

- si è nel caso di una vendita all'asta giudiziaria;
- l'immobile è sito nel centro storico di Pitigliano, ed è in uno stato di conservazione estremamente modesto;
- l'ingresso all'unità immobiliare avviene da un vicolo laterale scendendo una scalinata;
- l'area dove è sito l'immobile è difficilmente accessibile con mezzi a motore;
- l'unità immobiliare è priva di impianti;
- il magazzino è distribuito su due livelli collegati da una scala irregolare e di larghezza ridotta;

ai fini della presente valutazione, in ragione delle componenti negative sopra elencate, si ritiene corretto applicare un coefficiente riduttivo del 50% al valore unitario, quindi per l'immobile in questione si ritiene corretto possa essere stimato il seguente valore unitario V.U. riferito alla superficie commerciale unitaria, considerando anche l'incidenza degli accessori e delle pertinenze:

V.U. = 275,00 x 0,50 = 137,50 €/mq lordo.

In virtù di tale valore, si determina che il più probabile valore di mercato del bene è dato da:

V.M.1 = S.C. x V.U. = 94,02 mq x 137,50 €/mq = 12.927,75 €.

arrotondabili ad **€ 12.900,00** (diconsi euro **dodicimilanovecento/00**).

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

2.12.2. Lotto 2: Appartamento piano terra, primo, secondo, terzo in località Case Rocchi snc, Sorano

La consistenza commerciale del lotto due di vendita, costituito da: appartamento per civile abitazione distribuito su quattro livelli posto al piano terra, primo, secondo e terzo di fabbricato residenziale con ingresso indipendente e copertura piana praticabile, composto da:

- piano terra ingresso da porticato esclusivo su soggiorno pranzo con caminetto, cucina con finestra, disimpegno, bagno con finestra, ripostiglio, scala per accedere ai piani superiori;
- piano primo camera con terrazza, corridoio disimpegno;
- piano secondo camera con porta finestra per ingresso indipendente da corte esterna;
- piano terzo, camera, bagno con finestra, scala a chioccola per accesso lastrico solare di copertura;
- lastrico di copertura praticabile;

posto in località Case Rocchi snc, Sorano (GR), è data da:

locale	Sup. lorda mq	Coefficiente correttivo	Sup. commerciale mq

Appartamento piano terra, primo secondo, terzo	153,10	100%	153,10
Ripostiglio	14,94	50%	7,47
Balconi, porticato	25,00	30%	7,50
Balconi, porticato	26,81	10%	2,68
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE:			**170,75**

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, lo stato di conservazione e manutenzione, l'ubicazione, gli affacci, la commerciabilità della località e della zona, la distanza dal capoluogo del comune, lo stato locativo dei beni che si devono considerare liberi, la consistenza dell'unità e delle sue pertinenze, la presenza o meno di vincoli e la situazione del mercato immobiliare locale, si assume come valore unitario del parametro un valore compreso tra 870,00 €/mq e 1.050,00 €/mq di superficie lorda commerciale.

In considerazione del fatto che:

- si è nel caso di una vendita all'asta giudiziaria;
- il fabbricato dove è ricompreso il compendio pignorato è stato edificato antecedentemente al 1975, e versa in condizioni di manutenzione sufficienti;
- l'unità immobiliare è stata oggetto di un intervento di manutenzione e ristrutturazione nel 1975, e presumibilmente anche in data successiva, e presenta uno stato di conservazione sufficiente;
- l'appartamento si sviluppa su quattro piani collegati da una scala interna, con un singolo vano per i piani primo, secondo e terzo;
- l'unità immobiliare è sita in località Case Rocchi, ed il nucleo abitativo non offre servizi di nessun genere;
- l'unità immobiliare è relativamente vicina al capoluogo Sorano;

ai fini della presente valutazione, in ragione delle componenti negative sopra elencate, si ritiene corretto applicare un coefficiente riduttivo del 30% al valore unitario, pertanto per l'immobile in questione si ritiene che possa essere stimato il seguente valore unitario V.U.

riferito alla superficie commerciale unitaria, considerando anche l'incidenza degli accessori e delle pertinenze: **V.U. = 960,00 x 0,70 = 679,00 €/mq lordo.**

In virtù di tale valore, si determina che il più probabile valore di mercato del bene è dato da:

V.M.2 = S.C. x V.U. = 170,75 mq x 679,00 €/mq = 115.939,25 €.

