
TRIBUNALE DI GROSSETO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento Giudiziario N° 25/2024 R.G.El.

Creditore

[REDACTED]

C.F. [REDACTED]

Debitore

[REDACTED]

C.F. [REDACTED]

GIUDICE ISTRUTTORE: Dott.ssa Nicolò Cristina
CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Fanciulli Jessica
C.T.U.: Ing. Cecilia Pacchieri

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Redatta dal C.T.U. Ing. Cecilia Pacchieri

Grosseto 03/03/2025



TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO
Esecuzione immobiliare n° 25/2024

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dott.ssa NICOLÒ CRISTINA

RELAZIONE PERITALE

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI

La sottoscritta Ingegnere Cecilia PACCHIERI, libera professionista con studio in Grosseto, Piazza Brennero n.5, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n°791 ed all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Grosseto, in data 09 agosto 2024 è stata nominata consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione immobiliare n°25/2024. Alla scrivente C.T.U., accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito in data 12 agosto 2024, sono stati sottoposti i 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*

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531



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

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

8° Quesito: ***dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

***dire** se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di*



ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9° Quesito: ***accertare** se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

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

***segnalare, in caso di contratto di locazione,** l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;*

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

In data 08/10/2024, 25/10/2025 e 30/01/2025 sono stati eseguiti i sopralluoghi presso gli immobili oggetto di stima congiuntamente al CUSTODE nominato per la procedura, Avv. Jessica Fanciulli. Le operazioni peritali della sottoscritta C.T.U. sono state completate in date successive, con accessi agli atti depositati presso il Comune di Scansano e gli uffici dell'Agenzia delle Entrate.

Premessa

Oggetto della presente perizia di stima sono i seguenti immobili, ubicati nel comune di Scansano (GR):

- *Immobile n.1:* Appartamento sito nel comune di Scansano (GR), Frazione di Pancole, via Provinciale Grossetana SNC, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Scansano (GR) al foglio 126 – part. 847 – sub. 33 – p.1 – cat. A/2 – cl. 2 – cons. 3,5 vani – rendita € 325,37.
- *Immobile n.2:* Appartamento sito nel comune di Scansano (GR), Frazione di Pancole, via Provinciale Grossetana SNC, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Scansano (GR) al foglio 126 – part. 847 – sub. 36 – p.1 – cat. A/2 – cl. 2 – cons. 4 vani – rendita € 371,85.
- *Immobile n.3:* Posto auto scoperto sito nel comune di Scansano (GR), Frazione di Pancole, via Provinciale Grossetana SNC, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Scansano (GR) al foglio 126 – part. 847 – sub. 11 – p.T – cat. C/6 – cl. 2 – cons. 12 mq – rendita € 15,49.

I sopracitati immobili risultano intestati a:

- [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f.: [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

A tutti gli immobili oggetto di perizia risultano comuni i subalterni 3, 5, 6 e 7 della particella 847 al foglio 126, costituiti da corsia carrabile e corte comune;

Risulta, inoltre, pertinenza del sub. 36 la scala comune identificata al sub 34 (BCNC ai subb 35 e 36).

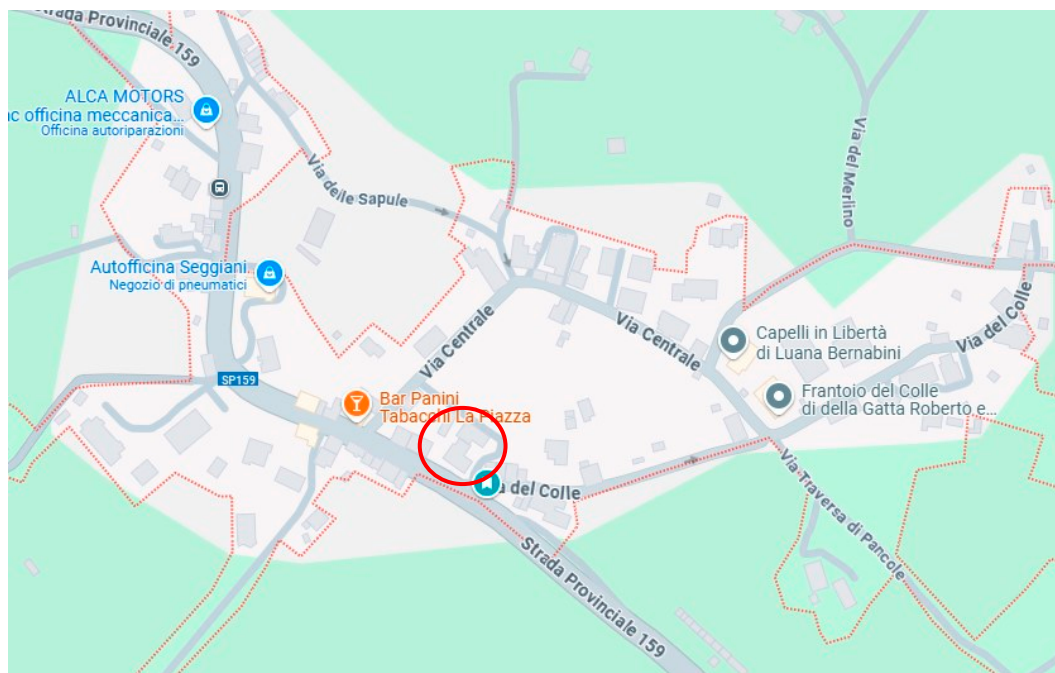


La procedura esecutiva è promossa da [REDACTED] con sede in
[REDACTED] c.f. [REDACTED]



Gli immobili oggetto di procedura sono siti nel comune di Scansano, nella Frazione di Pancole, di seguito si riportano due estratti cartografici, al fine di rendere più comprensibile la localizzazione del bene:

Mappa di inquadramento



Vista aerea



Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

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

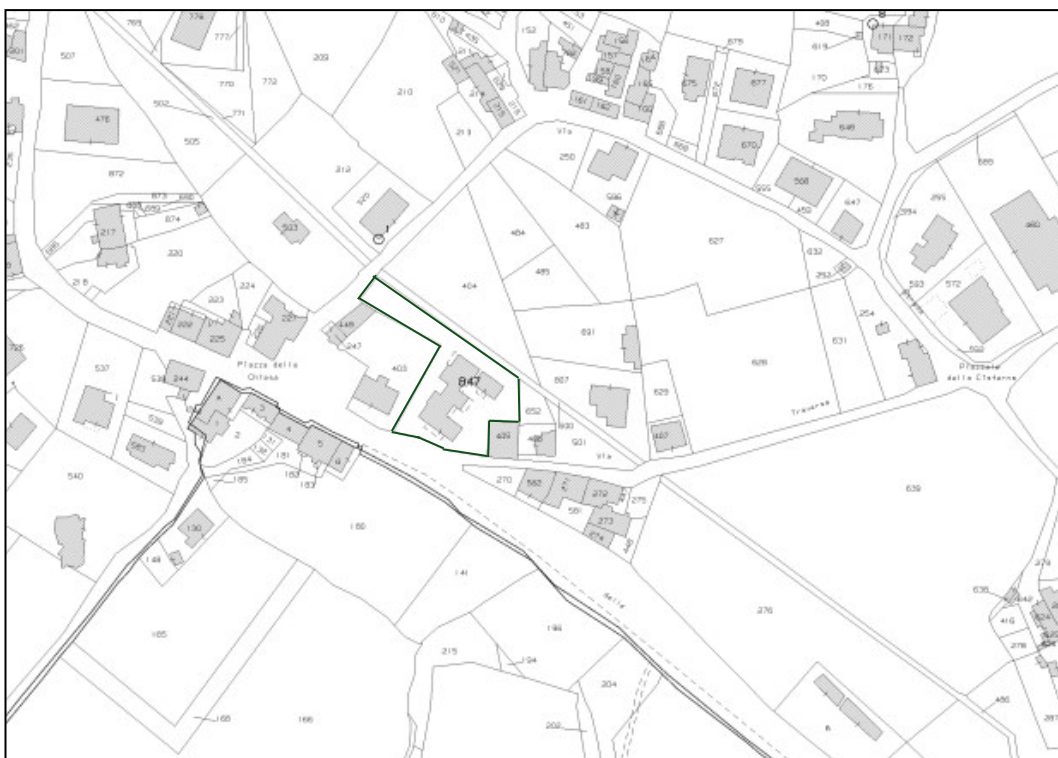
La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa. È stato verificato che nella suddetta documentazione in atti non erano presenti le planimetrie catastali degli immobili e le visure dei beni comuni; la sottoscritta ha provveduto ad acquisirne copia presso gli uffici competenti e saranno allegate alla presente memoria, insieme alle visure catastali aggiornate.

1.2 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO

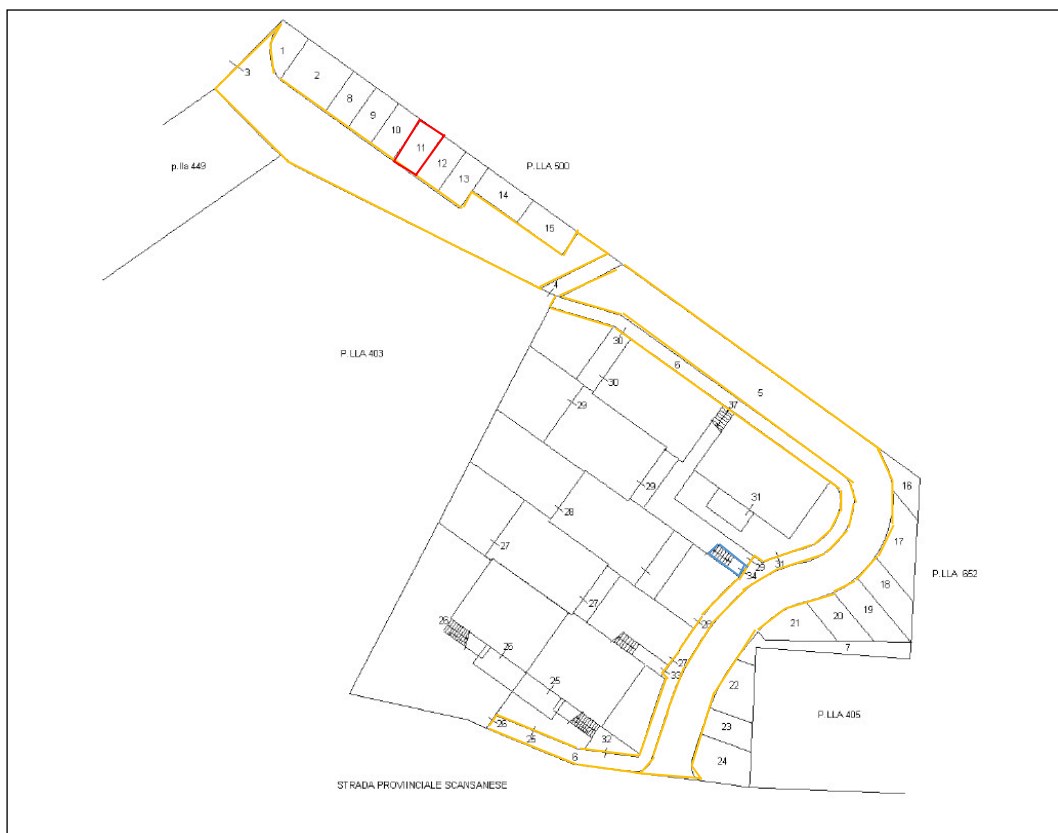
I dati indicati nel **verbale di pignoramento** di cui alla nota di trascrizione al r.g. **3587** e r.p. **2829** del **11/03/2024** dell'atto giudiziario del **02/02/2024** n. rep. **2540** così come riportato al § 4 della presente memoria, individuano correttamente gli immobili e ne consentono la loro univoca identificazione.

Al fine di una più facile individuazione degli immobili oggetto di pignoramento seguono l'estratto di mappa catastale con l'individuazione della particella 847 al foglio 126 (in verde) e dell'elaborato planimetrico con evidenza degli immobili di proprietà esclusiva (in rosso) e dei beni comuni non censibili di pertinenza (in giallo ed in blu).





