TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Proc. N. 104/2022 R.G.E.I.

Promossa da: [redacted]

Contro: [redacted]

GIUDICE DELLE ESECUZIONI Dott.ssa Cristina NICOLÒ

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Matteo Pastorelli, [redacted], è stato nominato C.T.U. nella procedura in oggetto in data 08/07/2025 nella quale, prestato il giuramento di rito in data 11/07/2025 prendeva atto dello svolgimento dell'incarico di Esperto Stimatore da eseguirsi secondo le direttive contenute nella modulistica pubblicata sul sito del Tribunale di Grosseto con la denominazione "*Compiti dell'esperto stimatore*".

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 21/08/2025 con l'invio della richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate.

L'accesso presso l'immobile oggetto di stima, alla presenza del Custode, Avv. Befi Leonardo, è stato eseguito in data 06/11/2025.

RISPOSTA AI QUESITI

Sulla base dei documenti in atti, degli accertamenti effettuati dallo scrivente CTU presso i pubblici uffici e dal sopralluogo presso gli immobili pignorati, si può rispondere nel modo seguente ai quesiti posti dal Giudice.

QUESITO 1. ***verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla data del pignoramento,***

oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti e inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

La documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc, presente in atti, risulta parzialmente completa.

Acquisita, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto, copia aggiornata dell'Ispezione ipotecaria nel ventennio antecedente il pignoramento, e presa visione del contenuto della documentazione presente in atti, si riporta di seguito l'elenco sintetico delle formalità:

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'
Richiesta effettuata su immobile Catasto Fabbricati,
Foglio 174, Particella 216, Subalterno 7 (appartamento) e Subalterno 2 (autorimessa)

1. TRASCRIZIONE del 08/02/2006 – Registro Particolare 1384, Registro Generale 2245
   Pubblico Ufficiale [redacted], Repertorio 125379/14861 del 02/02/2006
   ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 08/02/2006 - Registro Particolare 393 Registro Generale 2246
   Pubblico ufficiale [redacted], Repertorio 125382/14862 del 02/02/2006
   IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
   Doc. correlati:
   - Comunicazione 47 del 15/01/2026

3. TRASCRIZIONE del 05/08/2022 – Registro Particolare 10887, Registro Generale 14432 Pubblico Ufficiale [redacted], Repertorio 1511 del 08/07/2022
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

4. ISCRIZIONE del 15/01/2026 - Registro Particolare 47 Registro Generale 449
   Pubblico ufficiale [redacted], Repertorio 125382 del 02/02/2006
   IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nella certificazione notarile agli atti, redatta in data 12/12/2022 [redacted], risulta mancante l'iscrizione (di cui al punto 4

dell'elenco delle formalità sopra illustrato) inerente il rinnovo dell'ipoteca, avvenuto in data 15/01/2026, della quale si allega la relativa Nota (All. 2).

Per gli immobili, si allegano inoltre:

- Gli elenchi sintetici delle formalità, le note dell'atto di compravendita e del rinnovo dell'ipoteca, le visure storiche, la mappa e le planimetrie catastali (All. 2);
- la Restituzione grafica del rilievo eseguito (All. 3).

QUESITO 2. ***descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc);***

Il compendio pignorato è costituito da due unità immobiliari ubicate nel Comune di Cinigiano, Frazione Monticello Amiata, Via Pansani n. 1, all'interno dell'abitato della Frazione di Monticello Amiata, distante circa km 40 dalla città di Grosseto e circa km 10 da Cinigiano.

Gli immobili oggetto della presente relazione sono costituiti dalle unità immobiliari sotto descritte:

- **Foglio 174, Particella 216, Sub. 7** – Unità immobiliare ad uso residenziale.

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati Provincia di Grosseto, nel Comune di Cinigiano, Fraz. Monticello Amiata, Via Pansani n. 1, al Foglio 174, Particella 216, Subalterno 7, piano primo, categoria A/5, Classe 3, consistenza 2.5 vani, superficie catastale tot. mq 39, rendita catastale € 99,42.

L'unità immobiliare è classificata catastalmente come A/5, Abitazioni di tipo ultrapopolare.

L'unità immobiliare risulta catastalmente intestata, per la proprietà di 1/1 [redacted].

- **Foglio 174, Particella 216, Sub. 2** – Unità immobiliare ad uso autorimessa.

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati Provincia di Grosseto, nel Comune di Cinigiano, Fraz. Monticello Amiata, Via Pansani n. 1, al Foglio 174, Particella 216, Subalterno 2, piano terra, categoria C/6, Classe 7, consistenza mq 5, superficie catastale tot. mq 10, rendita catastale € 14,20.

L'unità immobiliare è classificata catastalmente come C/6, autorimessa.

L'unità immobiliare risulta catastalmente intestata, per la proprietà di 1/1 [redacted]

La particella 216, inerente il fabbricato delle unità immobiliari oggetto della presente relazione, confina a Nord con un fabbricato in aderenza Particella 197, ad Est con la Via Roma, a Sud con un fabbricato in aderenza Particella 219 e ad Ovest con la Via Pansani.

Nelle particelle confinanti 197 e 219 sono presenti ulteriori unità immobiliari ad uso residenziale, magazzini e autorimesse.