2.12.2.1. Spese per pratiche edilizie – Oneri concessori – Sanzioni amministrative

Per la regolarizzazione dello stato di fatto dell'immobile costituente il lotto due di vendita, occorre puntualizzare quanto segue.

L'art. 209 della LRT n. 65/2014 prevede che per l'ottenimento della sanatoria per opere edilizie realizzate in difformità o in assenza di permesso di costruire o scia edilizia, le stesse devono risultare conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione delle opere, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria. Nel caso presente, si deve ipotizzare che le opere difformi siano state realizzate successivamente al rilascio della licenza edilizia n. 2368 del 1975, ovvero nel periodo in cui erano in vigore o la LR 24/02/1975 n. 16, oppure la successiva LR 23/02/1979 n. 9. Entrambe le leggi prevedevano, nel territorio non urbanizzato, per gli edifici residenziali esistenti con destinazione d'uso non agricola, la possibilità di ampliamento volumetrico o incremento della superficie residenziale. In base a ciò si può asserire che al momento in cui sono state realizzate le opere in assenza di titolo edilizio, le stesse fossero ammissibili dalle norme allora vigenti.

Come già specificato, lo strumento urbanistico attualmente in vigore nel comune di Sorano, prevede la possibilità di ampliamento volumetrico dei fabbricati esistenti con il limite del 25% delle volumetrie legittime esistenti. Per l'abitazione sita in località Case Rocchi, nella pratica di ampliamento presentata nel 1975 è riportato che il volume esistente era pari a 213 mc, ed era previsto un ampliamento di 21,30 mc (10% del volume esistente).

Prendendo come base di calcolo il volume originario, l'ampliamento oggi ammissibile è pari al 25% ovvero 213 x 0,25 = 53,25 mc, di cui 21,30 mc già concessionati con la pratica di

ampliamento del 1975, conseguentemente la volumetria massima ammissibile per l'edificio in oggetto risulta essere: Vmax,amm. = 213,00 + 53,25 = 266,25 mc.

Il volume attuale dell'unità immobiliare sita in località Case Rocchi è pari a 371,90 mc, ovvero si ha un volume edilizio maggiore di quello massimo ammissibile dalla norma attuale, e tale maggiore volume è pari a: $\Delta V = 371,90 – 266,25 = 105,65$ mc.

Tale maggiore volume non può essere oggetto di sanatoria, ed in base all'art. 199 comma 1 della LRT 65/2014 dovrebbe essere demolito per eseguire la rimessa in pristino dei luoghi. Poiché il ripristino dello stato dei luoghi non è possibile, in quanto comporterebbe un danno irreversibile anche alla parte legittima del bene, trova applicazione il comma 2 dell'art. 199 della LRT 65/2014, in base al quale *"Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il comune irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato a cura dell'ufficio tecnico comunale. La sanzione pecuniaria di cui al presente comma è in ogni caso in misura non inferiore a euro 1.000,00"*.

Riepilogando quindi, sarà oggetto di sanatoria edilizia l'aumento di volume massimo ammissibile dalla norma attuale, diminuito di quanto già autorizzato con la concessione n. 2368 del 1975, mentre per il restante maggiore volume sarà necessario applicare la sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale del bene. Per quanto riguarda il volume oggetto di sanatoria, occorrerà pagare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ed il contributo calcolato come percentuale sul costo di costruzione, determinati in base ai valori riportati nelle tabelle del comune di Sorano. Di seguito si riporta il calcolo del costo degli oneri e sanzioni per la regolarizzazione delle opere abusive.

Volume oggetto di sanatoria = 53,25 – 21,30 = 31,95 mc

Costo di costruzione del volume oggetto di sanatoria: per il calcolo del costo di costruzione, è preso come riferimento la "Tabella dei costi di costruzione e ristrutturazione/restauro di manufatti edilizi" a valere per l'anno solare 2019, dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto, adottata con Delibera di Consiglio dell'Ordine

del 24/07/2019, tabella 1.2.0 Nuove costruzioni – Edifici residenziali di tipo medio e/o economico.

