TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 154/2025

promossa da

[redacted]

Contro

[redacted]

GIUDICE della ESECUZIONE: Dott.ssa Nicolò Cristina

Custode Giudiziario: Avv. Marta Chelli

C.T.U.: Geom. Andrea Terramoccia

RELAZIONE PERITALE
relativa alla stima di beni immobili

58019 PORTO S. STEFANO (GR) – Via Panoramica n°17 - Tel. (0564) 81.08.14
c.f.: TRR NDR 74L19 G088B - part. IVA 01131770537
e-mail: andrea.terramoccia@tiscali.it

Firmato Da: ANDREA TERRAMOCCIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ffd9c92af2ba22c467c8c52498ab550

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto **Geometra Andrea Terramoccia**, libero professionista con Studio in Porto S. Stefano, Via Panoramica n°17, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Grosseto al n. 892 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Grosseto al n. 51, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.
In data 12/02/2026 (con notifica PEC del 13/02/2026) lo scrivente veniva nominato C.T.U. dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Nicolò Cristina delegato alle esecuzioni e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico ed aver prestato il giuramento di rito (adempimento effettuato telematicamente presso la cancelleria dell'esecuzioni immobiliari in data 04/03/2026), veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

1° QUESITO: **Verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);**fornire** al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;**accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

2° QUESITO: **segnalare** tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);

3° QUESITO: **effettuare** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del

Firmato Da: ANDREA TERRAMOCCIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ffd9c92af2ba22c467c8c52498ab550

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

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

5° QUESITO: **acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;**indicare** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;**indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

6° QUESITO: **predisporre** la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28)

Firmato Da: ANDREA TERRAMOCCIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ffd9c92af2ba22c467c8c52498ab550

secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

7° QUESITO: **descrivere, previo necessario accesso,** l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente:** comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

8° QUESITO: **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;**dire**, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9° QUESITO: **accertare** se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;**segnalare, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

10° QUESITO: **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando

Firmato Da: ANDREA TERRAMOCCIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ffd9c92af2ba22c467c8c52498ab550

gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

11° QUESITO: **determinare** il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

PREMESSA

Sulla base del VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto al Registro Particolare n. 14294 ed al Registro Generale al n. 18661 in data 17/11/2025, oggetto della procedura esecutiva n. 154/2025, promossa da [redacted] (C.F.: [redacted]) nei confronti di [redacted] (C.F.: [redacted]) risulta:

- Piena Proprietà per 1/1 sull'unità immobiliare **(NEGOZI E BOTTEGHE)**, sita nel Comune di Grosseto (GR), Fraz. Marina di Grosseto, in Via F. Baracca n. 2D, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 104, particella 27, sub 4,** categoria C/1, classe 4, consistenza 176 mq, rendita Euro 5.308,35, Piano Terra (Intestata a [redacted] per la quota di 1/1);

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

Firmato Da: ANDREA TERRAMOCCIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ffd9c92af2ba22c467c8c52498ab550

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



Immobile in Oggetto



58019 PORTO S. STEFANO (GR) – Via Panoramica n°17 - Tel. (0564) 81.08.14
c.f.: TRR NDR 74L19 G088B - part. IVA 01131770537
e-mail: andrea.terramoccia@tiscali.it

Firmato Da: ANDREA TERRAMOCCIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ffd9c92af2ba22c467c8c52498ab550

1. QUESITO N. 1

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

1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa, essendo presente in atti CERTIFICAZIONE NOTARILE E SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALEredatta dal Notaio [redacted] in data 04/12/2025alla quale si è ritenuto altresì opportuno affiancare ispezione ipotecaria di convalida ed aggiornamento effettuata in data11/05/2026.

1.2 PLANIMETRIE CATASTALIDELL'IMMOBILE PIGNORATO

La planimetria catastaledell'immobile presente in atti, congiuntamente all'estratto di mappa, visure storiche, ecc…, risulta essere stata fornita al custode giudiziario Avv. Marta Chelli, anch'essa nominato dall'Ill.mo Giudice Relatore Dott.ssa Nicolò Cristina delegato alle esecuzioni.

1.3 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO

I dati indicati nell'atto di pignoramento, di cui alla nota di trascrizione del 17/11/2025- n. 14294 del Registro Particolare e n. 18661 del Registro Generale, notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Grosseto, Repertorio n. 2534/2025 del 29/10/2025, in favore di [redacted] con sede in [redacted] ([redacted])(C.F.: [redacted]) contro [redacted] con sede in [redacted] ([redacted]) (C.F.: [redacted]), individuano gli immobili correttamente e consentono la sua univoca identificazione.

Firmato Da: ANDREA TERRAMOCCIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ffd9c92af2ba22c467c8c52498ab550

2. QUESITO N. 2

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

2.1 EVENTUALI CARANZE NELLA DOCUMENTAZIONE PRESENTATA

La documentazione presentata in atti risulta completa e pertanto, lo scrivente C.T.U. non ha ritenuto opportuno segnalare tempestivamente le eventuali carenze della stessa sia al Giudice dell'Esecuzione sia ai creditori istanti.
All'interno del fascicolo telematico non è stato rinvenuto atto/i di provenienza ultraventennale e pertanto è stata necessaria l'acquisizione.

(Vedi Atto/i di Provenienza Ultraventennale "Allegato 1")

3. QUESITO N. 3

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

58019 PORTO S. STEFANO (GR) – Via Panoramica n°17 - Tel. (0564) 81.08.14
c.f.: TRR NDR 74L19 G088B - part. IVA 01131770537
e-mail: andrea.terramoccia@tiscali.it

Firmato Da: ANDREA TERRAMOCCIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ffd9c92af2ba22c467c8c52498ab550

3.1 AGGIORNAMENTO VISURE CATASTO

Per le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono state effettuate le visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto, dalle quali è emerso che l'unità immobiliare (NEGOZI E BOTTEGHE) catastalmente identificata al Catasto Fabbricati al **foglio 104, particella 27, sub 4,** categoria C/1, classe 4, consistenza 176 mq, rendita Euro 5.308,35, Piano Terra, risulta regolarmente censita con in atti la sua planimetria.

3.2 CORRISPONDENZA TITOLO DI PROVENIENZA - SITUAZIONE CATASTALE

Confrontando la situazione catastale dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura, così come risulta in essere alla data del conferimento dell'incarico, con la descrizione contenuta nel titolo di provenienza (atto tra vivi – conferimento in società, scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio [redacted] in data 30/04/1993 trascritto il 01/06/1993– n. 4032 del Registro Particolare e n. 5749 del Registro Generale) si rileva che la descrizione dell'unità immobiliare (NEGOZI E BOTTEGHE) catastalmente identificata al Catasto **foglio 104, particella 27, sub 4 (**categoria C/1, classe 4, consistenza 176 mq, rendita Euro 5.308,35, Piano Terra) possa essere astrattamente conforme allo stato dei luoghi.

3.3 CORRISPONDENZA SITUAZIONE CATASTALE – STATO DEI LUOGHI

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

- per l'unità immobiliare (NEGOZI O BOTTEGHE) catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al **foglio 104, particella 27, sub 4 (**categoria C/1, classe 4, consistenza 176 mq, rendita Euro 5.308,35, Piano Terra),l'esattezza degli identificativi e dei soggetti intestatari.
- Per quanto concerne la corrispondenza planimetrica sono state riscontrate difformità tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato rappresentato riguardanti:
  - Modifiche prospettiche relative alla posizione delle finestre;
  - Demolizione di un tramezzo nel locale Sala Pranzo n.1 e realizzazione di una nuova parete divisoria interna, con porta, tra Sala Pranzo n.1 e Sala Pranzo n.2;

Firmato Da: ANDREA TERRAMOCCIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ffd9c92af2ba22c467c8c52498ab550

- Demolizione di una parete con porta che conduceva dalla attuale Sala pranzo n.1 ai precedenti servizi igienici;
- Creazione di una porta di accesso dalla Sala Pranzo n.1 e la Cucina;
- Creazione di una finestra-passavivande tra la Sala Pranzo n.1 e la Cucina;
- Realizzazione di una tamponatura di n.2 finestre nella Sala Pranzo n. 2 lasciando le finestre esternamente;
- Demolizione di un tramezzo presente nel locale Cucina, con conseguente diversa distribuzione degli spazi interni. In particolare, è stato realizzato un locale adibito a Spogliatoio, dotato di porta di accesso, nonché un Ripostiglio con accesso dalla Sala da Pranzo n. 1;
- Demolizioni di tramezzi e successive opere di nuova realizzazione, finalizzate alla diversa articolazione dei servizi igienici. La nuova distribuzione ha comportato la formazione di n. 1 Antibagno, n. 1 Bagno e n. 2 WC, mediante la realizzazione di nuove pareti divisorie;
- Il tutto come meglio rappresentato nello Stato Sovrapposto (Catastale).

Le spese tecniche per la predisposizione degli atti di aggiornamento al Catasto Fabbricati tramite procedura DOCFA ammontano a circa 800,00 Euro.