MAPPA – PART 847 FOGLIO 126



PIANO TERRA – ELABORATO PLANIMETRICO

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531



Immobili di proprietà esclusiva (subb. 11, 33, 36)

Sub. 34: Scala comune ai subb 35 e 36 (BCNC)

Subb. 3, 5, 6, 7: corsia carrabile e corte comune ai subb. 1-2-4-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-35-36-38-39 (B.C.N.C.).

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 1 – Documentazione catastale.

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);

Non sono state rilevate carenze nella documentazione presentata.

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;*

3.1 DATI CATASTALI E CONFINI

Sono state effettuate le visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto, dalle quali è risultato che gli immobili oggetto di pignoramento risultano regolarmente accatastati.

Le unità immobiliari sono censite al Catasti Fabbricati del Comune di Scansano (GR) come segue:

Appartamento 1:

Dati Identificativi			Dati Classamento				Dati derivanti da
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
126	847	33	A/2	2	3,5 Vani	€ 325,37	
Indirizzo: VIA PROVINCIALE GROSSETANA n. SNC Piano 1							



Intestato a:

- [redacted]
[redacted] sede in [redacted] c.f.: [redacted] per il diritto di
proprietà per la quota di 1/1,

Confini: Fg.126, Part. 847, Subb. 26, 32, 35, sullo stesso piano, subb. 27, 25 e 5 al piano inferiore.

Appartamento 2:

Dati Identificativi			Dati Classamento				Dati derivanti da
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
126	847	36	A/2	2	4 Vani	€ 371,85	
Indirizzo: VIA PROVINCIALE GROSSETANA n. SNC Piano 1							

Intestato a:

- [redacted]
[redacted] sede in [redacted] c.f.: [redacted] per il diritto di
proprietà per la quota di 1/1,

Confini: Fg.126, Part. 847, Subb. 34, 35, 38, sullo stesso piano, subb. 29, al piano inferiore.

Ente comune di particolare pertinenza del sub 36 – scala comune ai subb. 35 e 36:

Dati Identificativi			Dati Classamento				Dati derivanti da
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/03/2015 Pratica n. GR0025542 in atti dal 09/03/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 12319.1/2015)
126	847	34	-	-	-	-	
VIA PROVINCIALE GROSSETANA n. SNC Piano T-1							

Posto auto scoperto:



Dati Identificativi			Dati Classamento				Dati derivanti da
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
126	847	11	C/6	2	12 mq	€ 15,49	
Indirizzo: VIA PROVINCIALE GROSSETANA n. SNC Piano 1							

Intestato a:

- [REDACTED]
[REDACTED] sede in [REDACTED], c.f.: [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

Confini: Fg.126, Part. 847, Subb. 10, 12, 3 e Fg. 126, Part. 500.

Enti comuni di particolare pertinenza di tutti i subb. oggetto di analisi:

Dati Identificativi			Dati Classamento				Dati derivanti da
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/03/2015 Pratica n. GR0025538 in atti dal 09/03/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 12315.1/2015)
126	847	3	-	-	-	-	
Indirizzo: VIA PROVINCIALE GROSSETANA n. SNC Piano T							

Dati Identificativi			Dati Classamento				Dati derivanti da
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/03/2015 Pratica n. GR0025539 in atti dal 09/03/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 12316.1/2015)
126	847	5	-	-	-	-	
Indirizzo: VIA PROVINCIALE GROSSETANA n. SNC Piano T							

Dati Identificativi			Dati Classamento				Dati derivanti da
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del



126	847	6	-	-	-	-	09/03/2015 Pratica n. GR0025540 in atti dal 09/03/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 12317.1/2015)
Indirizzo: VIA PROVINCIALE GROSSETANA n. SNC Piano T							

Dati Identificativi			Dati Classamento				Dati derivanti da
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/03/2015 Pratica n. GR0025541 in atti dal 09/03/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 12318.1/2015)
126	847	7	-	-	-	-	
Indirizzo: VIA PROVINCIALE GROSSETANA n. SNC Piano T							

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 1 – Documentazione catastale.

3.2 CORRISPONDENZA CATASTALE

Appartamento 1

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Scansano al foglio 126 - part. 847 – sub. 33 è rappresentato catastalmente con corrispondenza planimetrica aggiornata.

Appartamento 2

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Scansano al foglio 126 - part. 847 – sub. 36 è rappresentato catastalmente con corrispondenza planimetrica aggiornata.

Posto auto scoperto

Confrontando la situazione catastale in essere alla data del conferimento dell'incarico con lo stato dei luoghi, si rileva che l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Scansano al foglio 126 - part. 847 – sub. 11 è rappresentato catastalmente con corrispondenza planimetrica non aggiornata.



Durante il sopralluogo non è stato possibile individuare la posizione del posto auto, in quanto non vi sono indicazioni a terra visibili. Si segnala, inoltre, che le auto presenti erano tutte parcheggiate sul lato opposto rispetto a quello indicato in planimetria e nell'elaborato planimetrico della particella 847, sempre all'interno dell'ente urbano di cui alla particella suddetta.

Sarà, pertanto, necessario, procedere con un aggiornamento catastale tramite redazione di pratica Docfa e contestuale aggiornamento dell'elaborato planimetrico, modifiche per le quali si stima un costo, per le spese tecniche e gli oneri di deposito, quantificabile in un minimo di circa 600,00 euro, circostanza della quale si terrà conto nella valutazione dell'immobile. La CTU non ha ritenuto opportuno procedere con l'aggiornamento in quanto le discrepanze rilevate non incidono né sulla consistenza né sulla rendita dell'immobile.

È presente l'elaborato planimetrico della particella 847 foglio 126.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 1 – Documentazione catastale

3.3 PORZIONI NON PIGNORATE COMPRESSE NELL'IDENTIFICATIVO CATASTALE

L'identificativo catastale dell'immobile *de quo* non include ("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 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Gli immobili di cui alla procedura risultano edificati sull'ente urbano riportato al NCEU del comune di Scansano al Foglio 126, Particella 847.