Costo di costruzione = 31,95 mc x 346,00 €/mc (vuoto x pieno) = 11.054,70 €

Applicando le tabelle degli oneri concessori del comune di Sorano, per gli edifici residenziali nel territorio extraurbano, si ha:

Oneri di urbanizzazione	Tipologia di intervento	Valore unitario €/mc	Valore totale €
Primaria	Addizione volumetrica (art. 134 comma 1 lett. g LRT 65/2014)	9,12	291,38
Secondaria	Addizione volumetrica (art. 134 comma 1 lett. g LRT 65/2014)	26,88	858,82
Costo di costruzione	Tabella D – Abitazioni con superficie utile compresa tra 130 e 110 mq e accessori minore o uguale 50 mq	7%	773,83
		TOTALE	**€ 1.924,03**

Per quanto concerne il calcolo della sanzione amministrativa per la porzione non sanabile, ipotizzando un'altezza di vano Hv = 3,00 m, la superficie corrispondente all'aumento di volume è data da:

$\Delta S = \Delta V / Hv = 105,65 / 3,00 = 35,22$ mq

Avendo stimato il valore commerciale unitario dell'immobile V.U. = 679,00 €/mq, l'aumento del valore venale dell'immobile a seguito dell'abuso edilizio non sanabile è quindi pari a:

$\Delta V.V. = \Delta S \times V.U. = 35,22 \times 679,00 = 23.914,38$ €

La sanzione da applicare, pari al doppio del maggiore valore venale è quindi:

Sanzione = 2 x 23.914,38 = 47.828,76 €

Per la regolarizzazione dello stato di fatto degli immobili costituenti il lotto 2, sarà necessario presentare una pratica edilizia accertamento di conformità in sanatoria presso l'ufficio Edilizia Privata del comune di Sorano a firma di un tecnico abilitato; all'interno della pratica, il tecnico incaricato dovrà evidenziare le opere edili abusive eseguite nell'unità immobiliare ed oggetto della sanatoria, ovvero l'aumento di volume dell'immobile; inoltre dovrà essere effettuato il pagamento della sanzione pecuniaria secondo quanto previsto dall'art. 199 comma 2 della L.R.T. n. 65/2014.

Per quanto concerne la variazione catastale, la stessa non si rende necessaria in quanto la planimetria catastale in atti è aggiornata allo stato di fatto.

Di seguito si riporta un prospetto riassuntivo delle spese tecniche, degli oneri concessori, delle sanzioni amministrative, dei diritti di segreteria e di presentazione della pratica di cui sopra. L'importo delle spese tecniche è presunto, stimato in base alla complessità della prestazione, e non può essere determinato con precisione, in quanto legato alla libera contrattazione tra cliente e professionista.

Spese tecniche:	Accertamento di conformità in sanatoria;	€ 3.000,00
Oneri concessori:	Oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, contributo costo di costruzione	€ 1.924,03
Sanzioni:	Doppio dell'aumento del valore venale	€ 47.828,76
Diritti di segreteria:	Accertamento di conformità in sanatoria	Come da regolamento comunale

Gli importi delle spese così determinati, devono essere sottratti al valore di mercato dei beni costituenti il lotto due di vendita, determinando in tal modo il valore di mercato corretto del lotto di vendita due.

V.M.2 corretto = 115.939,25 – 3.000,00 – 1.924,03 – 47.828,76 = 63.186,46 €

arrotondabili ad **€ 63.100,00** (diconsi euro **sessantatremilacento/00**).

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

2.12.3. Lotto 3: Unità immobiliare ad uso rimessa piano terra, e corte esclusiva in località Case Rocchi snc, Sorano

La consistenza commerciale del lotto tre di vendita, costituito da porzione di capannone ad uso rimessa, suddiviso in quattro ambienti di cui tre posti nel corpo centrale del capannone, con ingressi dalla corte esterna e collegamenti interni, quarto ambiente posto in corpo laterale, collegato ai precedenti e con ingresso indipendente dalla corte esterna, bagno, il tutto posto al piano terra, e corte esclusiva con accesso dalla strada provinciale SP 98 Casa Rocchi, è data da:

locale	Sup. lorda mq	Coefficiente correttivo	Sup. commerciale mq
Rimessa piano terra	463,89	100%	463,89
Bagno piano terra	10,12	100%	10,12
Corte esclusiva	2.212,00	10%	221,20
	SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE:		**695,21**

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, lo stato di conservazione e manutenzione, l'ubicazione, gli affacci, la commerciabilità della località e della zona, la distanza dal capoluogo del comune, lo stato locativo dei beni che si devono considerare liberi, la consistenza dell'unità e delle sue pertinenze, la presenza o meno di vincoli e la situazione del mercato immobiliare locale, si assume come valore unitario del parametro un valore compreso tra 275,00 €/mq e 400,00 €/mq di superficie lorda commerciale.