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

3.4 PORZIONI NON PIGNORATE COMPRESE NELL'IDENTIFICATIVO CATASTALE

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

4. QUESITO N. 4

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

4.1 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

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

Firmato Da: ANDREA TERRAMOCCIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ffd9c92af2ba22c467c8c52498ab550

- Unità immobiliare (NEGOZI E BOTTEGHE), sita nel Comune di Grosseto, Fraz. Marina di Grosseto, in Via F. Baracca n. 2D,catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 104, particella 27, sub 4**(categoria C/1, classe 4, consistenza 176 mq, rendita Euro 5.308,35, Piano Terra);

- Intestati attuali:
  - [redacted] con sede in [redacted] per la quota di 1/1;

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

TRASCRIZIONI CONTRO

- Pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Grosseto il 29Ottobre 2025, Repertorio n. 2534/2025, trascritto presso RRII di GROSSETO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 17Novembre 2025 al n. 14294 del Registro Particolare – n. 18661 del Registro Generaledi formalità in favore di [redacted] con sede in [redacted] ([redacted]) C.F.: [redacted], contro [redacted] con sede in [redacted] ([redacted]) C.F.: [redacted] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà).

ISCRIZIONI CONTRO

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, rogata dal Notaio [redacted] il 08 Novembre 2011, Repertorio n. 18080/11205, iscritta presso RRII di GROSSETO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 09 novembre 2011 al n. 14466 del Registro Generale – n. 2449 del Registro Particolaredi formalità in favore di [redacted] con sede in [redacted] ([redacted]) C.F.: [redacted] (domicilio eletto presso [redacted] contro [redacted] con sede in [redacted] ([redacted]) C.F.: [redacted] importo capitale Euro 200.000,00, importo totale Euro 400.000,00.

Firmato Da: ANDREA TERRAMOCCIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ffd9c92af2ba22c467c8c52498ab550

4.2 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

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

Unità immobiliare (NEGOZI E BOTTEGHE), sita nel Comune di Grosseto, Fraz. Marina di Grosseto, in Via F. Baracca n. 2D,catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune, **foglio 104, particella 27, sub** 4 (categoria C/1, classe 4, consistenza 176 mq, rendita Euro 5.308,35, Piano Terra);

- **attuale proprietà**:
  - al [redacted] con sede in [redacted] ([redacted]),C.F.: [redacted], per i diritti pari ad 1/1 di proprietà, in virtù di atto tra vivi - conferimento in società, rogato dal Notaio [redacted] il 30 Aprile 1993, Repertorio n. 2104, trascritto presso RRII di GROSSETO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 01 Giugno 1993 al n. 5749 del Registro Generale – n. 4032 del Registro Particolare.

5. QUESITO N. 5

acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **indicare** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale; **indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

5.1 MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTIA (CDU)

È stata acquisita la mappa censuaria relativa al FOGLIO CATASTALE in cui l'unità immobiliare è censita, per cui si rimanda alla documentazione catastale allegata.

Firmato Da: ANDREA TERRAMOCCIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ffd9c92af2ba22c467c8c52498ab550

Per la proprietà in oggetto, non rientrante fra quella censita al catasto terreni, non è stato necessario acquisire preventivamente il C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica).

5.2 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Effettuate le opportune indagini, esaminati il **Piano Strutturale** (approvato con delibera DCC n. 89 del 07/11/2025)**,**il **Regolamento Urbanistico***(adottato con Delibera C.C. n. 72 del 28/03/2011, adozione con Delibera C.C. n. 77 del 30/03/2011, controdeduzioni alle osservazioni con Delibera C.C. n. 1 del 15/01/2013, Approvazione e parziale nuova adozione con Delibera C.C. n. 48 del 27/05/2013, controdeduzioni alle osservazioni con Delibera C.C. n. 14 del 27/02/2014, adeguamento alla Conferenza Paritetica Interistituzionale con Delibera C.C. n. 36 del 19/05/2014, modifiche NTA con Delibera C.C. n. 75 del 30/09/2014, modifiche NTA con Delibera C.C. n. 21 del 27/02/2015, approvazione e parziale nuova adozione con Delibera C.C. n. 35 del 24/04/2015, Piazza della Stazione con Delibera C.C. n. 61 del 10/07/2015, Piano di Rischio Aeroportuale con Delibera C.C. n. 66 del 10/07/2015, correzione errori materiali C.C. n. 97 del 30/10/2015, modifiche NTA Delibera C.C. n. 98 del 30/10/2015, approvazione finale con Delibera C.C. n. 115 del 21/12/2015, aggiornamento quadro conoscitivo, conferenza dei servizi cavalca ferrovia Braccagni con Delibera C.C. n. 8 del 21/03/2016 e Adozione variante normativa con Delibera C.C. n. 12 del 19/04/2016, Adeguamento conferenza Paritetica Interistituzionale con D.C.C. n. 48 del 29/07/2016, Variante normativa al Regolamento Urbanistico con D.C.C. n. 76 del 27/10/2016, Modifica allegato "G" con D.C.C. n. 35 del 23.03.2017, Modifica allo schema di convenzione approvato con DCC n. 48/2013, già modificato con DGC nn. 157/2014, 251/2017 e 319/2017 con D.G.C. n. 447 del 13/12/2018, aggiornato al 26/02/2020, data di pubblicazione sul BURT dell'ultimo Piano Attuativo approvato)* nonché il **Regolamento Edilizio**, vigenti sul territorio comunale di Grosseto, si rileva che la proprietà di cui trattasi, ricade nell'U.T.O.E. "02 - Costa della Città" e nel Territorio Urbanizzato Art. 4, comma 3 L.R. 65/14, più precisamente TR2 - Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati (ST.03 - Invariante III "Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali" del Piano Strutturale): *"Tessuti a medio/alta densità, tipici delle espansioni degli anni '50-'70, organizzati in isolati aperti con cortina edilizia discontinua ed edifici isolati su lotto, circondati da spazi di pertinenza talvolta privati e recintati, talvolta semiprivati ed in relazione con la strada.*

Firmato Da: ANDREA TERRAMOCCIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ffd9c92af2ba22c467c8c52498ab550

Rapporto con la strada non diretto, ma mediato dagli spazi di pertinenza. Gli spazi di pertinenza dei singoli lotti concorrono ad una buona dotazione in quantità di spazi aperti, ma la qualità è talvolta scarsa, e spesso tali spazi sono pavimentati o adibiti a parcheggio. Netta prevalenza di funzioni residenziali, con esigue quote di servizi alla scala di quartiere. Presenza di edifici specialistici.

Tali tessuti sono posizionati in prossimità della città storica come seconda corona di espansione.

Il margine è prevalentemente rappresentato da una strada secondaria che divide il tessuto da ulteriori tipi di urbanizzazione o direttamente dal territorio aperto.

Obiettivi specifici:

- *conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici;*
- *ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la funzionalità;*
- *conferire dimensione urbana ai tessuti insediativi realizzando nuove centralità, recuperando l'edilizia e lo spazio pubblico*
- *riqualificare i fronti urbani verso l'esterno definendo altresì un margine urbano-rurale capace di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto."*

ricadente nella Tavola PR-02-03 (Disciplina del territorio aperto, degli insediamenti e classificazione del relativo patrimonio edilizio esistente) è normata dall'**art. 70** (Aree urbane / contenuti e finalità), **art. 171** comma 1(Ambiti sottoposti a Piani Attuativi e Progetti Unitari ed altri strumenti urbanistici di dettaglio equiparati) e dall'**art. 85** (Edifici ricompresi nella Classe 6 - Edifici o complessi di nessun interesse architettonico) delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico - (Edificio Ricadente in Classe 6).

Art.70 Aree urbane / contenuti e finalità

1. Sono le parti di territorio in cui la continuità e la densità dell'edificazione, insieme alla presenza di spazi pubblici ed attrezzature collettive, configurano una modalità insediativa accentrata di tipo morfologico e qualitativo urbano riconosciuta dalla collettività locale. Corrispondono alla porzione di territorio interna al perimetro aggiornato dei centri abitati, inteso come delimitazione continua comprendente tutte le aree edificate e i lotti interclusi ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio così come definita all'art. 2 comma 1 lett. a) delle presenti norme. Le aree urbane, individuate con

Firmato Da: ANDREA TERRAMOCCIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ffd9c92af2ba22c467c8c52498ab550

apposito segno grafico alla tavola denominata PR_02 e PR_03 su base C.T.R. in scala 1: 2.000 e 1:10.000, comprendono:

- il capoluogo (Grosseto)
- i centri abitati minori (Montepescali, Batignano, Braccagni, Istia d'Ombrone, Roselle, Rispescia, Alberese, Principina a Mare, Marina di Grosseto, San Martino, Il Cristo, Casalecci, Stiacciole, Principina Terra)
- i nuclei individuati in cartografia come tessuti rurali.