Il fabbricato censito al Foglio 174, Particella 216 del Comune di Cinigiano è costituito da n. 8 unità immobiliari:

- Foglio 174, Part. 216, Sub. 1, Cat. C/2, intestata ai Sig.ri [redacted]
- Foglio 174, Part. 216, Sub. 2, Cat. C/6, intestata [redacted] (unità immobiliare oggetto della presente perizia);
- Foglio 174, Part. 216, Sub. 3, Cat. C/6, intestata [redacted];
- Foglio 174, Part. 216, Sub. 5, Cat. C/6, intestata [redacted]
- Foglio 174, Part. 216, Sub. 6, Cat. C/2, intestata [redacted];
- Foglio 174, Part. 216, Sub. 7, Cat. A/5, intestata [redacted] (unità immobiliare oggetto della presente perizia);
- Foglio 174, Part. 216, Sub. 8, Cat. A/4, intestata [redacted];
- Foglio 174, Part. 216, Sub. 9, Cat. C/2, intestata [redacted]

Il fabbricato di cui le unità sono parte, è ubicato nel centro storico della Frazione di Monticello Amiata ed è di tipologia in linea, costituito da una muratura portante in pietra con esternamente un vecchio intonaco sbruffato di colore grigio.

Le unità immobiliari in oggetto hanno entrambi accesso da un portone in alluminio situato al piano terra del fabbricato, nella Via Pansani al numero civico 1.

L'ingresso è costituito da un disimpegno, di circa mq 2.51, facente parte il Subalterno 7 (appartamento al piano primo), dal quale è possibile accedere internamente al Subalterno 2 (autorimessa).

Il Subalterno 2 è costituito esclusivamente da un vano ad uso bagno, di circa mq 4.90, con un piccolo ripostiglio sottoscala di circa mq 1.74.

Il bagno è costituito da un pavimento in piastrelle rettangolari in gres di colore grigio, pareti rivestite da piastrelle rettangolari di colore bianco e da un soffitto con travi a vista in legno.

Gli infissi presenti sono una finestra, avente affaccio sulla Via Pansani, costituita

da un infisso interno in legno con vetro singolo di colore bianco e da un infisso esterno in alluminio con vetro singolo. La porta di ingresso al bagno è in legno di colore bianco.

Il Subalterno 7 è costituito al piano terra da un disimpegno di circa mq 2.5, confinante con il Subalterno 2, e da un vano scala interno che collega il piano terra con il piano primo.

Al piano primo si sviluppa totalmente l'appartamento, costituito da una camera di circa mq 9.78 con un piccolo ripostiglio di circa mq 1.09, un soggiorno-pranzo di circa mq 14.33, un vano interno di circa mq 8.61 ed un ulteriore ripostiglio di circa mq 3.49 con una parte di sottoscala avente un'altezza non praticabile.

L'appartamento è costituito da pavimenti in piastrelle in gres e marmo, pareti interne tinteggiate di colore bianco, soffitto con travi a vista in legno. Le finestre interne sono in legno con vetro singolo di colore bianco, le finestre esterne sono in alluminio con vetro singolo e le porte interne sono in legno di colore bianco.

L'unità immobiliare si presenta in pessimo stato di conservazione, completamente in stato di abbandono da anni, con gli impianti e contatori descritti nella relazione del C.T.U. per gli impianti, Ing. Pannozzo Claudio.

La Superficie utile (calpestabile) delle unità immobiliari è stata calcolata con riferimento al Regolamento D.P.G.R. Toscana 11.11.2013 n. 64R e, come risulta dalla tabella sotto riportata, è pari a circa mq 46.45.

Calcolo della superficie utile		
Piani terra e primo (Sub. 7 e 2)		
Dis. Piano terra (Sub. 7)	mq	2.51
Bagno Piano terra (Sub. 2)	mq	4.90
Rip. Piano terra (Sub. 2)	mq	1.74
Camera Piano primo (Sub. 7)	mq	9.78
Rip. Piano primo (Sub. 7)	mq	1.09
Soggiorno-Pranzo Piano primo (Sub. 7)	mq	14.33
Vano Piano primo (Sub. 7)	mq	8.61
Rip. Piano primo (Sub. 7)	mq	3.49
TOTALE Piani terra e primo (Sub. 7 e 2)	**mq**	**46.45**

Tutto quanto sopra è ulteriormente descritto nella restituzione grafica del rilievo eseguito (All. 3).

QUESITO 3. ***accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero***

civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati 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'identificazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati contenuti nei documenti agli atti consentono l'identificazione univoca dei beni immobili, ubicati nel Comune di Cinigiano, Frazione di Monticello Amiata, Via Pansani n. 1, censiti al Catasto Fabbricati della Provincia di Grosseto, Comune di Cinigiano, al Foglio 174, Particella 216, Subalterni 7 e 2.

Tuttavia, in tutti i documenti agli atti non risulta mai citata la frazione di Monticello Amiata specifica del Comune di Cinigiano dove sono ubicati i beni, limitandosi le indicazioni al solo nominativo del Comune di Cinigiano.

Tale omissione non pregiudica l'individuazione dei beni che è stata verificata grazie agli elementi catastali ed in fase di sopralluogo per la completa localizzazione toponomastica.