L'attuale particella 847 foglio 126, in seguito a Tipo Mappale del 10/09/2013 Pratica n. GR0129547 in atti dal 10/09/2013 presentato il 10/09/2013 PER NUOVA COSTRUZIONE (n.129547.1/2013) derivava dalla particella 651, la quale, a sua volta, in seguito a FRAZIONAMENTO del 13/07/1994 in atti dal 13/07/1994 (n.1111.1/1994), derivava dalla particella 515, così identificata dall'impianto meccanografico del 05/05/1976 (partita 5835).



Dalla certificazione notarile del 13/03/2024, effettuata opportuna indagine di aggiornamento presso Conservatoria dei RR.II. di Grosseto, relativamente alle unità immobiliari oggetto di esecuzione, risulta, nel ventennio, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, le seguenti formalità:

- o **Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario**, atto notaio Abbate Antonio del **05/08/2010**, numero di repertorio **39178/24085**, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data **06/08/2010** al n. **11982** del Registro Generale e n. **2573** del Registro Particolare, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] gravante sui diritti di 1/1 della Piena Proprietà sul terreno su cui sono realizzati gli immobili oggetto di perizia, nella sua precedente identificazione catastale:

- o **Comune di Scansano - foglio 126 - part. 651;**

per euro 1.000.000,00 di cui euro 500.000,00 di capitale.

Contro:

→ [REDACTED] con sede in [REDACTED] (GR), c.f. [REDACTED] per il diritto di **proprietà per la quota di 1/1.**

A margine risultano:

- ANNOTAZIONE presentata il 22/07/2011 Servizio di P.I. di GROSSETO, Registro particolare n. 1233 Registro generale n. 9923, derivante da EROGAZIONE PARZIALE;
- ANNOTAZIONE presentata il 11/10/2011 Servizio di P.I. di GROSSETO, Registro particolare n. 1624 Registro generale n. 13152, derivante da EROGAZIONE PARZIALE;
- ANNOTAZIONE presentata il 03/08/2012 Servizio di P.I. di GROSSETO, Registro particolare n. 980 Registro generale n. 8767, derivante da EROGAZIONE PARZIALE;
- ANNOTAZIONE presentata il 12/11/2012 Servizio di P.I. di GROSSETO, Registro particolare n. 1524 Registro generale n. 12231, derivante da EROGAZIONE PARZIALE;



- ANNOTAZIONE presentata il 01/02/2013 Servizio di P.I. di GROSSETO, Registro particolare n. 508 Registro generale n. 1539, derivante da EROGAZIONE PARZIALE;
- ANNOTAZIONE presentata il 21/02/2014 Servizio di P.I. di GROSSETO, Registro particolare n. 142 Registro generale n. 1954, derivante da QUIETANZA E CONFERMA;
- ANNOTAZIONE presentata il 21/02/2014 Servizio di P.I. di GROSSETO, Registro particolare n. 143 Registro generale n. 1955, derivante da **FRAZIONAMENTO IN QUOTA** del 07/02/2014 ai rogiti del Notaio Bruno Detti, sede Orbetello (GR), rep. n.92362/9854, con il quale:
 - All'appartamento al Fg. 126, Part. 847, Sub. 33 è stata attribuita la quota di ipoteca di € 61.788,00, di cui € 30.894,00 di capitale.
 - All'appartamento al Fg. 126, Part. 847, Sub. 36 è stata attribuita la quota di ipoteca di € 61.946,00, di cui € 30.973,00 di capitale.
 - Al posto auto scoperto al Fg. 126, Part. 847, Sub. 11 è stata attribuita la quota di ipoteca di € 3.468,00, di cui € 1.734,00 di capitale.
- ANNOTAZIONE presentata il 07/07/2015 Servizio di P.I. di GROSSETO, Registro particolare n. 721 Registro generale n. 7739, derivante da SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO AI SENSI DELL'ART. 120-QUATER COMMA 3, D.LGS. N. 385/1993;
- ANNOTAZIONE presentata il 25/11/2016 Servizio di P.I. di GROSSETO, Registro particolare n. 1861 Registro generale n. 14756, derivante da RESTRIZIONE DI BENI
- **Verbale di pignoramento immobili del 02/02/2024**, numero di repertorio **2540**, notificato da Ufficiale Giudiziario C. D'Appello di Roma, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data **11/03/2024** al n. **3587** del Registro Generale e n. **2829** del Registro Particolare, a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] c.f. [REDACTED] e contro [REDACTED] con sede in [REDACTED]



c.f.: [REDACTED] gravante sui diritti di 1/1 della Piena Proprietà sui seguenti immobili:

- *Immobile n.1: Appartamento* sito nel comune di Scansano (GR), VIA PROVINCIALE GROSSETANA n. SNC, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Scansano (GR) al foglio 126 – part. 847 - sub. 33 – p.1 – cat. A/2 – cl. 2 – cons. 3,5 vani – rendita € 325,37.
- *Immobile n.2: Appartamento* sito nel comune di Scansano (GR), VIA PROVINCIALE GROSSETANA n. SNC, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Scansano (GR) al foglio 126 – part. 847 - sub. 36 – p.1 – cat. A/2 – cl. 2 – cons. 4 vani – rendita € 371,85.
- *Immobile n.3: Posto auto scoperto* sito nel comune di Scansano (GR), VIA PROVINCIALE GROSSETANA n. SNC, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Scansano (GR) al foglio 126 – part. 847 - sub. 11 – p.T – cat. C/6 – cl. 2 – cons. 12 mq – rendita € 15,49.

Ulteriori informazioni

il precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 81.126,37 oltre interessi fino al saldo e spese.