2. Ricadono inoltre nelle aree urbane, costituendone parte integrante, le seguenti aree e/o infrastrutture, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_02 e PR_03 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000:

- aree per le infrastrutture per la mobilità;
- aree per attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse comune;

3. Ricadono o interessano altresì le aree urbane i seguenti ambiti strategici di sviluppo del territorio:

- aree TR / Trasformazione degli assetti insediativi;
- aree TRb / Trasformazione degli insediamenti balneari;
- aree TRp / Trasformazione degli assetti insediativi pubblici;
- aree TRprg / Trasformazione prevista dal previgente P.R.G. degli assetti insediativi;
- aree TRprgv / Trasformazione prevista dal previgente P.R.G. degli assetti insediativi derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale;
- aree TRs / Trasformazione degli assetti insediativi destinati a standard;
- aree TRv / Trasformazione degli assetti insediativi derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale;
- aree TRpr / Trasformazione degli assetti insediativi produttivi;
- aree TRpr/prg / Trasformazione prevista dal previgente P.R.G. degli assetti insediativi produttivi;
- aree RC / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali;
- aree RCp / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali pubblici;
- aree RCprg / Recupero previsto dal previgente P.R.G degli assetti insediativi e/o ambientali;
- aree RCprgv / Recupero previsto dal previgente P.R.G degli assetti insediativi e/o ambientali derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale;
- aree RCs / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali a standard;

Firmato Da: ANDREA TERRAMOCCIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ffd9c92af2ba22c467c8c52498ab550

- aree RCv / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale;
- aree RCvp / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare provinciale;
- aree Rpa / Aree a ripristino ambientale;
- aree RQ / Riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali;

3.bis nelle aree TR / trasformazione degli assetti insediativi'; 'aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali'; aree RC / recupero degli assetti insediativi: si applicano le specifiche disposizioni contenute nelle rispettive 'schede normative e di indirizzo progettuale di cui all'elaborato PR_06. Ove le schede non contengano specifiche disposizioni, nelle more dell'attuazione del loro contenuto, sugli edifici principali esistenti, sono consentiti gli interventi di cui alla rispettiva classe di appartenenza e comunque non ammettendo interventi superiori a quanto ammesso all'art. 9 del DPR 380/2001.

4. Nelle aree urbane gli usi, le attività, le trasformazioni territoriali e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono orientati al conseguimento di elevati livelli di qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità, al superamento dei fenomeni di degrado, al completamento, al riequilibrio e/o alla ridefinizione degli assetti insediativi e infrastrutturali. Ai fini della tutela e valorizzazione degli insediamenti il Regolamento Urbanistico persegue il miglioramento dei livelli prestazionali e di qualità in termini di:

- dotazione di infrastrutture per la mobilità, parcheggi, verde urbano e di connettività urbana, percorsi pedonali e ciclabili, infrastrutture per il trasporto pubblico, arredo urbano;
- dotazione e diversificazione delle attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse collettivo;
- dotazione di esercizi commerciali (in particolare quelli di vicinato), attività terziarie, direzionali, turistico-ricettive;
- contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, risparmio idrico, salvaguardia della risorsa idrica;
- dotazione di reti differenziate per lo smaltimento e per l'adduzione idrica, per il riutilizzo delle acque reflue;
- dotazione di attrezzature per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- utilizzazione di materiali edilizi e requisiti delle costruzioni che assicurino la salubrità degli immobili e del territorio, il contenimento energetico, il comfort

Firmato Da: ANDREA TERRAMOCCIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ffd9c92af2ba22c467c8c52498ab550

igrometrico, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza per ogni tipo di utente;

- eliminazione delle barriere architettoniche ed urbanistiche;
- qualità dell'architettura contemporanea, con particolare riferimento agli spazi ed alle opere pubbliche, anche mediante attivazione di strategie premiali finalizzate alla sostituzione dei tessuti edilizi di recente formazione ovvero alla loro riqualificazione e/o adeguamento agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei;
- riqualificazione morfologica e razionalizzazione dei tessuti produttivi.
- nel Tessuto Antico, in caso di interventi di sostituzione edilizia, se ammessi dalla classe assegnata ai singoli edifici, è prescritto il Piano di Recupero.

4.bis Ai fini di tutela e valorizzazione degli insediamenti, il RU, nei 'territori di bonifica' (di cui alla Carta Geomorfologica) non ammette la realizzazione di locali seminterrati ed interrati ad uso abitativo o locali accessori alla residenza, con esclusione di autorimesse pertinenziali e impianti tecnologici; prescrive di realizzare il piano di calpestio di nuovi manufatti a 30 cm dal piano di campagna circostante, salvo diversa prescrizione, derivante da eventuali e puntuali studi idraulici allegati alle pratiche edilizie, che potrà determinare un valore superiore.

5. Gli usi, le attività, le trasformazioni territoriali e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente garantiscono l'integrità fisica dei suoli e delle risorse naturali ed essenziali del territorio, nonché la tutela e/o la valorizzazione delle invarianti strutturali presenti. Le attività consentite, che non devono comunque comportare emissioni in atmosfera inquinanti e/o climalteranti, perseguono il riequilibrio ambientale e paesaggistico (anche attraverso il contenimento o l'eliminazione dell'inquinamento acustico, luminoso o visuale) e, congiuntamente, la valorizzazione funzionale, sociale ed economica del territorio.

6. Le aree urbane sono qualificate e connotate dalla presenza delle invarianti strutturali, individuate con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico PR_04 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e disciplinate dal Titolo II della Parte Seconda delle presenti norme

7. Le attività e gli usi ammessi nelle aree urbane sono indicati negli articoli che disciplinano i singoli tessuti o aree e sono dettagliati nella disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni; di cui alla Parte V delle presenti norme.

Firmato Da: ANDREA TERRAMOCCIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ffd9c92af2ba22c467c8c52498ab550

8. Sono inoltre ammessi i seguenti usi specialistici, disciplinati dalle norme di cui ai Capi II, III, e IV del Titolo VI della Parte Seconda:
- edificazione esistente a destinazione turistico-ricettiva nelle aree urbane;
- edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale;
- aree esistenti per il deposito o l'esposizione di merci e/o materiali all'aperto

Fatte salve le disposizioni di cui al Titolo II della Parte II, e di cui ai Titoli II e III della Parte III sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo IV della Parte II sulla base della classificazione ad essi attribuita, con le eventuali specificazioni, limitazioni e/o integrazioni definite negli articoli che disciplinano i singoli tessuti o aree.

9. Al fine di assicurare il rispetto della vigente normativa in materia di tutela della popolazione dall'inquinamento elettromagnetico, in ottemperanza a quanto disposto dagli artt. 113 e 114 delle presenti norme, la progettazione degli interventi urbanistico-edilizi deve tener conto degli eventuali corridoi infrastrutturali individuati per gli elettrodotti, nonché:
- in prossimità di linee elettriche esistenti, tali interventi devono in ogni caso garantire il rispetto dei valori limite e degli obiettivi di qualità fissati per il campo magnetico dalla normativa vigente, anche con il ricorso ad opere di mitigazione e contenimento dell'intensità del campo magnetico stesso;
- in prossimità di impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione esistenti, tali interventi sono subordinati alla verifica della compatibilità elettromagnetica, con riferimento ai valori limite e agli obiettivi di qualità fissati dalla normativa vigente per il campo elettromagnetico.

10. La disciplina delle aree urbane è indicata nelle disposizioni di cui al presente Titolo e nelle disposizioni relative alle aree richiamate ai precedenti commi 1, 2 e 3 ed è integrata da tutte le disposizioni riferite (esclusivamente o meno) alle aree urbane contenute nelle presenti Norme e nei relativi allegati.

11. In caso di contrasto con le norme del presente Titolo si applicano le disposizioni più restrittive.

Art.85 Edifici ricompresi nelle Classi 4, 5, 6

1. Edifici ricompresi nella Classe 4 - Edifici o complessi di interesse architettonico è attribuita la classe 4 agli edifici di varia tipologia (edifici multipiano in linea, a torre, a blocco, aggregazioni lineari di case a schiera, etc.) Unifamiliari o plurifamiliari, di formazione in genere successiva all'anno 1954, che presentano elementi di interesse sotto il profilo architettonico e/o

Firmato Da: ANDREA TERRAMOCCIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ffd9c92af2ba22c467c8c52498ab550

morfologico, risultando altresì coerenti o quantomeno in rapporto di compatibilità ed equilibrio con il contesto urbano, periurbano o rurale di riferimento. Gli edifici e/o complessi edilizi di classe 4 ricadono in prevalenza in tessuti consolidati residenziali.

- sono ricompresi nella classe 4 gli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nel territorio aperto, identificati come invarianti strutturali nell'elaborato PR_04, ancorché non evidenziati con l'apposito segno grafico negli elaborati PR_02, PR_03, laddove gli stessi non abbiano perso caratteri architettonici e storici rurali, a seguito di interventi edilizi più o meno recenti.
- per le unità volumetriche ricadenti nella casistica di cui al presente comma, è attribuita la classe provvisoria d, equiparata alla classe 4, che sarà definitivamente assegnata in sede di schedatura.

Edifici ricompresi nella classe 5 - edifici o complessi di scarso interesse architettonico

- è attribuita la classe 5 agli edifici di varia tipologia (edifici multipiano in linea, tipologie a torre, a blocco, aggregazioni lineari di case a schiera, etc.) Unifamiliari o plurifamiliari, di formazione in genere successiva al 1954, di scarso interesse sotto il profilo architettonico e/o morfologico, ma sostanzialmente coerenti o quantomeno compatibili con il contesto urbano, periurbano o rurale di riferimento. Ricadono in prevalenza in tessuti consolidati residenziali.
- per le unità volumetriche ricadenti nella casistica di cui al presente comma, è attribuita la classe provvisoria e, equiparata alla classe 5, che sarà definitivamente assegnata in sede di schedatura.
- agli edifici appartenenti alle tipologie ex Ente Maremma privi di schedatura, individuati dall'art. 135 bis, viene altresì attribuita la classe E, con le modalità di intervento disciplinate dal medesimo articolo.