QUESITO 4. ***proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;***

Le unità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati Provincia di Grosseto, nel Comune di Cinigiano, Fraz. Monticello Amiata, Via Pansani n. 1, come segue:

- Foglio 174, Particella 216, Subalterno 7, categoria catastale A/5, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq 39, rendita catastale € 99,42;
- Foglio 174, Particella 216, Subalterno 2, categoria catastale C/6, classe 7, consistenza mq 5, superficie catastale mq 10, rendita catastale € 14,20.

Le unità immobiliari non risultano conformi alla loro attuale consistenza e distribuzione interna, come sotto descritto:

- **Foglio 174, Particella 216, Subalterno 7 (appartamento)**

Nella planimetria catastale agli atti, parzialmente cancellata a causa di evento alluvionale come descritto nella stessa allegata alla presente (All. 2), risulta assente la rappresentazione del piano terra dell'appartamento, in particolare del disimpegno e

dell'inizio della scala di accesso al piano primo.

L'altezza dei vani indicata nella planimetria (h 3,20) risulta difforme da quelle rilevate in sopralluogo e gli infissi esterni risultano realizzati in posizione diversa rispetto a quella rappresentata negli elaborati grafici originari; in particolare, le aperture (finestre) risultano traslate lungo il prospetto rispetto alla posizione planimetrica, configurando una difformità di posizionamento degli infissi esterni.

- **Foglio 174, Particella 216, Subalterno 2 (autorimessa)**

L'unità presenta accesso interno dal disimpegno dell'appartamento Subalterno 7. L'immobile, indicato catastalmente ad uso autorimessa, risulta invece destinato a bagno con un piccolo ripostiglio sottoscala, a servizio funzionale dell'appartamento.

Visto quanto sopra, le due unità immobiliari risultano tra loro strettamente connesse funzionalmente e non autonomamente commerciabili separatamente, richiedendo interventi amministrativi per la regolarizzazione e l'unificazione, sia sotto il profilo urbanistico che sotto il profilo catastale. La regolarizzazione catastale potrà essere presentata solamente dopo l'ottenimento delle pratiche di sanatoria e di fusione delle unità immobiliari, descritte al quesito n. 6.

Per l'aggiornamento della planimetria catastale finale si stima un costo presumibile di € 400,00, inerente l'onorario del tecnico, ed il costo di € 70,00, inerente i diritti di segreteria richiesta dall'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Territorio.

Il costo finale della regolarizzazione catastale sarà definito presumibilmente in **€ 470,00.**

QUESITO 5. ***indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;***

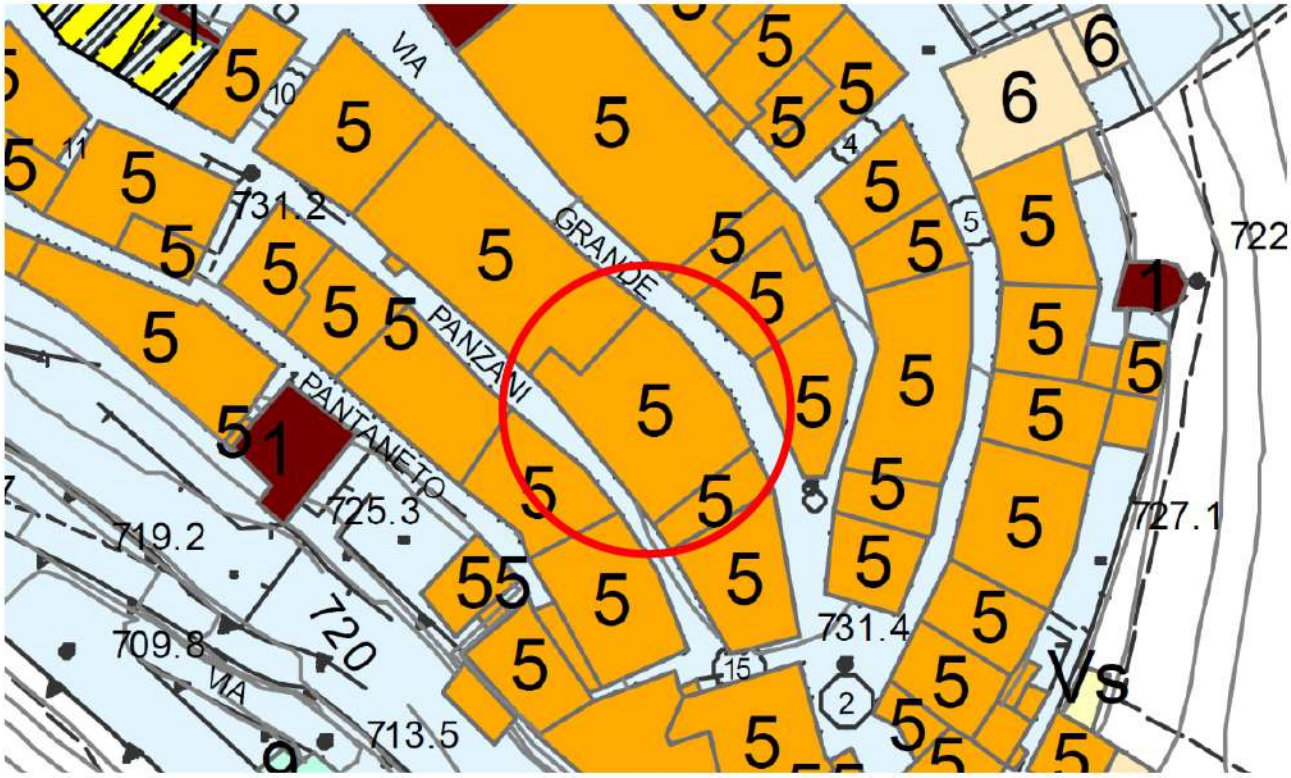
Il Regolamento urbanistico approvato D.C.C. n. 52 del 22/12/2008 individua l'area nel perimetro abitato di Monticello Amiata, all'interno del Centro Storico, nell'area inerente i Tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati (art. 105 N.T.A.) nella Tav. LA 2K "livello a - disciplina dei suoli e degli insediamenti".