4.2 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Così come verificato alle date del 11/03/2024 e successive, presso gli Enti competenti, gli immobili oggetto di perizia risultano essere di proprietà di:

→ [REDACTED]
[REDACTED] sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Gli immobili oggetto di procedura, siti nel comune di Scansano (GR) e consistenti in:

- Appartamento A/2 al foglio 126 - part. 847 - sub. 33;
- Appartamento A/2 al foglio 126 - part. 847 - sub. 36;
- Posto auto scoperto C/6 al foglio 126 - part. 847 - sub. 11;



Sono pervenuti alla ditta debitrice [REDACTED] sopra generalizzata, in forza di **atto di permuta**, ai rogiti del Notaio Bruno **DETTI** del **22/05/2015**, rep. n. **93553/10576**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di **Grosseto** in data **26/05/2015** al numero **4568** del Registro Particolare ed al numero **5889** del Registro Generale, mediante il quale la società [REDACTED], con sede a [REDACTED] c.f. [REDACTED] ha ceduto a titolo di permuta alla società debitrice [REDACTED] diritti della Piena Proprietà sugli immobili oggetto di pignoramento, unitamente a maggior consistenza.

A [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà del terreno su cui sorgono gli immobili oggetto di procedura, nella sua precedente identificazione catastale fg. 126, part. 651, è pervenuta per **atto di compravendita** ricevuto dal Notaio **ABBATE** Antonio in data **01/02/2010**, rep. **38092/23209**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di **Grosseto** in data **04/02/2010** al numero **1118** del Registro Particolare ed al numero **1753** del Registro Generale, mediante il quale la società [REDACTED] con sede in [REDACTED], c.f. [REDACTED] ha venduto a [REDACTED] con sede a [REDACTED] c.f. [REDACTED] i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà** dei beni degli immobili di cui alla procedura, nella loro precedente identificazione catastale:

→ Terreno al Foglio 126, Particella 651 – cons. 19 are 20 centiare.

Alla [REDACTED] sopra generalizzata, la quota dell'intero in piena proprietà del terreno su cui sorgono gli immobili oggetto di procedura, nella sua precedente identificazione catastale fg. 126, part. 651, è pervenuta per **atto di compravendita** ricevuto dal Notaio **ABBATE** Antonio in data **23/05/2008**, rep. **34719/20490**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di **Grosseto** in data **30/05/2008** al numero **5107** del Registro Particolare ed al numero **7844** del Registro Generale, mediante il quale il [REDACTED], nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED] ha venduto [REDACTED] con sede [REDACTED] c.f. [REDACTED] i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà** dei beni degli immobili di cui alla procedura, in regime di separazione dei beni, nella loro precedente identificazione catastale:

→ Terreno al Foglio 126, Particella 651 – cons. 19 are 20 centiare.



A [REDACTED] sopra generalizzato, la quota dell'intero in piena proprietà del terreno su cui sorgono gli immobili oggetto di procedura, nella sua precedente identificazione catastale fg. 126, part. 651, è pervenuta per **atto di divisione** ricevuto dal Notaio **RICCIARDO CALDERARO** Giuseppina in data **23/11/2002**, rep. **145**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di **Grosseto** in data **25/11/2002** al numero **12425** del Registro Particolare ed al numero **17590** del Registro Generale, da comproprietà con [REDACTED] nata a [REDACTED] (GR) il [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] (GR) [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Ai comproprietari [REDACTED] la quota di comproprietà pari a 1/3 ciascuno del terreno su cui sorgono gli immobili oggetto di procedura, nella sua precedente identificazione catastale fg. 126, part. 651, è pervenuta per **successione in morte** di [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] deceduta il [REDACTED] registrata il 10/04/2002 al rep. n. 88/722 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di **Grosseto** in data **12/07/2002** al numero **7648** del Registro Particolare ed al numero **10410** del Registro Generale.

Risulta trascritta **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ** in morte di [REDACTED] nata a [REDACTED], da parte degli eredi [REDACTED] atto Notaio **RICCIARDO CALDERARO** Giuseppina del **23/11/2002**, rep. **145**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di **Grosseto** in data **25/11/2002** al numero **12426** del Registro Particolare ed al numero **17591** del Registro Generale

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 2 – Ispezione Ipotecaria

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 CDU

È stata acquisita la mappa censuaria relativa al Foglio in cui è sito l'immobile oggetto di analisi.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 1 – Documentazione catastale

5.2 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Conseguentemente a quanto previsto dal Il Piano Operativo del Comune di Scansano, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.60 del 10/12/2015 e approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.11 del 14/04/2016 e dalla Variante parziale al Piano Strutturale, adottata contestualmente al PO e delle Norme tecniche di attuazione, aggiornate alla Delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 31/05/2022, il terreno su cui sono realizzati gli immobili oggetto di perizia risulta:

in parte in zona territoriale omogenea “B” - *aree interne al perimetro dei centri abitati.*

- *sottosistemi ed ambiti - insediamenti urbani: città nuova (U2)*
- *interventi: ristrutturazione edilizia di tipo c (ri-c)*

in parte in zona territoriale omogenea “C” - *aree interne al perimetro dei centri abitati.*

- *discipline specifiche - area soggetta a Piano Attuativo PA2A.1*
- *verde*
- *sottosistemi ed ambiti - insediamenti urbani: città nuova (U2)*

in parte in zona territoriale omogenea “B” - *aree interne al perimetro dei centri abitati.*

- *sottosistemi ed ambiti - insediamenti urbani: città nuova (U2)*



interventi: ristrutturazione edilizia di tipo b (ri-b)

Il terreno ricade entro:

- Pericolosità geomorfologica: *Media (G.2)*;
- Pericolosità idraulica: *Bassa (I.1)*;