Edifici ricompresi nella Classe 6 - Edifici o complessi di nessun interesse architettonico

- è attribuita la classe 6 agli edifici di origine recente o esito di trasformazioni profonde realizzati con caratteri tipologici e morfologici incoerenti che non concorrono ad una definizione anche contemporanea del contesto urbano.
- Per le unità volumetriche ricadenti nella casistica di cui al presente comma, è attribuita la classe provvisoria G, equiparata alla classe 6, che sarà definitivamente assegnata in sede di schedatura.

Firmato Da: ANDREA TERRAMOCCIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ffd9c92af2ba22c467c8c52498ab550

- agli edifici appartenenti alle tipologie ex Ente Maremma privi di schedatura, individuati dall'art. 135 bis, viene altresì attribuita la classe F, equiparata alla classe 6, con le modalità di intervento disciplinate dal medesimo articolo.

1.bis Gli edifici e/o complessi edilizi principali di classe 4, 5 e 6 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR_02 e PR_03 su base C.T.R. in scala 1:10.000 e 1:2.000.

2. In tali edifici sono consentite le seguenti tipologie di intervento:

- Classe 4: manutenzione ordinaria senza modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione ordinaria con modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia R1, R2 e R3 e R4. Negli edifici di classe 4 sono altresì consentiti interventi di addizione volumetrica o pertinenziale, fatte salve le limitazioni e prescrizioni di cui alla normativa del tessuto edilizio di riferimento e delle invarianti strutturali;

- Classe 5: manutenzione ordinaria senza modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione ordinaria con modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia R1, R2 R3 e R4;

- **Classe 6:** manutenzione ordinaria senza modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione ordinaria con modifiche sull'aspetto esteriore, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia R1, R2, R3 e R4;

4. salve le limitazioni e prescrizioni di cui alla normativa del tessuto edilizio di riferimento e delle invarianti strutturali, negli edifici di classe 5 e 6 costituendo esito edilizio incoerente e scarsamente leggibile - quanto a materiali e caratteri tipologici - gli interventi ammissibili devono concorrere alla riqualificazione degli edifici stessi. Al fine di perseguire tale obiettivo sono pertanto consentiti interventi di addizione volumetrica o funzionale e/o di sostituzione edilizia laddove ammessa dalla normativa del tessuto o zona di riferimento.

5. Su tali edifici, laddove ricompresi in una scheda normativa e di indirizzo progettuale di cui all'elaborato PR-06, sono ammessi gli interventi di cui alla scheda medesima.

Firmato Da: ANDREA TERRAMOCCIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ffd9c92af2ba22c467c8c52498ab550

Art.171 Ambiti sottoposti a Piani Attuativi e Progetti Unitari ed altri strumenti urbanistici di dettaglio equiparati

1. Sono confermate e fatte salve - e possono pertanto trovare attuazione per le eventuali parti non ancora realizzate – le previsioni di Piani attuativi e progetti unitari, ed altri strumenti urbanistici di dettaglio ad essi equiparati, approvati in applicazione della previgente disciplina di PRG, convenzionati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico. A seguito della adozione del presente Regolamento Urbanistico, le eventuali varianti a tali strumenti sono comunque subordinate alla verifica della COERENZA con le disposizioni del presente Regolamento Urbanistico. Sono altresì confermati e fatti salvi i contenuti degli strumenti di settore approvati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento Urbanistico.

Rientrano nell'ambito di applicazione del presente comma i seguenti strumenti:

- Piani attuativi;
- Progetti unitari convenzionati;
- Strumentazione urbanistica di dettaglio la cui attuazione è stata subordinata alla stipula di convenzione o di compravendita di aree di proprietà comunale, antecedentemente all'adozione del R.U.;
- Strumenti urbanistici di dettaglio, fatti salvi dal piano strutturale e coerenti con i criteri generali del ru, che pertanto li ripropone come sua parte integrante e sostanziale e che non determinano incremento di sul se non per adeguamenti igienico funzionali del patrimonio edilizio esistente;
- Strumenti urbanistici di dettaglio, fatti salvi dal piano strutturale e coerenti con i criteri generali del regolamento urbanistico, che pertanto li ripropone come sua parte integrante e sostanziale e che determinano incremento di Sul:
- Ambito edificato dell'ex Comparto C1 di Marina di Grosseto che produce, per la parte non ancora attuata, una Sul residenziale/ricettiva turistica/commerciale/direzionale/artigianale, in ampliamento degli edifici esistenti ai fini del dimensionamento del Regolamento. Non sono ammessi gli ampliamenti una tantum previsti per gli edifici di classe 5 e 6 in considerazione del livello di saturazione edilizia di tale contesto urbano. Gli interventi ammissibili sono quelli definiti nell'allegato C delle presenti norme.
- Ambito edificato dell'abitato di San Martino che produce, per la parte non ancora attuata, una Sul residenziale, computata ai fini del dimensionamento del

Firmato Da: ANDREA TERRAMOCCIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ffd9c92af2ba22c467c8c52498ab550

Regolamento Urbanistico. Gli interventi ammissibili sono quelli definiti nell'allegato D delle presenti norme.

- Ambito edificato di via De Pretis nel capoluogo che produce, una Sul residenziale/direzionale, computata ai fini del dimensionamento del RU. Al presente intervento si applica il contributo di sostenibilità di cui all'art. 26 delle presenti norme. Gli interventi ammissibili sono quelli definiti nell'allegato e delle presenti norme.
- Ambito edificato via Aurelia Nord nel capoluogo che produce, per la parte non ancora attuata, una Sul artigianale/commerciale/direzionale computata ai fini del dimensionamento del Regolamento Urbanistico; nuove unità immobiliari produttive non possono avere una sul inferiore a mq., 200,00, non sono ammesse attività di grande distribuzione di vendita. Al presente intervento si applica il contributo di sostenibilità di cui all'art. 28 delle presenti norme. Fatte salve le suddette prescrizioni, per le modalità di attuazione di intervento si rinvia all'allegato F delle presenti norme.
- Il R.U. fa propria la variante al PRG, anticipatrice del R.U. stesso, relativa all'installazione di strutture, su aree pubbliche o private, a servizio di attività per la somministrazione di alimenti o bevande, la cui disciplina è contenuta nell'allegato G delle presenti norme.
- Il RU fa propria la variante al PRG relativa alla normativa per il recupero abitativo dei sottotetti ai sensi della LRT 5/2010, la cui disciplina è contenuta nell'allegato I delle presenti norme, che si applica all'interno dei perimetri dell'UTOE.
- Il RU conferma la variante al PRG a monte di via del Tombolo ammettendo unicamente interventi sul patrimonio edilizio esistente, senza aumento della sul se non per adeguamenti igienico funzionali; tramite piano attuativo potranno essere realizzati, anche di iniziativa privata, interventi di riqualificazione e manutenzione del contesto pinetato, con finalità didattiche, con relative attrezzature di servizio, senza che ciò costituisca modifica urbanistica della zona.

Le relative perimetrazioni sono individuate con apposito segno grafico (PRG_RU1) negli elaborati cartografici PR_02 E PR_03.

2. Sono riproposte dal Regolamento Urbanistico, con le necessarie modifiche e/o integrazioni al fine di renderli coerenti con il medesimo regolamento, le seguenti previsioni della previgente strumentazione urbanistica a suo tempo valutate e fatte salve dal piano strutturale:

Firmato Da: ANDREA TERRAMOCCIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ffd9c92af2ba22c467c8c52498ab550

- piano di lottizzazione a Batignano che produce una sul aggiuntiva desunta di mq. 1.700 residenziali di nuova edificazione, computata ai fini del dimensionamento del regolamento, la cui disciplina è contenuta nell'allegato N delle presenti norme;
- Intervento diretto residenziale posto in via Aurelia Sud in loc. Braccagni che produce una Sul aggiuntiva desunta di mq. 330 residenziali di nuova edificazione, computata ai fini del dimensionamento del regolamento; al presente intervento si applica il contributo di sostenibilità di cui all'art. 26 delle presenti norme. Le modalità d'intervento sono definite nell'allegato L.
- intervento diretto residenziale posto in via castiglionese nel capoluogo che produce una Sul aggiuntiva desunta di mq. 230 residenziali di nuova edificazione, computata ai fini del dimensionamento del regolamento. Al presente intervento si applica il contributo di sostenibilità di cui all'art. 26 delle presenti norme. Le modalità d'intervento sono definite nell'allegato M.

Le relative perimetrazioni sono individuate con apposito segno grafico (PRG_RU2) negli elaborati cartografici PR_02 e PR_03.