L'immobile in oggetto risulta classificato in CLASSE 5: edifici e/o complessi edilizi di interesse storico testimoniale in rapporto al contesto urbano (art. 95 N.T.A.).

Si allegano gli estratti delle Tavole del Regolamento Urbanistico di Cinigiano.



Estratto Tav. LA 2k – fuori scala



Estratto Tav. LC 2k – fuori scala

Come individuato dagli estratti delle Tavole sopra illustrate, si riporta anche la copia del testo descritto negli artt. 105 e 95 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Cinigiano, inerenti la fattibilità degli

interventi possibili da eseguire nell'edificio in oggetto:

(Art. 105 N.T.A.) *(…) Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle sopra elencate possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.*

3. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanisticoedilizi previsti dal Titolo VI sulla base della classificazione ad essi attribuita.

Gli interventi di trasformazione riferiti agli edifici appartenenti al patrimonio edilizio posteriore al 1940 (Titolo VI Capo III) eventualmente ricadenti all'interno dei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' garantiscono:

- il rispetto delle regole insediative consolidate nel contesto storicizzato di riferimento (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti sugli spazi pubblici, etc.);

- l'eliminazione degli elementi di incoerenza o disarmonia eventualmente presenti.

4. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui al Titolo VI Capo II per le fattispecie in esso disciplinate, nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' sono altresì consentiti, nel rispetto dei parametri di cui al successivo punto 8, i seguenti interventi:

a) interventi urbanistico - edilizi su consistenze legittime esistenti – volumi secondari (VS) e/o 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) – nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 102 e 103;

b) realizzazione di volumi secondari (VS) di pertinenza fuori terra (autorimesse, ripostigli esterni, locali di servizio, tettoie, volumi tecnici, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, a condizione che i nuovi manufatti abbiano altezza utile interna non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone. Non è consentita la realizzazione di intercapedini sotto la copertura;

c) realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento;

d) realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, senza limiti di superficie (Snr), fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento;

e) sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere;

f) sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.

Gli interventi di cui sopra devono garantire - per caratteri morfotipologici, tecniche costruttive e materiali usati - un corretto inserimento nel contesto storicizzato di riferimento. Per gli interventi di cui alle lett. c) e d) deve essere garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e comunque la sistemazione a verde della copertura, se preesistente.

Particolare attenzione dovrà essere posta nel cambio di destinazione d'uso degli edifici, prevedendo attività per le quali non è necessario compromettere l'aspetto esteriore o modificare in modo sostanziale le aree di pertinenza.

Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili, è possibile tra le categorie ammesse ed individuate precedentemente.

Il mutamento della destinazione è attuabile, con interventi di ristrutturazione, nel rispetto delle tipologie e dei i materiali previsti dalla presente normativa.

Per mutamento della destinazione d'uso si intende la modifica dell'uso in atto anche per parti o porzioni minime di superficie dell'unità immobiliare.

I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento. Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.

5. All'interno dei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' non è consentita la realizzazione di impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione di cui all'art. 86 delle presenti norme.

6. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri, come definiti dall'art. 10 delle presenti norme:

- Rapporto di copertura: Rc max 60%

- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 60%

Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini, si rinvia alle disposizioni di cui agli artt. 15 e 16 delle presenti norme.

7. In presenza di 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' gli insiemi spaziali individuati negli elaborati cartografici di livello B su base C.T.R. in scala 1:2.000 quali 'spazi pubblici centrali' (art. 55) sono soggetti alle seguenti disposizioni:

- le insegne e le vetrine degli esercizi commerciali e dei pubblici esercizi devono contribuire alla valorizzazione del contesto urbano di riferimento, attraverso il ricorso a soluzioni equilibrate ed armoniche per dimensioni, materiali, colorazioni, tecniche di illuminazione e progetto grafico;

- l'illuminazione pubblica, l'arredo urbano, le installazioni pubblicitarie, gli spazi verdi, l'uso e la sistemazione del

suolo pubblico sono oggetto di specifica pianificazione e progettazione da parte dell'Amm./ne Comunale, anche mediante predisposizione di appositi strumenti di settore.
In specifiche porzioni dei "tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati" ricadenti in aree circostanti e adiacenti agli spazi pubblici può essere data applicazione alla definizione architettonica dell'edificato di cui all'art. 105 delle presenti norme. Tali porzioni sono identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B su base C.T.R. in scala 1:2.000. Nelle 'schede di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'A' alle presenti norme sono contenute ulteriori indicazioni di dettaglio per la caratterizzazione e/o riqualificazione dello spazio pubblico. (…)