In considerazione del fatto che:

- si è nel caso di una vendita all'asta giudiziaria;
- l'immobile è stato realizzato tra la fine degli anni Settanta, e la prima metà degli anni Ottanta, e versa in uno stato di conservazione estremamente modesto;
- l'unità immobiliare è priva di impianti;
- l'immobile è stato realizzato in assenza di titolo edilizio, e la sanatoria dell'immobile è consentita soltanto ad un imprenditore agricolo professionale (IAP), limitando in tal modo la commerciabilità del bene;

ai fini della presente valutazione, in ragione delle componenti negative sopra elencate, si ritiene corretto applicare un coefficiente riduttivo del 55% al valore unitario, pertanto per l'immobile in questione si ritiene che possa essere stimato il seguente valore unitario V.U. riferito alla superficie commerciale unitaria, considerando anche l'incidenza degli accessori e delle pertinenze:

V.U. = 337,50 x 0,45 = 151,88 €/mq lordo.

In virtù di tale valore, si determina che il più probabile valore di mercato del bene è dato da:

V.M.3 = S.C. x V.U. = 695,21 mq x 151,88 €/mq = 105.588,49 €

arrotondabili ad **€ 105.500,00** (diconsi euro **centocinquemilacinquecento/00**).

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

2.12.3.1 Spese per pratiche edilizie – Oneri concessori – Sanzioni amministrative

Per la regolarizzazione dello stato di fatto degli immobili costituenti il lotto 3, ossia delle difformità presenti nella rimessa rurale, sarà necessario presentare una pratica edilizia accertamento di conformità in sanatoria presso l'ufficio Edilizia Privata del comune di Sorano a firma di un tecnico abilitato. Come specificato, in base alla normativa vigente, **tale facoltà è possibile solo per un imprenditore agricolo professionale (IAP)** nell'ambito di un programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA).

Si evidenzia che diversamente dalla possibilità concessa ad uno IAP, non vi sono alternative per la regolarizzazione dell'immobile; non è nemmeno possibile ipotizzare la rimessa in pristino dei luoghi con la demolizione del manufatto in quanto, essendo la rimessa un unico corpo di fabbrica, il suo abbattimento determinerebbe un danno irreversibile anche alla porzione non oggetto di procedura esecutiva e di proprietà di altri soggetti.

Per quanto riguarda gli oneri sanzionatori a carico del richiedente la sanatoria, ai sensi dell'art. 188 comma 1 lettera a) della LRT 65/2014, il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione non è dovuto *"per le opere da realizzare nelle zone agricole comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale"*; rimane comunque a carico del richiedente la sanzione amministrativa prevista dal comma 6 ter dell'art. 209 della LRT 65/2014, stabilita dal comune in ragione della natura e consistenza dell'abuso, variabile tra 1.000,00 € e 5.164,00 €.

Per completare la sanatoria, sarà necessario provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale, con procedura Docfa, con la quale sarà presentata la planimetria corretta, con la sola porzione di immobile ricedente nella particella 282. Oltre alle spese tecniche, saranno da conteggiare anche le spese per diritti di segreteria ed imposte catastali.

Infine, siccome il territorio di Sorano è stato classificato zona sismica con il Decreto Ministeriale 19 marzo 1982 e l'immobile in oggetto, come descritto, è stato realizzato

presumibilmente tra il 1978 ed il 1983, sarà necessario conseguire l'autorizzazione in sanatoria per strutture realizzate in zona sismica, ai sensi dell'art. 182 della LRT 65/2014, a firma di un tecnico abilitato; se del caso, sarà necessario presentare il progetto ed eseguire opere strutturali per l'adeguamento della rimessa alla normativa antisismica vigente, oltre al certificato di collaudo statico o certificato di rispondenza.

Di seguito si riporta un prospetto riassuntivo delle spese tecniche, degli oneri concessori, delle sanzioni amministrative, dei diritti di segreteria e di presentazione delle pratiche di cui sopra. L'importo delle spese tecniche è presunto, stimato in base alla complessità della prestazione, e non può essere determinato con precisione, in quanto legato alla libera contrattazione tra cliente e professionista.