Aree a pericolosità geomorfologica media (G.2)

1.2 Aree a pericolosità geomorfologica media (G.2)

1.2.1) F1g (fattibilità geomorfologica senza particolari limitazioni). E' stata assegnata ai seguenti interventi:

- interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportano un aumento del carico esercitato sul terreno di fondazione, non comportano interventi sulle fondazioni, non comportano scavi e rinterri in prossimità delle opere fondali, non prevedono la realizzazione di nuove superfici o nuovi volumi (di qualsivoglia natura);
- livellamento del terreno per un volume massimo di 3mc e spessore massimo di 50cm;
- scavi di larghezza massima di 1m e profondità massime di 1,5m;
- realizzazione di strutture di sostegno del terreno di altezza massima di 1,5m

In questo caso non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia. La relazione geologica, ove necessario, potrà essere redatta ricorrendo considerazioni di natura geologica, geofisica e geotecnica basate su indagini, da allegare in copia al progetto, già eseguite in prossimità dell'intervento o desunte da studi già compiuti e

Firmato Da: ANDREA TERRAMOCCIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ffd9c92af2ba22c467c8c52498ab550

pubblicati con riferimento alle aree interessate; tali considerazioni sono adeguatamente motivate, giustificate ed argomentate.

1.2.2) F2g (fattibilità geomorfologica con normali vincoli). E' stata assegnata agli interventi che non rientrano tra quelli indicati nel punto precedente (1.2.1), ovvero:

- interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano un aumento del carico esercitato sul terreno di fondazione; interventi sulle fondazioni; scavi e rinterri in prossimità delle opere fondali;
- livellamento del terreno per un volume superiore ai 3mc e spessore massimo maggiore di 50cm;
- scavi di larghezza massima maggiore di 1m e profondità massime maggiore di 1,5m;
- realizzazione di strutture di sostegno del terreno di altezza massima maggiore di 1,5m
- realizzazioni di nuovi manufatti (di qualsivoglia natura).

Sono richieste specifiche indagini geologiche e geologico-tecniche, dirette e/o indirette, finalizzate alla documentata ricostruzione del modello geologico del sito e del modello geotecnico del sottosuolo, necessari alla progettazione. I metodi ed i risultati delle indagini realizzate dovranno essere compiutamente esposti e commentati in una relazione geologica ed in una relazione geotecnica, a firma di professionista abilitato iscritto all'Albo; all'interno della relazione geotecnica dovrà essere riportata in modo dettagliato la verifica della capacità potante dei terreni di fondazione e la valutazione relativa ai cedimenti teorici assoluti e differenziali indotti dalle opere in progetto.

Il numero, l'estensione e la tipologia delle indagini dovranno essere opportunamente previste e programmate dal tecnico incaricato, in funzione dell'opera in progetto e della dimensione dell'area di intervento, e dovranno essere realizzati secondo la normativa vigente all'atto della esecuzione degli stessi. Si sottolinea che la Regione Toscana ha emanato con D.P.G.R. del 9 luglio 2009 n. 36/R il "Regolamento di attuazione dell'articolo 117, commi 1 e 2 della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio). Disciplina sulle modalità di svolgimento delle attività di vigilanza e verifica delle opere e delle costruzioni in zone soggette a rischio sismico." con il quale vengono individuate anche la tipologia delle indagini geologiche, geofisiche e geotecniche da allegare al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività all'interno del territorio regionale.

Firmato Da: ANDREA TERRAMOCCIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ffd9c92af2ba22c467c8c52498ab550

Dal 1 luglio 2009 la progettazione antisismica, per tutte le zone sismiche e per tutte le tipologie di edifici, è regolata esclusivamente dal D.M. 14-01-08 e succ. mod. e integr., nel quale è tuttavia ammesso, per le costruzioni di tipo 1 e 2 e classe d'uso I e II, limitatamente a siti ricadenti in Zona sismica 4 come il territorio comunale di Grosseto, il riferimento, per le opere ed i sistemi geotecnici, al D.M. 11-03-1988 e relativa c.m. 30483/88. È facoltà del Comune estendere gli approfondimenti sismici menzionati anche ad altre categorie di edifici.

La realizzazione di volumetrie interrate dovrà essere accompagnata dalla descrizione, all'interno della relazione geologica/idrogeologica obbligatoria di supporto, delle indagini volte a definire la soggiacenza minima della falda freatica superficiale all'interno dell'area in esame, nonché delle metodologie utilizzate per escludere eventuali interferenze reciproche tra le acque sotterranee e le opere in progetto (impermeabilizzazioni, tecniche di abbattimento della falda in fase di cantiere, ecc.), nonché da un monitoraggio nel tempo dello stesso livello piezometrico.

In questi casi le verifiche necessarie a comprovare l'assenza di modifiche alle condizioni di stabilità e ai processi geomorfologici esistenti possono essere condotte anche a livello qualitativo, motivando comunque in relazione la validità delle soluzioni progettuali adottate. Solo per gli interventi di una certa entità (valutati caso per caso analizzando i volumi realizzati, le superfici occupate o le movimentazioni di terreno), e che quindi potrebbero influenzare in modo apprezzabile le condizioni geomorfologiche dell'area, si prescrivono verifiche di stabilità del versante condotte a livello quantitativo sulla base delle indagini svolte (geotecniche o geofisiche) sul sito, da eseguirsi a livello di piano urbanistico attuativo o, ove esso non fosse previsto, a livello di progettazione esecutiva delle opere.

Aree a pericolosità idraulica media (I.2)

Nella carta nella carta della pericolosità idraulica GEO – 02 ricade in Classe 2 la quale è stata assegnata per tutti quegli interventi ricadenti in aree di fondovalle in posizione di sicurezza idraulica e che non sono mai stati interessati da fenomeni di esondazione o ristagno indicati nella Carta della Pericolosità Idraulica del R.U. come a "pericolosità idraulica media".. Nessuna limitazione e/o prescrizione di carattere idraulico. Dovrà essere comunque adeguatamente descritta, in apposito studio redatto in fase di piano attuativo o di intervento

Firmato Da: ANDREA TERRAMOCCIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ffd9c92af2ba22c467c8c52498ab550

diretto, la situazione morfologica dell'area di intervento con particolare riferimento alle distanze e al dislivello esistente con gli eventuali corsi d'acqua vicini, oltre che la situazione di drenaggio complessiva.

- **Vincolo Idrogeologico – PRESENTE;**
- **Vincolo Paesaggistico - Art. 142 D.Lgs. 42/2004 - Aree tutelate per legge, lett. a) territori costieri e h) usi civici ed Art. 136 D.Lgs. 42/2004 - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico.**

5.3 SITUAZIONE EDILIZIA

A seguito di indagini effettuate presso il Comune di Grosseto, al fine di accertare l'eventuale presenza di pratiche edilizie inerenti la proprietà di cui trattasi, è emerso che per la stessa sono stati rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

1) Concessione Edilizia del 19/06/1963 rilasciata al Sig. [redacted] per la demolizione di un capannone adibito a garage posto in Marina di Grosseto, Via IV Novembre, angolo Piazza della Chiesa per dare luogo alla costruzione di un nuovo fabbricato (Pratica Edilizia n. 5858/1963/.1/PRE/STORICO);
2) Licenza di Costruzione del 04/09/1963 prot. n. 05858 rilasciata ai Sigg. [redacted] e [redacted] per un fabbricato da erigersi in Marina di Grosseto, Piazza della Chiesa (Pratica Edilizia n. 5858/1963/.1/PRE/STORICO);
3) Permesso di Abitabilità e d'uso prot. n. 19/64 per un fabbricato in Marina di Grosseto, Via IV Novembre angolo Via F. Baracca per n. 8 locali per servizi al piano terra, n. 2 quartieri di 4 vani e servizi e n. 2 di 5 vani e servizi al piano primo oltre a n. 2 quartieri di 4 vani e servizi e n. 2 di 5 vani e servizi al piano secondo, rilasciato il 30/06/1964 ai Sigg. [redacted] e [redacted];
4) Autorizzazione n. 38 del 23/01/1998 rilasciata al [redacted] per modifiche alla canna fumaria nell'intesa che venga semincassata nella muratura perimetrale, rivestita in forati laterizio, intonacata e tinteggiata come il fabbricato a Marina via Baracca 2 (Pratica Edilizia n. 2509/1997).

(Vedi Documentazione Urbanistica "Allegato 4")

Firmato Da: ANDREA TERRAMOCCIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ffd9c92af2ba22c467c8c52498ab550

5.4 COMPARAZIONE SITUAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA - STATO DEI LUOGHI

Ponendo a confronto lo stato attuale dei luoghi della unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al **foglio 104, particella 27, sub 4** con la documentazione urbanistica RILASCIATA che è stato possibile reperire, si evidenziano difformità nella proprietà oggetto della presente relazione peritale.

Le difformità riscontrate tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato rappresentato consistono in:

- Modifiche prospettiche relative alla posizione delle finestre;
- Modifica degli spazi interni attraverso demolizione e realizzazione di tramezzi con modifica della superficie attribuita alla proprietà, ovvero riduzione area degli attuali locali Cucina e Sala Pranzo n.1;
- Demolizione di due tramezzi nell'attuale locale Sala Pranzo n. 1 e realizzazione di una nuova parete divisoria interna, con porta, tra Sala Pranzo n. 1 e Sala Pranzo n. 2;
- Demolizione di una parete con due porte di cui una che conduceva dalla attuale Sala pranzo n. 1 ai precedenti servizi igienici;
- Demolizione di un tramezzo presente nel locale Cucina, con conseguente diversa distribuzione degli spazi interni. In particolare, è stato realizzato un locale adibito a Spogliatoio, dotato di porta di accesso, nonché un Ripostiglio con accesso dalla Sala da Pranzo n. 1;
- Creazione di una finestra-passavivande tra la Sala Pranzo n.1 e la Cucina;
- Demolizione di tramezzi e realizzazione di una tamponatura di n. 2 finestre nella Sala Pranzo n. 2 lasciando le finestre esternamente;
- Demolizioni di tramezzi e successive opere di nuova realizzazione, finalizzate alla diversa articolazione dei servizi igienici. La nuova distribuzione ha comportato la formazione di n. 1 Antibagno, n. 1 Bagno e n. 2 WC, mediante la realizzazione di nuove pareti divisorie;
- Il tutto come meglio rappresentato nello Stato Sovrapposto (Urbanistico).