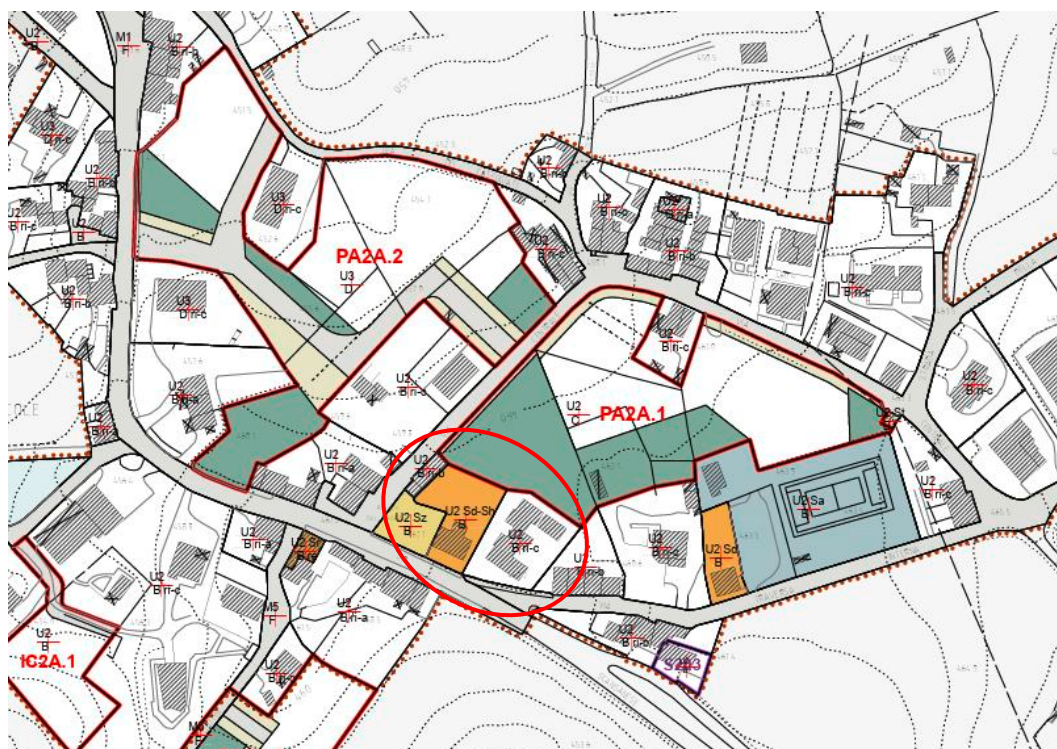
ed è ricompreso nel perimetro del Territorio Urbanizzato di cui all'art. 4 della L.R.T. 65/2014.

Vincoli

Relativamente ai **vincoli**, dalla consultazione della cartografia del PIT della regione Toscana con valenza di Piano Paesaggistico, l'area non risulta soggetta a vincolo paesaggistico.

La zona in cui sorge il fabbricato che ospita gli immobili oggetto di perizia non risulta sottoposto a vincolo idrogeologico.

Tav PO 06 – Aree Urbane: Pancole.



LEGENDA

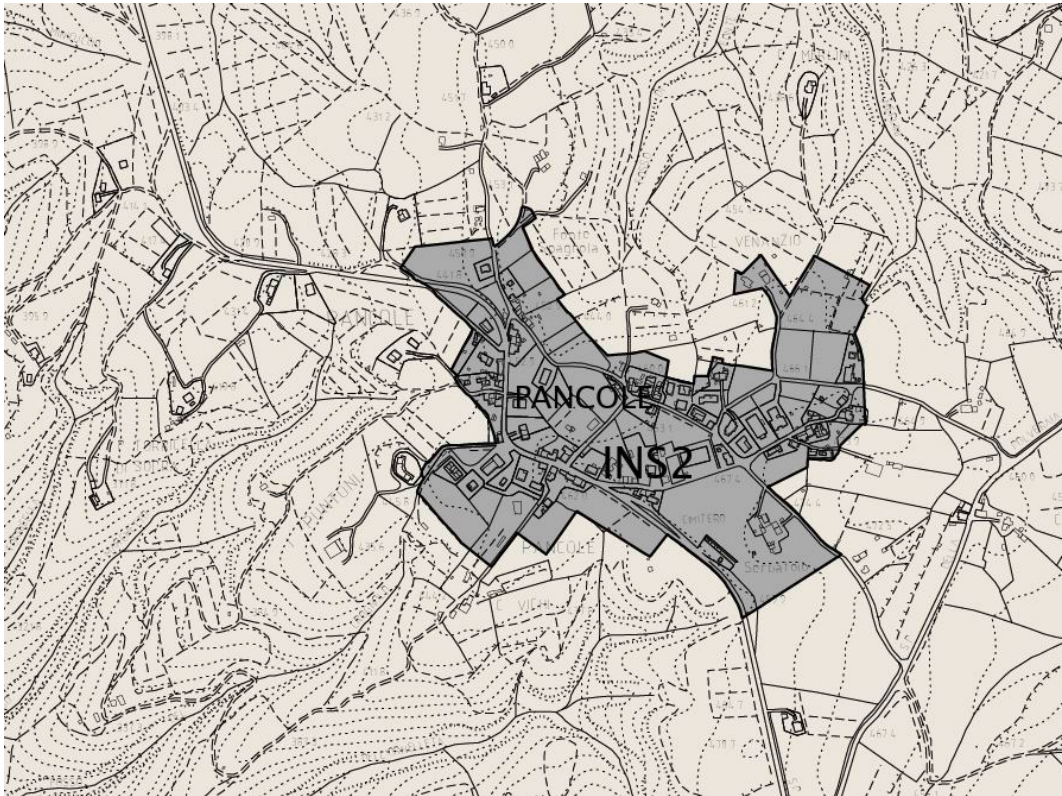
Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