Spese tecniche:	Accertamento di conformità in sanatoria;	€ 2.500,00
	Variazioni catastali;	€ 1.000,00
	Autorizzazione in sanatoria opere strutturali	€ 2.000,00
Sanzioni:	Sanzione minima prevista da normativa per una unità immobiliari	Variabile da € 1.000,00 a € 5.164,00
Diritti di segreteria:	Accertamento di conformità in sanatoria	Come da regolamento comunale
	Autorizzazione in sanatoria opere strutturali	Come da tabelle struttura regionale Genio Civile
	Variazione Docfa per unità immobiliari	€ 100,00

Degli importi delle spese così determinati, è già stato tenuto conto nella determinazione del valore di mercato stimato per il lotto di vendita 3.

2.12.4. Lotto 4: Unità immobiliare ad uso abitazione piano terra, primo, secondo, e rimessa piano terra località Cerretino snc, Sorano

La consistenza commerciale del lotto quattro di vendita, costituito da: appartamento per civile abitazione distribuito su due livelli posto al piano terra, e primo, oltre a soffitta

praticabile nel sottotetto e rimessa al piano terra, in fabbricato per civile abitazione, con ingresso dalla pubblica via, composto da:

- piano terra ingresso disimpegno, soggiorno pranzo con caminetto ed angolo cottura, camera, bagno con finestra, autorimessa con ingresso indipendente su pubblica via;
- piano primo tre camere, bagno con finestra, disimpegno;
- piano secondo sottotetto soffitta praticabile;

posto in località nucleo Cerretino snc, Sorano (GR), è data da:

locale	Sup. lorda mq	Coefficiente correttivo	Sup. commerciale mq
Appartamento piano terra, primo	129,32	100%	129,32
Soffitta piano secondo	72,35	50%	36,18
Rimessa piano terra	15,38	50%	7,69
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE:			**173,19**

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, lo stato di conservazione e manutenzione, l'ubicazione, gli affacci, la commerciabilità della località e della zona, la distanza dal capoluogo del comune, lo stato locativo dei beni che si devono considerare liberi, la consistenza dell'unità e delle sue pertinenze, la presenza o meno di vincoli e la situazione del mercato immobiliare locale, si assume come valore unitario del parametro un valore compreso tra 700,00 €/mq e 850,00 €/mq di superficie lorda commerciale.

In considerazione del fatto che:

– si è nel caso di una vendita all'asta giudiziaria;
– il fabbricato dove è ricompreso il compendio pignorato è stato edificato antecedentemente al 1954, e versa in condizioni di manutenzione buone;
– l'unità immobiliare presenta uno stato di conservazione sufficiente, anche in ragione del non utilizzo del bene;
– l'appartamento si sviluppa su due piani collegati da una scala interna;

- l'unità immobiliare è sita in località Cerretino, ed il nucleo abitativo non offre servizi di nessun genere;
- l'unità immobiliare è relativamente distante dal capoluogo Sorano;

ai fini della presente valutazione, in ragione delle componenti negative sopra elencate, si ritiene corretto applicare un coefficiente riduttivo del 20% al valore unitario, pertanto per l'immobile in questione si ritiene che possa essere stimato il seguente valore unitario V.U. riferito alla superficie commerciale unitaria, considerando anche l'incidenza degli accessori e delle pertinenze: **V.U. = 775,00 x 0,80 = 620,00 €/mq lordo.**

In virtù di tale valore, si determina che il più probabile valore di mercato del bene è dato da:

V.M.4 = S.C. x V.U. = 173,19 mq x 620,00 €/mq = 107.377,80 €

arrotondabili ad **€ 107.300,00** (diconsi euro **centosettemilatrecento/00**).

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

2.12.4.1 Spese per pratiche catastali – Diritti di segreteria

Per provvedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali dei beni costituenti il lotto quattro di vendita, sarà necessario presentare due procedure Docfa, una ciascuna per ogni unità immobiliare, con le planimetrie corrette rispetto alla situazione di fatto degli immobili. Oltre alle spese tecniche, saranno da conteggiare anche le spese per diritti di segreteria ed imposte catastali.

Di seguito si riporta un prospetto riassuntivo delle spese tecniche e dei diritti di presentazione delle pratiche catastali di cui sopra. L'importo delle spese tecniche è presunto, stimato in base alla complessità della prestazione, e non può essere determinato con precisione, in quanto legato alla libera contrattazione tra cliente e professionista.