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

58019 PORTO S. STEFANO (GR) – Via Panoramica n°17 - Tel. (0564) 81.08.14
c.f.: TRR NDR 74L19 G088B - part. IVA 01131770537
e-mail: andrea.terramoccia@tiscali.it

Firmato Da: ANDREA TERRAMOCCIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ffd9c92af2ba22c467c8c52498ab550

5.5 REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA

Rilevato quanto ai precedenti punti ed alla luce delle vigenti normative, si indica **l'Unità Immobiliare (Foglio 104 - Particella 27 – sub 4)** come **NON CONFORME E ILLEGITTIMA** da un punto di vista urbanistico-edilizio.

Per le difformità descritte si ritiene che sia possibile, fatta salva diversa interpretazione degli enti competenti, ed opportuna una regolarizzazione che può aver luogo tramite presentazione di procedura di sanatoria (Attestazione di conformità) ai sensi della legge vigente in materia, con applicazione all'attualità dell'art. 36 e seguenti del D.P.R. 380/01 e dell'art. 209 e seguenti della L.R.T. 65/2014 o ai sensi dell'art. 136 della L.R.T. 65/2014 e successive modifiche e integrazioni. La sanzione pecuniaria irrogata dall'amministrazione comunale sarà non inferiore a €. 1.000,00/1.032,00, il tutto fatto salvo eventuale richiesta da parte dell'ufficio competente dell'eventuale Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004. Le spese tecniche per la predisposizione delle pratiche ammontano a circa 4.000,00 Euro.

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

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

6. QUESITO N. 6

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

6.1 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

L'Attestato di prestazione energetica dell'unità immobiliare censita al Catasto

Firmato Da: ANDREA TERRAMOCCIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ffd9c92af2ba22c467c8c52498ab550

Fabbricati del Comune di Grosseto al **foglio 104, particella 27, sub. 4** è stato redatto e depositato presso la Regione Toscana tramite il sistema telematico SIERT in data 18/09/2026 con il codice identificativo n. 0001075370 (Classe Energetica A1).

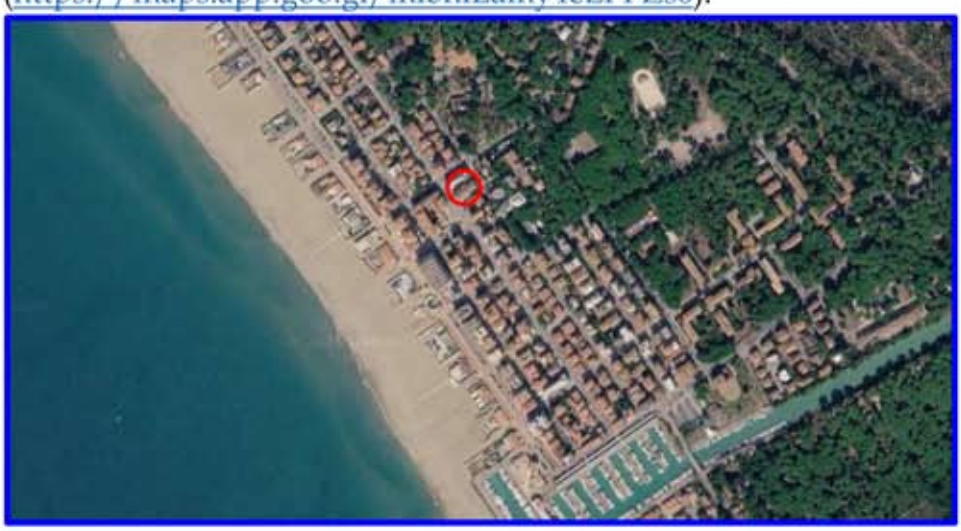
Vedi Attestazione Prestazione Energetica "Allegato 5")

7. QUESITO N. 7

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

7.1 DESCRIZIONE STATO DEI BENI PIGNORATI

Trattasi di immobile sito nel Comune di Grosseto, nella frazione di Marina di Grosseto in Via F. Baracca n. 2D, al piano terra. L'unità è inserita in un contesto a prevalente vocazione turistica, in prossimità del porto turistico e degli stabilimenti balneari. L'accesso alla proprietà avviene agevolmente dalla viabilità principale locale, rappresentata dalla Strada Provinciale 158 delle Collacchie, che si immette su Via Grossetana, per poi proseguire in Via Pietro Maroncelli. Da quest'ultima si procede su Via Giuseppe Giusti, quindi su Via IV Novembre, fino a svoltare in Via F. Baracca, nell'area in cui è ubicato l'immobile in oggetto. A titolo esemplificativo si indica la posizione tramite Google Maps (https://maps.app.goo.gl/mibhiEamy4eLPPZs6).



Fabbricato in Oggetto

58019 PORTO S. STEFANO (GR) – Via Panoramica n°17 - Tel. (0564) 81.08.14
c.f.: TRR NDR 74L19 G088B - part. IVA 01131770537
e-mail: andrea.terramoccia@tiscali.it

Firmato Da: ANDREA TERRAMOCCIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ffd9c92af2ba22c467c8c52498ab550

Come si evince dal punto 5.3, il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare con destinazione Negozi e Botteghe, risulta essere stato costruito nel 1963 come da Licenza di Costruzione del 04/09/1963 prot. n. 05858.

Il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare ha struttura portante in elevazione in cemento armato con tamponatura in laterizio; i solai d'interpiano sono stati realizzati sempre in latero cemento come anche il manto di copertura; la finitura esterna delle facciate è stata realizzata con intonaco di tipo civile con tinteggiatura di colore beige e presenza di elementi in laterizio a vista tipica della frazione di Marina di Grosseto.

L'unità immobiliare di cui trattasi, è sita al **piano terra** con accesso da Via F. Baracca e dalla corte comune ed è composta da Sala da Pranzo n. 1, Sala da Pranzo n. 2 entrambe con altezza utile interna di ml. 3,25 al cartongesso, Ripostiglio, Cucina e locale Spogliatoio entrambi con altezza utile interna di ml. 3,95, locale antibagno e tre bagni.

L'unità immobiliare ha una **superficie lorda** complessiva di circa **mq. 238,77** mentre la **superficie utile** è di circa **mq. 189,89**, risulta così distribuita:

- Piano Terra
  - Sala da Pranzo n.1 mq. 64,63
  - Sala da Pranzo n.2 mq. 76,72
  - Cucina mq. 32,38
  - Spogliatoio mq. 3,41
  - Antibagno mq. 1,61
  - Bagno mq. 3,73
  - WC 1 mq. 1,41
  - WC 2 mq. 1,47
  - Ripostiglio mq. 4,62

Complessivamente le strutture portanti si presentano allo stato attuale in buone condizioni statiche/strutturali, mentre internamente i vani sopra descritti si presentano in un buono stato manutentivo.

Sono presenti pavimenti in mattonelle in gres porcellanato, rivestimenti ceramici della cucina e del bagno, tinteggiatura di colore giallo o bianco alle pareti e bianco sul soffitto, le finestre sono in alluminio con oscurante di tipo avvolgibile, mentre le porte interne sono in legno.

Dal punto di vista igienico sanitario i vani risultano essere conformi alla normativa vigente all'epoca della costruzione dell'intero fabbricato sia per

Firmato Da: ANDREA TERRAMOCCIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ffd9c92af2ba22c467c8c52498ab550

quanto concerne le altezze interne sia per quanto concerne il rapporto aero illuminante naturale.

Si precisa inoltre che l'unità immobiliare è dotata di impianto idrico, elettrico, di riscaldamento e raffrescamento tramite climatizzazione e che allo stato attuale si presentano in un buono stato manutentivo; dal punto di vista idrico risulta allacciata alla conduttura comunale; dal punto di vista elettrico risulta allacciata alla linea elettrica. Per il dettaglio si rimanda agli elaborati tecnici ed alla documentazione fotografica allegati, per meglio inquadrare lo stato attuale del compendio immobiliare in oggetto, così come rilevato alla data del sopralluogo.

(Vedi Rilievo e Documentazione Fotografica "Allegato 2 e 6")

7.2 SITUAZIONE CATASTALE

- Unità immobiliare **(NEGOZI E BOTTEGHE)**, sita nel Comune di Grosseto (GR), Fraz. Marina di Grosseto, in Via F. Baracca n. 2D;

- Identificativi catastali attuali:
  Catasto Fabbricati del suddetto comune, **foglio 104, particella 27, sub 4**, categoria C/1, classe 4, consistenza 176 mq, rendita Euro 5.308,35, Piano Terra;

- Intestati attuali:
  - [redacted] (C.F.: [redacted]) proprietà 1/1;

- Confini catastali attuali:
  lato nord-est con Via F. Baracca; lato sud-est con Via F. Baracca; lato sud-ovest con altro negozio (Foglio 104 - P.lla 27) e lato nord-ovest con corte comune; salvo E. e se altri.