(Art. 95 N.T.A.) *(…)*
1. E' attribuita la Classe 5 agli edifici e/o complessi edilizi, che caratterizzano le porzioni storicizzate del tessuto insediativo della città. Tali edifici e/o complessi edilizi, scarsamente o coerentemente trasformati, costituiscono insieme alle loro pertinenze storicizzate una quota rilevante del patrimonio edilizio invariante.
Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 5 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000.
2. Sugli edifici e/o complessi edilizi di Classe 5 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:
- manutenzione ordinaria e straordinaria, in coerenza con gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'immobile;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' ed 'R2' (come definite dall'art. 26 delle presenti norme), nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo.
Fermi restando i limiti di superficie utile abitabile (Sua) per ciascuna unità abitativa, è consentito il frazionamento in più unità immobiliari, purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento.
Non è consentita la modifica dei prospetti sugli spazi pubblici se non per interventi di modesta entità che risultino del tutto coerenti con i caratteri architettonici e formali dell'edificio (anche per quanto riguarda infissi, serramenti, tinteggiature, etc.) o che contribuiscano all'eliminazione di elementi disarmonici originati da modifiche apportate in epoche successive a quella di costruzione.
Con modalità coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento, è consentita:
- solo sul fronte tergale: la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca;
- la realizzazione di cantine e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.
E' ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo.
3. Sugli edifici di Classe 5 è altresì consentito una tantum un incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali e/o volumetriche, come definite dagli artt. 25 e 26 delle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i 75 mc di volume (V) aggiuntivo per ogni lotto urbanistico di riferimento (desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia), ed è realizzabile solamente a condizione che:
- la volumetria aggiuntiva sia collocata in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, o comunque a facciate non visibili dalla pubblica via, ovvero in sopraelevazione, interessando esclusivamente o prevalentemente la falda tergale di copertura. Sono ammessi interventi sulle falde frontali di copertura solo a condizione che le modifiche proposte non comportino rialzamenti della linea di gronda superiori a cm 30 e non determinino alterazioni dell'equilibrio compositivo della facciata principale;
- l'intervento risulti compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento: a tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti planoaltimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con il tessuto circostante (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti, etc.);
- le eventuali verande contemplate dall'intervento siano collocate sulla facciata posteriore dell'edificio, o comunque su facciate non visibili dalla pubblica via;
- non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme di cui al Titolo VII per i singoli tessuti.
Dal volume (V) aggiuntivo di cui sopra deve essere detratto:
- l'eventuale volume (V) una tantum già realizzato in applicazione delle disposizioni di cui al previgente strumento urbanistico;
- l'eventuale volume (V) realizzato dopo la data di approvazione del previgente strumento urbanistico e legittimato a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria.
4. Ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono altresì consentite una tantum addizioni funzionali per l'ampliamento di pubblici esercizi legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che:

- l'incremento complessivo non superi i mq 12,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;
- le consistenze aggiuntive non siano visibili dalla pubblica via;
- non si determini un incremento della superficie di vendita (Sv) oltre i limiti fissati dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'art. 6 delle presenti norme;
- non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme di cui al Titolo VII per i singoli tessuti.
Le addizioni funzionali di cui trattasi sono realizzabili in aggiunta all'incremento volumetrico una tantum di cui al precedente punto 3.
5. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui ai Titoli III e IV, sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai Titoli VII e VIII per i singoli tessuti e aree, come ulteriormente articolate e specificate dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'art. 6 delle presenti norme, a condizione che la destinazione prevista risulti compatibile con le esigenze di tutela di cui al presente articolo.
6. I progetti edilizi debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti sotto il profilo storico, morfologico e paesaggistico, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali e delle tecniche costruttive, al fine di garantire il rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali dell'immobile, nonché la salvaguardia di eventuali elementi decorativi e/o manufatti storicizzati. A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno urbano di riferimento.
7. Nelle aree pertinenziali degli edifici di Classe 5 è prescritta la conservazione dei seguenti elementi, se di rilevanza storica o testimoniale:
- sistemazioni arboree costituite da individui adulti e sistemazioni vegetali a impianto preordinato in genere;
- cancelli, recinzioni, pavimentazioni, volumi secondari (VS), arredi fissi in genere;
- eventuali opere di sistemazione del terreno (muri di sostegno, terrazzamenti etc.).
La realizzazione di nuove sistemazioni o elementi di arredo (recinzioni, cancelli, pavimentazioni, sistemazioni arboree, etc.) è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto e garantisce comunque la salvaguardia degli elementi di cui sopra.
(…)

QUESITO 6. ***indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47;***

Il sottoscritto C.T.U. in data 17/11/2025 ha richiesto, mediante PEC prot. 9616 del 17/11/2025, l'accesso agli atti presso gli Uffici Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Cinigiano.

L'ufficio edilizia del Comune di Cinigiano, in data 19/12/2025, Prot. n. 10511 del 19/12/2025, riscontra che all'interno dell'archivio comunale non sono state identificate pratiche edilizie inerenti gli immobili oggetto di pignoramento (All. 5).

Dato che, a seguito dell'accesso agli atti presso il competente Ufficio Tecnico comunale non sono stati reperiti titoli edilizi, progetti o altri elaborati grafici relativi agli immobili in oggetto, le planimetrie catastali agli atti vengono assunte quali documenti tecnici di riferimento e, in assenza di ulteriori documenti amministrativi, quali elementi probatori sussidiari ai fini della descrizione dello stato dei luoghi e della conformazione delle unità immobiliari, fermo restando che le planimetrie catastali non hanno valore

probatorio pieno né sulla regolarità urbanistico-edilizia né sui diritti reali.