Insedimenti urbani	
U1	centro antico e borghi (U1)
U2	città nuova (U2)
U3	zona produttiva (U3)
U4	villaggio minerario (U4)
Mobilità	
M1	collegamento territoriale (M1)
M2	collegamento principale (M2)
M3	collegamento secondario (M3)
Territorio rurale	
Colline di Scansano (R1)	
R2	Valli del Sanguinaio e del Mulino (R2)
R3	Media Albegna e Pomonte (R3)
R4	Alta Albegna e Fiascone (R4)
R5	Conca del Cotone (R5)
R6	Valle dell'Ombro (R6)
R7	Colle Fagiano (R7)
R8	Trasubbie e Trasubbino (R8)
R9	Murci (R9)
Destinazioni d'uso	
R	residenza (R)
I	attività industriali ed artigianali (I)
Ii	fabbriche ed officine (Ii)
Id	cantieri edili (Id)
G	attività commerciali all'ingrosso e depositi (G)
C	attività commerciali al dettaglio (C)
Ce	esercizi di vicinato e somministrazione (Ce)
T	attività turistico-ricettive (T)
Tr	alberghi, residence, strutture ricettive extralberghiere (Tr)
D	attività direzionali e di servizio (D)
S	attrezzature di servizio pubbliche (S)
Su	servizi amministrativi (Su)
Sb	servizi per l'istruzione di base (Sb)
Sh	servizi per l'assistenza sanitaria (Sh)
Sd	servizi culturali (Sd)
Ss	servizi sociali e ricreativi (Ss)
Sr	servizi per il culto (Sr)
Sc	servizi cimiteriali (Sc)
	area vocata per impianti di produzione di energia da fonte rinnovabile eolica
Interventi	
re	restauro (re)
	ristrutturazione edilizia
rc-nr	risanamento conservativo (rc) di complessi non rilevati
Zone territoriali omogenee	
A	zone A
C	zone C
E	zone E
F	zone F
Altre indicazioni	
	perimetro dei centri abitati
	aree prioritariamente riservate alla circolazione pedonale
	aree di rilevante pregio ambientale-paesaggistico
	Siti di Importanza Regionale
Aree con discipline specifiche	
Sn°	Complessi di pregio e di interesse storico-documentale (S)
ICn°	Aree soggette a Progetto unitario convenzionato (IC)
	verde
	viabilità
AEn°	Aree soggette a vincolo espropriativo (AE)
M4	collegamento locale (M4)
M5	collegamento minore (M5)
R1a	paesaggio collinare di Montorgiali e Pancole (R1a)
R1b	dorsale di Scansano e crinali di Poggioferro e Salaioli (R1b)
R2.1	zona ad esclusiva funzione agricola (R2.1)
R3.1	zona ad esclusiva funzione agricola (R3.1)
R6.1	zona ad esclusiva funzione agricola (R6.1)
Ia	impianti di trasformazione prodotti agricoli e zootecnia (Ia)
Ie	attività estrattive (Ie)
Cc	impianti per la distribuzione di carburanti (Cc)
Tc	campeggi (Tc)
St	servizi tecnici (St)
Sf	servizi sportivi coperti (Sf)
Sa	impianti sportivi all'aperto (Sa)
Sv	parchi e giardini pubblici (Sv), parchi territoriali (Svt)
So	orti urbani (So)
Sz	piazze e spazi pedonali pubblici (Sz)
Sp	parking pubblici a raso (Sp)
rc	risanamento conservativo (rc)
ri-a	ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a)
ri-b	ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b)
ri-c	ristrutturazione edilizia di tipo c (ri-c)
ms-na	manutenzione (ms) di complessi non rilevati
B	zone B
D	zone D
E1	zone E in Territorio ad Alto Rischio di Abbandono (T.E.R.A.)
	aree da mantenere libere da manufatti
	sottopassi
	ambiti di pertinenza dei centri antichi di Scansano e Montorgiali
ST.a/b/c	Padri Ento Maremma (ST)
PAn°	Aree soggette a Piano Attuativo (PA)
	servizi
	parking

Tav PS 4a.3 – Regimi di tutela: insediamenti e territori rurali



LEGENDA

Sottosistemi insediativi (UTOE) (art. 17)	
INS1	Scansano
INS2	Collacchie nord
	a. Pancole
	b. Montorgiali
	c. Preselle
INS3	Trasubbie
	a. Polveraia
	b. Baccinello
INS4	Amiatense
	a. Poggioferro
	b. Murci
INS5	Albegnese
	a. Pomonte
INS6	Cerreto Piano



Di seguito un estratto del PO:**Art. 3 Zone territoriali omogenee e perimetro dei centri abitati**

1. Ai fini dell'applicazione dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444, nelle Tavole del PO le Zone territoriali omogenee sono individuate attraverso perimetrazione e sigla di colore nero (la sigla della zona è posizionata in basso a sinistra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso), così come definite all'art. 2 del citato D.M.:

- **Zone A:** le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
- **Zone B:** le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A; si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.;
- **Zone C:** le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alle precedenti zone B;
- **Zone D:** le parti del territorio destinate ad insediamenti industriali o ad essi assimilati;
- **Zone E:** le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui, fermo restando il carattere agricolo delle stesse, il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C e ad essi assimilabili; al loro interno sono identificate le zone E1 che corrispondono all'ambito appartenente ai Territori ad Elevato Rischio di Abbandono (T.E.R.A.), come individuato dal P.T.C. della Provincia di Grosseto.
- **Zone F:** le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

2. Nelle Tavole del PO, in scala 1:2.000 - attraverso una linea tratteggiata a puntini - si individua il perimetro dei centri abitati, distinto da quello del territorio urbanizzato, definito in via transitoria ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 e riportato nella Tavola del Piano Strutturale in scala 1:25.000. Il perimetro dei centri abitati, comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi, con esclusione degli insediamenti sparsi e delle aree esterne, anche se interessate dal processo di urbanizzazione.

Tale perimetro del centro abitato ha anche valore di centro edificato ai sensi dell'art. 18 della L. 865/1971, mentre è da considerarsi distinto dalla perimetrazione del centro abitato ai sensi dell'art. 4 del D.lgs. n. 285/1992 e s.m.i.

Art. 18 Individuazione degli interventi

1. Si definisce intervento un evento intenzionale che determina un cambiamento di stato fisico o di stato d'uso o di diritto in un immobile. Gli interventi significativi dal punto di vista della pianificazione territoriale e urbanistica e delle procedure di controllo edilizio si distinguono in:

- interventi edilizi, ossia tipi di intervento che determinano cambiamenti dello stato fisico di un immobile; i tipi di intervento edilizio sono definiti dalla legislazione nazionale e regionale vigente e sono ulteriormente specificati nel presente Piano Operativo ai successivi articoli;



- interventi di trasformazione urbanistica, ossia atti che determinano cambiamenti dell'assetto urbano, con conseguenti modifiche anche nello stato di diritto dei suoli; sono interventi di trasformazione urbanistica quelli di nuova urbanizzazione, nonché quelli di ristrutturazione urbanistica o di sostituzione di cospicui insediamenti con nuovi insediamenti e con diverse funzioni;
- interventi di cambio d'uso, ossia che determinano modificazioni dello stato d'uso di un immobile, sia esso un edificio o un'area;
- interventi che comportano significativi movimenti di terra, ossia le rilevanti modificazioni morfologiche del suolo non a fini agricoli ed estranei all'attività edificatoria.