Spese tecniche:	Variazioni catastali	€ 1.000,00
Sanzioni:	Sanzione minima prevista da normativa per una unità immobiliari	Variabile da € 1.000,00 a € 5.164,00
Diritti di segreteria:	Variazione Docfa per due unità immobiliari	€ 100,00

Degli importi delle spese così determinati, è già stato tenuto conto nella determinazione del valore di mercato stimato per il lotto di vendita 4.

3. FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA

3.1. Lotto di vendita 1

PIENA PROPRIETA' di **unità immobiliare ad uso magazzino** sita nel comune di Pitigliano (GR), località Pitigliano, Via Vignoli piano terra e sottostrada uno, con ingresso dalla pubblica via, con affaccio su vicoli laterali.

L'unità immobiliare distribuita su due livelli si compone di quattro locali ad uso magazzino così distribuiti: direttamente dalla pubblica via ingresso e scala per giungere al locale ad uso *magazzino* al piano terra dotato di finestra e porta di comunicazione con vicolo esterno, scala di collegamento con il piano primo sottostrada composto da n. 3 locali ad uso *magazzino*. La superficie utile interna complessiva del magazzino è pari a *74,44 mq.*

L'unità immobiliare non presenta parti comuni.

Gli immobili sono **liberi**.

Classe energetica **non prevista** dalla normativa vigente.

Dati catastali completi attuali

Magazzino: Catasto Fabbricati del Comune di Pitigliano (GR): Foglio 32, Particella 821, Subalterno 2, Categoria C/2, Classe 7, Consistenza 65 mq, Superficie Catastale Totale 119 mq, Rendita € 157,78 – Via Vignoli piano terra-sottostrada 1.

- La planimetria catastale del magazzino risulta **aggiornata allo stato di fatto**.
- Lo stato attuale dell'unità immobiliare risulta **legittimo**.
- L'immobile si deve ritenere **agibile**.

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 1 – PREZZO BASE € 12.900,00

(diconsi euro dodicimilanovecento/00)

3.2. Lotto di vendita 2

PIENA PROPRIETA' di **unità immobiliare ad uso residenziale** sita nel comune di Sorano (GR), località nucleo Case Rocchi snc, piano terra, primo, secondo e terzo, copertura a lastrico solare praticabile, con ingresso da corte esterna, con affaccio su corte esterna e laterale.

L'unità immobiliare distribuita su quattro livelli è così suddivisa: ingresso da strada interna attraverso un cancello fino ad un *porticato* coperto da una tettoia su cui si apre il portone di ingresso all'appartamento. Entrando al piano terra, si accede al *soggiorno-pranzo* con caminetto, *cucina* con affaccio sul porticato, *disimpegno*, *bagno* con finestra con affaccio laterale, *ripostiglio*, scala di collegamento con i piani superiori. Piano primo: *disimpegno*, *camera* con terrazza. Piano secondo: *camera* con accesso indipendente da una scala esterna, *disimpegno*. Piano terzo: *camera*, con affaccio sul fronte principale, *bagno* con finestra con affaccio laterale, scala a chiocciola per accesso alla *terrazza* di copertura. La superficie utile interna complessiva dell'appartamento è pari a *113,62 mq*, oltre al porticato di *18,84 mq* ed alle terrazze di *32,97 mq*.

L'unità immobiliare non presenta parti comuni.

Gli immobili sono **liberi**.

Classe energetica **E**.

Dati catastali completi attuali

Appartamento: Catasto Fabbricati del Comune di Sorano (GR): Foglio 85, Particella 145, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale Totale 164 mq Totale escluse aree scoperte 154 mq, Rendita € 278,37 – Nucleo Case Rocchi snc piano terra-primo-secondo-terzo.

- La planimetria catastale dell'appartamento risulta **aggiornata allo stato di fatto**.
- Lo stato attuale dell'immobiliare risulta **non legittimo** a quanto autorizzato con **concessione n. 2368** del 09/05/1975 per modifiche interne ed esterne.
- L'immobile si deve ritenere **non agibile**.

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 2 – PREZZO BASE € 63.100,00

(diconsi euro sessantatremilacento/00)

3.3. Lotto di vendita 3

PIENA PROPRIETA' di **unità immobiliare ad uso rimessa e corte esclusiva** sita nel comune di Sorano (GR), località nucleo Case Rocchi snc, piano terra, con ingresso carrabile da strada provinciale su corte esterna esclusiva.