Il fabbricato di cui le unità immobiliari in oggetto sono parte, risulta stato edificato in epoca anteriore al 1942, come visibile dalle planimetrie catastali allegate, redatte negli anni 1939 e 1941 (All. 2).

Come già descritto al precedente quesito 4, le unità immobiliari non risultano conformi alla loro attuale consistenza e distribuzione interna:

- **Foglio 174, Particella 216, Subalterno 7 (appartamento)**

Nella planimetria catastale agli atti, parzialmente cancellata a causa di evento alluvionale come descritto nella stessa allegata alla presente (All. 2), risulta assente la rappresentazione del piano terra dell'appartamento, in particolare del disimpegno e dell'inizio della scala di accesso al piano primo.

L'altezza dei vani indicata nella planimetria risulta difforme da quelle rilevate in sopralluogo e gli infissi esterni risultano realizzati in posizione diversa rispetto a quella rappresentata negli elaborati grafici originari; in particolare, le aperture (finestre) risultano traslate lungo il prospetto rispetto alla posizione planimetrica, configurando una difformità di posizionamento degli infissi esterni.

- **Foglio 174, Particella 216, Subalterno 2 (autorimessa)**

L'unità presenta accesso interno dal disimpegno dell'appartamento Subalterno 7.

L'immobile, indicato catastalmente ad uso autorimessa, risulta invece destinato a bagno con un piccolo ripostiglio sottoscala, a servizio funzionale dell'appartamento.

Visto quanto sopra, le due unità immobiliari risultano tra loro strettamente connesse funzionalmente e non autonomamente commerciabili separatamente, richiedendo interventi amministrativi per la regolarizzazione e l'unificazione.

Di conseguenza, non possono essere vendute separatamente poiché il Subalterno 2 (risultante bagno con sottoscala) è accessibile esclusivamente dal disimpegno del Subalterno 7 (appartamento) e svolge funzione accessoria e di servizio dell'appartamento principale, configurando un'unica unità immobiliare organica dal punto di vista funzionale e urbanistico.

Si rendono quindi necessarie preliminarmente la sanatoria per mutamento d'uso del Subalterno 2 da autorimessa a civile abitazione e la sanatoria per le difformità esterne del Subalterno 7, seguite da una pratica edilizia di fusione per la costituzione di unica unità immobiliare.

Le difformità rilevate (cambio di destinazione d'uso del locale originariamente censito come autorimessa e sua integrazione funzionale all'unità abitativa e difformità esterne ed interne dell'appartamento) risultano presumibilmente sanabili mediante n. 2 pratiche di accertamento di conformità ai sensi degli artt. 36 e/o 37 del D.P.R. 380/2001 aggiornato alla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024, con presentazione di idonei titoli edilizi in sanatoria (SCIA/permesso di costruire, secondo la qualificazione dell'intervento da parte dell'Amministrazione) e successivo aggiornamento catastale, nonché pratica di fusione delle unità immobiliari, da presentare presso gli Uffici Edilizia Privata del Comune di Cinigiano e Agenzia delle Entrate della Provincia di Grosseto.

Per le pratiche di sanatoria di cui sopra si stima un costo presumibile di € 5.000,00, inerente l'onorario del tecnico, ed una ipotizzabile sanzione minima di € 2.582,00 richiesta dal Comune (l'importo indicato è quello minimo, l'Ufficio competente valuterà la sanzione da richiedere che potrà essere superiore a quella minima indicata); per la pratica di fusione delle due unità immobiliari e successiva agibilità, si stima un costo presumibile di € 4.000,00, inerente l'onorario del tecnico e successivi oneri e diritti da versare al Comune che saranno stabiliti dall'Ufficio Tecnico ed attualmente non quantificabili economicamente.

Sono escluse eventuali ulteriori sanzioni computate e richieste dagli uffici competenti.

Di conseguenza, gli importi ipotetici inerenti gli onorari tecnici e le sanzioni da versare al Comune, sono stimabili presumibilmente in **€ 11.582,00**, esclusi gli oneri e diritti comunali da versare per la pratica di fusione delle due unità immobiliari.

QUESITO 7. ***dica se è possibile vendere i beni pignorati in più lotti; provveda, in questo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione), all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Uffici Tecnico Erariale;***

Visto quanto sopra indicato, le due unità immobiliari non presentano i presupposti per la vendita separata in quanto tra loro interdipendenti e non aventi autonomia funzionale (accesso interno e destinazione pertinenziale).

Le due unità immobiliari risultano tra loro strettamente connesse funzionalmente e non autonomamente commerciabili separatamente; di conseguenza, si ritiene opportuno vendere i beni oggetto di pignoramento in un unico lotto.

QUESITO 8. ***dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Uffici Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 guigno 1940, n. 1078;***

Gli immobili sono pignorati per intero.

QUESITO 9. ***accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla data del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;***

Gli immobili in oggetto non risultano occupati e non vi sono registrati contratti di locazione, come attestato dalla Certificazione dell'Agenzia delle Entrate rilasciata in data 21/08/2025 (All. 7).

QUESITO 10. ***ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;***

Come enunciato in risposta al precedente quesito 9, gli immobili non risultano occupati da coniugi separati o ex coniugi.