PROVENIENZA AL VENTENNIO:

Situazione dell'unità immobiliare:

- dal 09/11/2015:
  Catasto Fabbricati, Comune di Grosseto, foglio 104, particella 27, sub 4, categoria C/1, classe 4, consistenza 176 mq, rendita Euro 5.308,35, Piano Terra, con dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in

Firmato Da: ANDREA TERRAMOCCIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ffd9c92af2ba22c467c8c52498ab550

visura dei dati di superficie;

- dal 01/01/1992:
  Catasto Fabbricati, Comune di Grosseto, foglio 104, particella 27, sub 4, categoria C/1, classe 4, consistenza 176 mq, rendita Euro 5.308,35 – Lire 10.278.400, Piano Terra, con dati derivanti da VARIAZIONE del 01/01/1992 – Variazione del quadro tariffario;
- dall'impianto meccanografico del 30/06/1987:
  Catasto Fabbricati, Comune di Grosseto, foglio 104, particella 27, sub 4, categoria C/1, classe 4, consistenza 176 mq, rendita Euro 1,41 - Lire 2.728, Piano Terra, con dati derivanti dall'IMPIANTO MECCANOGRAFICO.

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

Situazione degli intestati:

- dal 30/04/1993 intestata a [redacted] con sede in [redacted] – Via [redacted] (C.F.: [redacted]) diritti e oneri reali: proprietà per 1000/1000, con dati derivanti da Scrittura Privata del 30/04/1993 - Pubblico ufficiale: [redacted] – Sede: [redacted] ([redacted]) - Repertorio n. 2104–UR Sede di [redacted] ([redacted]) – Registrazione Volume 2V n. 494 registrato in data 18/05/1993 – COSTITUZIONE DI S.A.S. – Voltura n. 3657.1/1993 in atti dal 13/09/1993.
- dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 intestata a [redacted] nato a [redacted] ([redacted]) il [redacted] C.F.: [redacted] diritti ed oneri reali fino al 30/04/1993 con dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

(Vedi Documentazione Catastale "Allegato 7")

Firmato Da: ANDREA TERRAMOCCIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ffd9c92af2ba22c467c8c52498ab550

8. QUESITO N. 8

dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; **dire**, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

8.1 DIVISIONE IN LOTTI

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

LOTTO N. 1 – LOTTO UNICO:

Proprietà sita a Marina di Grosseto, Frazione del Comune di Grosseto in Via F. Baracca n. 2D, destinata a Negozi e Botteghe.

L'unità immobiliare di cui trattasi, è sita al **piano terra** con accesso da Via F. Baracca e dalla corte comune ed è composta da Sala da Pranzo n. 1, Sala da Pranzo n. 2 entrambe con altezza utile interna di ml. 3,25 al cartongesso, Ripostiglio, Cucina e locale Spogliatoio entrambi con altezza utile interna di ml. 3,95, locale antibagno e tre bagni.

L'unità immobiliare ha una **superficie lorda** complessiva di circa **mq. 238,77** mentre la **superficie utile** è di circa **mq. 189,89**.

- Identificativi catastali attuali:

Catasto Fabbricati del suddetto comune, **foglio 104, particella 27, sub 4**, categoria C/1, classe 4, consistenza 176 mq, rendita Euro 5.308,35, Piano Terra;

- Confini catastali attuali:

lato nord-est con Via F. Baracca; lato sud-est con Via F. Baracca; lato sud-ovest con altro negozio (Foglio 104 - P.lla 27) e lato nord-ovest con corte comune; salvo E. e se altri.

- Quota di proprietà: **piena proprietà per 1000/1000.**
- Stato d'uso: **LIBERO** (Vedi punto 9.1)

Firmato Da: ANDREA TERRAMOCCIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ffd9c92af2ba22c467c8c52498ab550

8.2 DIVISIBILITA' DEI BENI

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare risulta pignorato per 1/1 a [redacted] e quindi per la piena proprietà per 1/1. Lo scrivente C.T.U., tenuto conto della conformazione del bene in esecuzione e del mercato immobiliare ad esso connesso, ritiene che lo stesso **NON SIA DIVISIBILE IN NATURA.**

9. QUESITO N. 9

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; **segnalare, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

9.1 STATO LOCATIVO

A seguito d'indagine presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Grosseto, sulla proprietà oggetto di pignoramento sita nel Comune di Grosseto (GR), Via F. Baracca n. 2D (Marina di Grosseto), catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del medesimo comune al **foglio 104, particella 27, sub 4,** categoria C/1, classe 4, consistenza 176 mq, rendita Euro 5.308,35, Piano Terra (NEGOZI E BOTTEGHE), risulta pendente un contratto di locazione riferibile, con scadenza il 04/02/2027.

Infatti risulta che a nome degli esecutati, [redacted] (C.F.: [redacted]), danti causa, è stato registrato, presso l'Agenzia delle Entrate di Grosseto, contratto di affitto azienda in data 06/02/2018 al n.741 serie 1T con decorrenza dal 05/02/2018 al 04/02/2020 ed in seguito tacitamente rinnovato di anno in anno in mancanza di disdetta con almeno 2 mesi di preavviso rispetto alla data di scadenza. Il contratto d'affitto ha un canone annuo di € 24.000,00 di cui €. 14.400,00 riferiti all'affitto dei locali in cui verrà esercitata l'attività ed €. 9.600,00 riferiti alla componente aziendale. Tale contratto risulta registrato in data antecedente (06/02/2018) alla data della trascrizione del pignoramento (17/11/2025).

Firmato Da: ANDREA TERRAMOCCIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ffd9c92af2ba22c467c8c52498ab550

Considerata l'esistenza del contratto di locazione suddetto si è provveduto altresì a verificare la congruità del canone di locazione dell'unità immobiliare pignorata.

Effettuate le opportune indagini presso la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (Valori OMI), riferite al Secondo Semestre – Anno 2025, nella zona (Marina di Grosseto – Principina a mare e zone circostanti), sono risultati i seguenti valori di locazione Euro/mq. per mese:

(Min. €. 11,7 - Max €. 17,6) riferiti alla superficie lorda da locare

Superficie lorda:

• Negozio P.T.	mq. 238,77	x Coef. Rid. 1,00	=	mq.	238,77
	Superficie Commerciale			**mq.**	**238,77**

Applicando i valori dei suddetti dati si ottiene:

€. 11,70 x mq. 238,77 =	**€. 2.793,61**	**Canone Mensile MINIMO**
€. (11,70+17,60) / 2 x mq. 238,77 =	**€. 3.497,98**	**Canone Mensile MEDIO**
€. 17,60 x mq. 238,77 =	**€. 4.202,35**	**Canone Mensile MASSIMO**

L'Art. 2923 comma 3 C.C. – Locazioni indica vile il contratto il cui prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni.

Verifiche:

- Valore Locativo Minimo €. 2.793,61 ridotto di 1/3 = **€. 1.862,40 > €. 1.200,00** Valore Locativo da Contratto di Locazione;
- Valore Locativo Medio €. 3.497,98 ridotto di 1/3 = **€. 2.331,99 > €. 1.200,00** Valore Locativo da Contratto di Locazione;
- Valore Locativo Massimo €. 4.202,35 ridotto di 1/3 = **€. 2.801,56 > €. 1.200,00** Valore Locativo da Contratto di Locazione;

Effettuata la verifica suindicata, si può asserire la NON CONGRUITA' della stessa ai sensi dell'art. 2923, comma 3 c.c., pertanto il Contratto di locazione in essere deve considerarsi VILE e quindi l'immobile deve ritenersi **LIBERO** da un punto di vista estimativo.

Inoltre lo scrivente C.T.U. mette in evidenza la Sentenza Cassazione Sezioni Unite Civili n. 11830 del 16/05/2013, la quale esplicita che la rinnovazione tacita della locazione abitativa o commerciale dell'immobile pignorato, alle

Firmato Da: ANDREA TERRAMOCCIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ffd9c92af2ba22c467c8c52498ab550

scadenze successive alla prima, debba essere autorizzata dal giudice, per effetto dell'art. 560 c.p.c., comma 2, pertanto la stessa è da ritenersi **LIBERA** da un punto di vista estimativo.

(Vedi Attestazione Agenzia delle Entrate / Ufficio Territoriale di Grosseto e Contratto di Locazione "Allegato 8")

9.2 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

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

10. QUESITO N. 10

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

10.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'

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

Dalla consultazione della cartografia del P.I.T. (Piano Indirizzo Territoriale della Regione Toscana) risulta che l'immobile in cui è ubicata l'unità immobiliare in oggetto è soggetto alle aree tutelate per legge da **Vincolo Idrogeologico e da Vincolo Paesaggistico da D.M. 61 del 27/03/1958 - Art. 136 del D.Lgs. 42/2004 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico e Art. 142 Aree tutelate per legge, lettera a)** ***"territori costieri"*** **e lettera h)** ***"zone gravate da usi civici"*****.**

Firmato Da: ANDREA TERRAMOCCIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ffd9c92af2ba22c467c8c52498ab550

10.2 ONERI CONDOMINIALI

In relazione ai vincoli e agli oneri di natura condominiale, il sottoscritto CTU, in sede di sopralluogo, ha potuto rilevare che l'immobile pignorato è ubicato in un edificio di tipo condominiale amministrato dal [redacted], con studio in [redacted], Via [redacted].