L'unità immobiliare costituita da una porzione di capannone agricolo ad uso rimessa è disposta su un unico livello così distribuita: accesso carrabile dalla strada provinciale ad una *corte esclusiva* dalla quale è possibile entrare nella porzione di capannone ad uso *rimessa* suddiviso in tre ambienti direttamente comunicanti tra loro disposti nel corpo centrale del fabbricato, con porte carraie e finestre, locale uso *rimessa* disposto su corpo laterale con ingresso indipendente e comunicante anche con gli altri ambienti, *bagno* su corpo retrostante l'edificio, con affacci sulla corte esclusiva. La superficie utile interna complessiva della rimessa è pari a *420,97 mq*, oltre alla corte esclusiva di *2.212,00 mq*.

L'unità immobiliare non presenta parti comuni.

Gli immobili sono **liberi**.

Classe energetica **non prevista** dalla normativa vigente.

Dati catastali completi attuali

Rimessa: Catasto Fabbricati del Comune di Sorano (GR): Foglio 85, Particella 282, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 430 mq, Superficie Catastale Totale 12281 mq, Rendita € 333,12 – Nucleo Case Rocchi piano terra.

- La planimetria catastale della rimessa risulta **non accettabile**.
- Lo stato attuale dell'immobiliare risulta **non legittimo** a quanto realizzato in assenza di titolo abilitativo.
- L'immobile si deve ritenere **non agibile**.

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 3 – PREZZO BASE € 105.500,00

(diconsi euro centocinquemilacinquecento/00)

3.4. Lotto di vendita 4

PIENA PROPRIETA' di **unità immobiliare ad uso residenziale e rimessa** siti nel comune di Sorano (GR), località nucleo Cerretino snc, piano terra, primo, secondo, con ingresso dalla pubblica via, con affaccio su pubblica via.

Le unità immobiliari distribuite su tre livelli sono così suddivise: ingresso all'appartamento dalla pubblica via; piano terra composto da *ingresso-disimpegno*, *soggiorno pranzo con angolo cottura*, *camera*, *bagno* con finestra, *rimessa* con accesso indipendente dalla pubblica via; piano primo *disimpegno*, *tre camere* con affacci su fronte principale e laterale, *bagno* con finestra; piano secondo sottotetto *soffitta*.

La superficie utile interna complessiva dell'appartamento è pari a *81,19 mq*, oltre alla soffitta di *49,44 mq*; la superficie calpestabile della rimessa è *12,22 mq*.

L'unità immobiliare non presenta parti comuni.

Gli immobili sono **liberi**.

Classe energetica **G**.

Dati catastali completi attuali

Appartamento: Catasto Fabbricati del Comune di Sorano (GR): Foglio 7, Particella 87, Subalterno 2, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale Totale 120 mq Totale escluse aree scoperte 120 mq, Rendita € 173,53 – Nucleo Case Cerretino piano terra-primo-secondo.

- La planimetria catastale dell'appartamento risulta **non aggiornata allo stato di fatto** per modifiche interne.
- Lo stato attuale dell'immobiliare risulta **legittimo**.
- L'immobile si deve ritenere **agibile**.

Appartamento: Catasto Fabbricati del Comune di Sorano (GR): Foglio 7, Particella 87, Subalterno 1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 13 mq, Superficie Catastale Totale 16 mq, Rendita € 14,77 – Nucleo Cerretino piano terra.

- La planimetria catastale della rimessa risulta **non aggiornata allo stato di fatto** per modifiche interne.
- Lo stato attuale dell'immobiliare risulta **legittimo**.
- L'immobile si deve ritenere **agibile**.

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 4 – PREZZO BASE € 107.300,00

(diconsi euro centosettemilatrecento/00)

Si allegano:

A01 – Rilievo stato di fatto

A02 – Documentazione catastale

A03 – Titoli edilizi, atti di provenienza ultraventennale

A04 – Documentazione fotografica

A05 – Planimetria formazione del Lotto di Vendita 1, Lotto di Vendita 2, Lotto di Vendita 3, Lotto di Vendita 4

Grosseto, 9 maggio 2021

Il C.T.U.

Ing. Lorenzo Sartini

(firmato digitalmente)