QUESITO 11. ***indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilievi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o di riscatto;***

Come visibile dagli estratti cartografici sotto riportati inerenti le tavole del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana (P.I.T. Regione Toscana), l'area in oggetto non risulta soggetta a vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142 e non risulta soggetta al Vincolo Idrogeologico, ai sensi del R.D. 3267/1923.

Regione Toscana

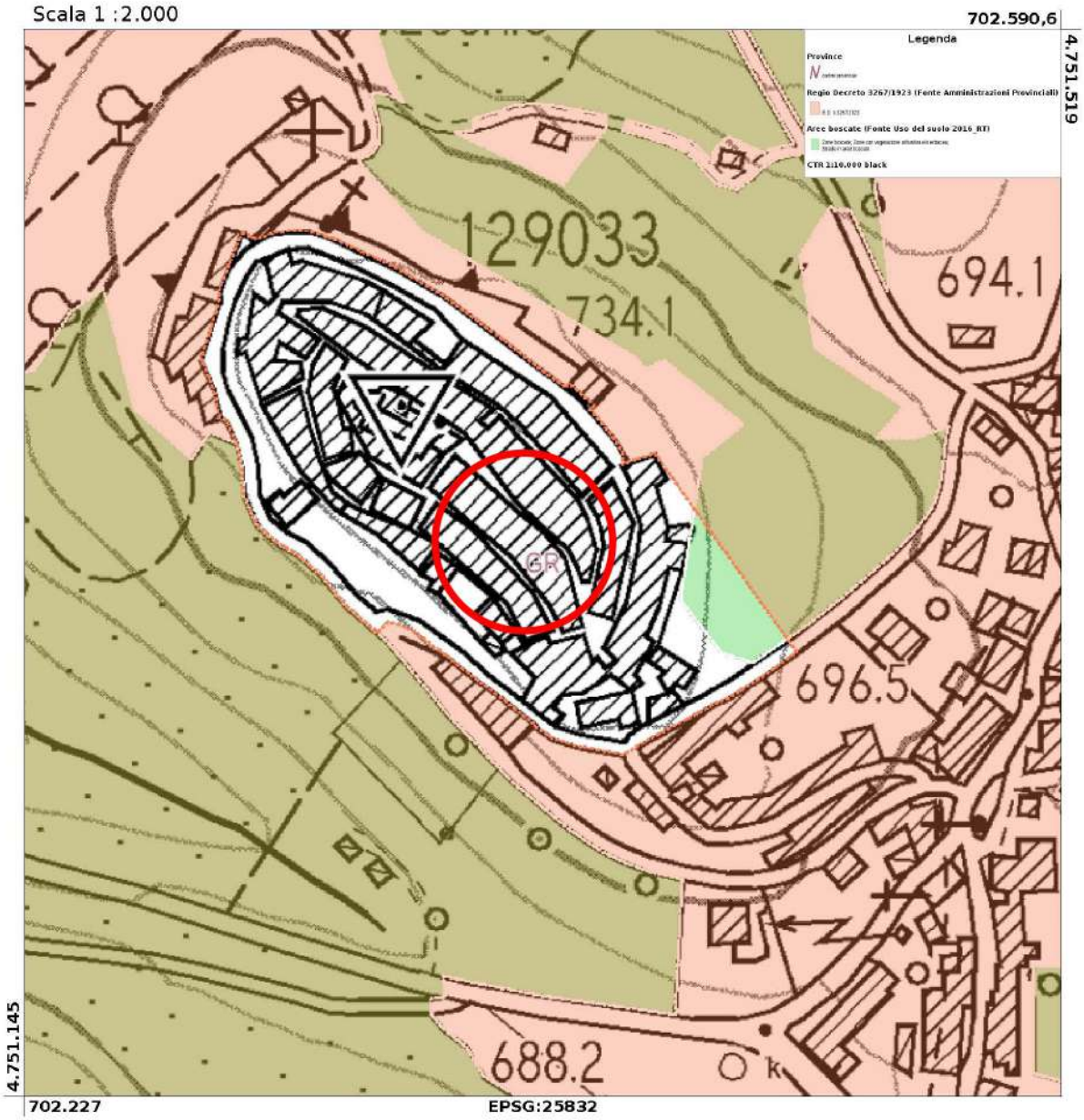
MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI

Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico



Estratto Cartografia Piano Indirizzo Territoriale Toscana (fuori scala) – Vincolo Paesaggistico

Regione Toscana - SIPT: Vincolo idrogeologico



Estratto Cartografia Piano Indirizzo Territoriale Toscana (fuori scala) – Vincolo Idrogeologico

QUESITO 12. determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri

ad anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

La stima dell'immobile è stata eseguita con metodo di stima sintetico per comparazione, individuando il più probabile valore di mercato per metro quadrato di superficie commerciale, sulla base della comparazione dei prezzi correnti per immobili analoghi a quello oggetto di stima, rilevati mediante indagine di mercato, nonché sulla base della propria conoscenza ed esperienza in materia di compravendite di immobili analoghi a quello oggetto di stima.

Si è proceduto a svolgere delle indagini di mercato presso alcuni siti internet di Agenzie Immobiliari operanti nella zona ed alla consultazione della Banca Dati O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate nella Provincia di Grosseto, Comune di Cinigiano.