La suddetta amministratrice, con PEC del 22.07.2026 ha indicato quanto segue: *"…il [redacted], alla data odierna, risulta in regola con il pagamento delle spese condominiali e pertanto non presenta morosità, fatti salvi eventuali conguagli che potranno emergere alla chiusura dell'esercizio gestionale prevista per il 30/09."*

(Vedi PEC del 22.07.2026 Amministratore Condominio "Allegato 9")

11. QUESITO N. 11

determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

11.1 STIMA E VALUTAZIONE

Nella consapevolezza di fornire stima nell'ambito particolare di una esecuzione immobiliare, alla data odierna si ritiene opportuno determinare il valore del bene in perizia tramite ***"procedimento sintetico comparativo"***, operando così come di seguito indicato:

a) individuazione, tramite indagini di mercato, del valore massimo attuale per unità di misura (mq/mc) di immobili equiparabili per tipologia a quello in oggetto, risultanti all'attualità in perfette condizioni manutentive e situati nella medesima zona;

Firmato Da: ANDREA TERRAMOCCIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ffd9c92af2ba22c467c8c52498ab550

b) correzione del valore di riferimento, come sopra individuato, in funzione delle condizioni oggettive rilevate in sito;

c) correzione della superficie commerciale in funzione delle destinazioni d'uso rilevate in sito;

d) determinazione del valore dell'immobile in esecuzione come prodotto tra valore/mq e superficie commerciale, eventualmente decurtato di eventuali oneri da sostenere.

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

- **Lotto n. 1 – LOTTO UNICO**

  €. 2.250,00/mq. di sup. commerciale lorda locali ad uso commerciale;

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

- **Lotto n. 1 – LOTTO UNICO**

  €. 2.250,00/mq x 0,90 (epoca di costruzione) x 0,95 (condizioni strutturali) x 0,95 (stato di conservazione, manutenzione e finitura) x 0,95 (incidenza spessore murature su effettiva superficie utile locali) = **1.736,18 €./mq.** di sup. commerciale lorda locali ad uso commerciale;

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

- **Lotto n. 1 – LOTTO UNICO**

• Negozio P.T.	mq. 238,77 x	Coef. Rid. 1,00	=	mq. 238,77
		Superficie Commerciale		**mq. 238,77**

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

- **Lotto n. 1 – LOTTO UNICO**

1.736,18 €./mq. x	238,77 mq. =	€. 414.547,70	**Totale Valore di Mercato** per superficie lorda locali ad uso commerciale

Firmato Da: ANDREA TERRAMOCCIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ffd9c92af2ba22c467c8c52498ab550

Valore finale arrotondato €. 415.000,00

Piena Proprietà per 1/1

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

*** Si indica, infine, ritenendolo utile dato di riferimento, il VALORE CATASTALE delle unità immobiliari di cui trattasi, così come calcolabile in base alla vigente normativa:
VALORE CATASTALE
LOTTO N. 1 – LOTTO UNICO
- Negozio (F. 104 p.lla 27 sub 4) (Rendita + 5%) x 40,80 =€ (5.308,35+5%) x 40.80 = **€. 227.409,71**

11.2 VALORE LOTTI - PREZZO BASE

LOTTO N. 1 – LOTTO UNICO:
Proprietà sita a Marina di Grosseto, Frazione del Comune di Grosseto in Via F. Baracca n. 2D, destinata a Negozi e Botteghe.
L'unità immobiliare di cui trattasi, è sita al **piano terra** con accesso da Via F. Baracca e dalla corte comune ed è composta da Sala da Pranzo n. 1, Sala da Pranzo n. 2 entrambe con altezza utile interna di ml. 3,25 al cartongesso, Ripostiglio, Cucina e locale Spogliatoio entrambi con altezza utile interna di ml. 3,95, locale antibagno e tre bagni.
L'unità immobiliare ha una **superficie lorda** complessiva di circa **mq. 238,77** mentre la **superficie utile** è di circa **mq. 189,89**.

- Identificativi catastali attuali:

Catasto Fabbricati del suddetto comune, **foglio 104, particella 27, sub 4**, categoria C/1, classe 4, consistenza 176 mq, rendita Euro 5.308,35, Piano Terra;

- Confini catastali attuali:

lato nord-est con Via F. Baracca; lato sud-est con Via F. Baracca; lato sud-ovest con altro negozio (Foglio 104 - P.lla 27) e lato nord-ovest con corte comune; salvo E. e se altri.

- Quota di proprietà: **piena proprietà per 1000/1000.**
- Stato d'uso: **LIBERO** (Vedi punto 9.1)

PREZZO BASE DEL LOTTO
€. 415.000,00

DICONSI: EURO QUATTROCENTOQUINDICIMILA/00

Firmato Da: ANDREA TERRAMOCCIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ffd9c92af2ba22c467c8c52498ab550

Alla presente relazione si allegano:

- ALLEGATO 1: Atto/i di Provenienza Ultraventennale;
- ALLEGATO 2: Elaborati Tecnici (Rilievo);
- ALLEGATO 3: Elaborati Tecnici (Stato Sovrapposto);
- ALLEGATO 4: Documentazione Urbanistica;
- ALLEGATO 5: Attestazione Prestazione Energetica;
- ALLEGATO 6: Documentazione Fotografica;
- ALLEGATO 7: Documentazione Catastale;
- ALLEGATO 8: Attestazione Agenzia delle Entrate / Ufficio Territoriale di Grosseto e Contratto di Locazione;
- ALLEGATO 9: PEC del 22.07.2026 Amministratore Condominio.

Porto S. Stefano, 21 Settembre 2026

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
GEOM. ANDREA TERRAMOCCIA



58019 PORTO S. STEFANO (GR) – Via Panoramica n°17 - Tel. (0564) 81.08.14
c.f.: TRR NDR 74L19 G088B - part. IVA 01131770537
e-mail: andrea.terramoccia@tiscali.it

Firmato Da: ANDREA TERRAMOCCIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ffd9c92af2ba22c467c8c52498ab550

SOMMARIO

Pag

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI 2
PREMESSA 5
1. *QUESITO N. 1* 7
1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE 7
1.2 PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE PIGNORATO 7
1.3 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO 7
1. *QUESITO N. 2* 8
2.1 EVENTUALI CARANZE NELLA DOCUMENTAZIONE PRESENTATA 8
3. *QUESITO N. 3* 8
3.1 AGGIORNAMENTO VISURE CATASTO 9
3.2 CORRISPONDENZA TITOLO DI PROVENIENZA - SITUAZIONE CATASTALE 9
3.3 CORRISPONDENZA SITUAZIONE CATASTALE – STATO DEI LUOGHI 9
3.4 PORZIONI NON PIGNORATE COMPRESE NELL'IDENTIFICATIVO CATASTALE 10
4. *QUESITO N. 4* 10
4.1 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI 10
4.2 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE 12
5. *QUESITO N. 5* 12
5.1 MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTIA (CDU) 12
5.2 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE 13
5.3 SITUAZIONE EDILIZIA 26
5.4 COMPARAZIONE SITUAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA – STATO DEI LUOGHI 27
5.5 REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA 288
6. *QUESITO N. 6* 28
6.1 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA 28
7. *QUESITO N. 7* 29
7.1 DESCRIZIONE STATO DEI BENI PIGNORATI 29
7.2 SITUAZIONE CATASTALE 31
8. *QUESITO N. 8* 33
8.1 DIVISIONE IN LOTTI 33
8.2 DIVISIBILITA' DEI BENI 34
9. *QUESITO N. 9* 34
9.1 STATO LOCATIVO 34
9.2 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE 36
10. *QUESITO N. 10* 36
10.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU' 36
10.2 ONERI CONDOMINIALI 37
11. *QUESITO N. 11* 37
11.1 STIMA E VALUTAZIONE 37
11.2 VALORE LOTTI - PREZZO BASE 39

Firmato Da: ANDREA TERRAMOCCIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ffd9c92af2ba22c467c8c52498ab550

ALLEGATI

ALLEGATO N. 1 Atto/i di Provenienza Ultraventennale

ALLEGATO N. 2 Elaborati Tecnici (Rilievo)

ALLEGATO N. 3 Elaborati Tecnici (Stato Sovrapposto Edilizio/Catastale)

ALLEGATO N. 4 Documentazione Urbanistica

ALLEGATO N. 5 Attestazione Prestazione Energetica

ALLEGATO N. 6 Documentazione Fotografica

ALLEGATO N. 7 Documentazione Catastale

ALLEGATO N. 8 Attestazione Agenzia delle Entrate / Ufficio Territoriale di Grosseto – Contratto di Locazione

ALLEGATO N. 9 PEC del 22.07.2026 Amministratore Condominio

58019 PORTO S. STEFANO (GR) – Via Panoramica n°17 - Tel. (0564) 81.08.14
c.f.: TRR NDR 74L19 G088B - part. IVA 01131770537
e-mail: andrea.terramoccia@tiscali.it

Firmato Da: ANDREA TERRAMOCCIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ffd9c92af2ba22c467c8c52498ab550