L'indagine di mercato ha evidenziato che, in considerazione dei risultati delle ricerche economiche effettuate, dello stato di fatto dei luoghi emerso in sede di sopralluogo e dato l'attuale andamento del mercato immobiliare, si è stabilito il più probabile valore di mercato.

Per l'immobile in oggetto la superficie commerciale è stata rilevata al lordo dei muri interni e perimetrali, come visibile dallo schema di calcolo allegato (All. 4).

Superficie commerciale		
Vani Subalterno 2 piano terra	mq	10.12
Appartamento piano terra (Sub. 7)	mq	3.55
Appartamento piano primo (Sub. 7)	mq	52.70
TOTALE SUP. COMMERCIALE	**mq**	**66.37**

Per il calcolo del valore degli immobili, l'unità accatastata come autorimessa (Subalterno 2) è stata valutata nella stima con lo stesso valore unitario dell'unità residenziale principale.

Tale scelta deriva dalla destinazione d'uso effettiva del vano, adibito a bagno e collegato internamente all'abitazione, rendendolo funzionale e indispensabile per la completezza dell'unità residenziale. Nonostante la categoria catastale difforme (autorimessa), lo stato di fatto ne determina l'appartenenza pertinenziale all'immobile

abitativo. Di conseguenza, la valutazione finale è stata effettuata in modo uniforme, tenendo conto della complementarità del vano.

In considerazione dei risultati delle ricerche economiche effettuate, dello stato di fatto dei luoghi emerso in sede di sopralluogo, dato l'attuale andamento del mercato immobiliare, sulla base della comparazione tra i dati rilevati dall'indagine di mercato, si è individuato il più probabile valore per metro quadrato di superficie commerciale.

L'immobile in oggetto risulta avere una superficie commerciale di circa mq 66.37 e risulta trovarsi in uno stato manutentivo pessimo e di abbandono, che ne deprezza maggiormente il valore.

I valori desumibili dall'indagine di mercato, verificata mediante un minimo quantitativo di immobili analoghi nel centro storico di Monticello Amiata, per l'immobile oggetto di pignoramento sono risultati oscillanti tra € 350,00 ed € 550,00 al metro quadrato di superficie commerciale.

In ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima, quali destinazione, consistenza, posizione, orientamento, affacci e, soprattutto dallo stato di conservazione pessimo, si ritiene che il valore da tenere in considerazione, tra quelli rilevati, di € 450,00 al metro quadrato di superficie commerciale, sia il più probabile valore di mercato da attribuirsi agli immobili, censiti al Catasto Fabbricati Provincia di Grosseto, nel Comune di Cinigiano, Fraz. Monticello Amiata, Via Pansani n. 1, al Foglio 174, Particella 216, Subalterni 7 e 2.

Di conseguenza, gli immobili in oggetto, si stimano come segue:

mq 66,37 x €/mq 450,00 = € 29.866,50

Da tale cifra si ritiene tuttavia opportuno detrarre il probabile costo delle regolarizzazioni urbanistiche-edilizie e catastali degli immobili, individuato presumibilmente in € 12.052,00 (in risposta ai quesiti 4 e 6) e, pertanto, il valore risulta:

€ 29.866,50 - € 12.052,00 = **€ 17.814,50**

CONCLUSIONI

Secondo le risultanze degli accertamenti fatti per rispondere ai quesiti del Giudice, il sottoscritto CTU ritiene che il bene pignorato possa costituire un unico lotto, come di seguito descritto:

Unità immobiliare censita ad uso residenziale al Catasto Fabbricati Provincia di Grosseto, nel Comune di Cinigiano, Fraz. Monticello Amiata, Via Pansani n. 1, al Foglio 174, Particella 216, Subalterno 7, piano terra e primo, categoria A/5, Classe 3, consistenza vani 2.5, superficie catastale tot. mq 39, rendita catastale € 99,42 e unità immobiliare censita ad uso autorimessa (da trasformare in residenziale ed accorpare al Sub. 7) al Catasto Fabbricati Provincia di Grosseto, nel Comune di Cinigiano, Fraz. Monticello Amiata, Via Pansani n. 1, al Foglio 174, Particella 216, Subalterno 2, piano terra, categoria C/6, Classe 7, consistenza mq 5, superficie catastale tot. mq 10, rendita catastale € 14,20.

Le unità immobiliari risultano catastalmente intestate, per la proprietà di 1/1 [redacted].

La stima ha individuato un valore unitario per il lotto, costituito dalle due unità immobiliari, ottenendo il seguente valore, comprensivo dei coefficienti di riduzione in virtù dello stato manutentivo degli immobili e dei costi presumibilmente necessari per la regolarizzazione delle conformità, di **€ 17.814,50**.

Grosseto, 22/01/2026

Il C.T.U.
Geom. Matteo Pastorelli

Sono allegati alla presente Relazione:
ALLEGATO 1 – Verbale di sopralluogo;
ALLEGATO 2 – Ispezioni ipotecarie e note degli atti, visure storiche, mappa e planimetrie catastali;
ALLEGATO 3 – Restituzione grafica del rilievo;
ALLEGATO 4 – Schema di calcolo delle superfici commerciali;
ALLEGATO 5 – P.E.C. Comune di Cinigiano accesso agli atti pratiche edilizie;
ALLEGATO 6 – Documentazione fotografica;
ALLEGATO 7 – Attestazione Agenzia delle Entrate;
ALLEGATO 8 –Attestazione Regione Toscana.