2. Per gli edifici, i complessi e gli spazi aperti le Tavole del PO riportano i limiti degli interventi ammessi nella gestione degli insediamenti esistenti attraverso perimetrazione e sigla di colore nero (la sigla dell'intervento è posizionata in basso a destra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso), con riferimento allo specifico sottosistema o ambito di appartenenza ed in relazione all'eventuale pregio o valore storico-documentale attribuiti dal piano. Gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio sono individuati da apposita perimetrazione e sigla (di colore rosso) che rinvia alla specifica disciplina contenuta nella Parte III delle presenti Norme.

3. Nel caso di pertinenze di edifici e manufatti destinati ad attività e attrezzature di servizio pubbliche, sempreché essi siano privi di particolare pregio o di valore storico-testimoniale, qualora non sia riportata alcuna sigla corrispondente ai limiti di intervento eventualmente definiti dal presente PO, si intendono ammessi tutti gli interventi che si rendano necessari in ragione delle funzioni e delle attività svolte.

4. Per gli edifici, i complessi e gli spazi aperti di antica formazione per i quali sono definite discipline specifiche le Tavole del PO riportano, attraverso perimetrazione e sigla (di colore viola), il riferimento alla Scheda normativa, contenuta al Capo III del Titolo VII (per le aree urbane) oppure al Capo IV del Titolo IX (per il territorio rurale), nella quale sono individuati i limiti di intervento, in relazione al loro valore (storico-architettonico o storico-documentale).

5. Qualora per edifici, complessi e spazi aperti nel territorio rurale non sia riportata alcuna perimetrazione e sigla corrispondente ad un tipo d'intervento, si intendono ammessi tutti gli interventi definiti al Capo III del Titolo IX e riferiti al patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, secondo la destinazione d'uso esistente.

Nel caso di contesti identificati da perimetrazione di colore nero e sigla "ms-na" la definizione specifica degli interventi è rinviata all'elaborazione di una schedatura conoscitiva analoga a quella prodotta per la redazione del Piano Operativo, non essendo stato possibile effettuare il rilievo in quella sede in quanto non autorizzato da parte dei proprietari o loro referenti; fino ad allora per tali contesti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Analogamente per i contesti identificati da perimetrazione di colore nero e sigla "rc-nr" la definizione specifica degli interventi è rinviata all'elaborazione di una schedatura conoscitiva analoga a quella prodotta per la redazione del Piano Operativo, non essendo stato possibile effettuare il rilievo in quella sede in quanto non accessibili; fino ad allora per tali contesti sono ammessi esclusivamente interventi fino al risanamento conservativo (rc), senza cambio di destinazione d'uso.

6. Fermo restando quanto definito al precedente comma 4, ai fini delle presenti Norme l'ammissibilità di un intervento sul patrimonio edilizio esistente comporta l'ammissibilità degli interventi di minore entità che lo precedono nell'articolato che segue. Le tecniche del restauro e quanto indicato per gli elementi costitutivi dell'organismo edilizio nel risanamento conservativo sono comunque da osservare anche negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici per i quali il PO indica l'intervento di restauro (re) o di risanamento conservativo (rc).



7. Per tutti gli edifici, complessi o spazi aperti sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e quelli volti all'eliminazione di barriere architettoniche, purché non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni oppure di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.

8. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione sono consentiti con esclusione degli edifici di particolare valore per i quali il PO indica gli interventi di restauro e risanamento conservativo (re, rc) o di ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a).

Art. 19 Disposizioni per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia

1. Le opere, gli interventi e i manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia di cui alla L.R. 65/2014 e s.m.i.:

- a) non devono comportare trasformazione edilizio-urbanistica dei luoghi (art. 10 comma 1 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.);*
- b) devono essere destinati a soddisfare esigenze contingenti, quindi non perduranti nel tempo;*
- c) devono avere caratteristiche (dimensionali, strutturali, ecc.) tali da consentire la facile amovibilità ed asportabilità;*
- d) devono essere privi di fondazioni e di allaccio a pubblici servizi (acqua, luce, gas).*

2. Fermo restando il rispetto delle eventuali ulteriori condizioni e limitazioni stabilite dalle presenti Norme in riferimento alle categorie di intervento oppure a specifici contesti e/o edifici e complessi, le opere, gli interventi e i manufatti di cui al comma 1 non rilevano ai fini dei parametri urbanistici ed edilizi così come definiti dal Regolamento regionale nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni di seguito elencate:

a) elementi di arredo da giardino - manufatti di piccole dimensioni che costituiscono arredo e corredo dei giardini privati: panchine, giochi fissi, statue, fontanelle, vasche e vasi per fiori, ombrelloni, pannelli grigliati, pavimentazioni di limitate dimensioni a segnare percorsi pedonali realizzate in materiali semplicemente appoggiati al suolo con sottofondo in sabbia -;

b) barbecue o caminetti - strutture di piccole dimensioni, anche dotate di cappa per convogliare i fumi e camino, destinate esclusivamente alla cottura di cibi - con ingombro planimetrico massimo di 2 mq. per ogni unità immobiliare;

c) gazebo e pergolati - manufatti di arredo di spazi esterni costituiti da montanti verticali e da elementi di connessione fra i montanti, atti a sostenere piante rampicanti o elementi mobili per ombreggiamento (tende avvolgibili e simili) -; sia gli elementi portanti sia gli elementi di connessione orizzontale devono essere realizzati con materiali leggeri, quali legno o metallo e di sezione necessariamente modesta, dovendo portare esclusivamente il peso proprio; tali strutture non possono essere dotate di delimitazioni verticali e non devono avere ingombro planimetrico superiore a 15 mq. per ogni unità immobiliare ed altezza superiore a 2,70 ml.; l'eventuale sporgenza dalla struttura portante (cornice) non deve essere superiore a 50 cm.; nel caso di attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi la realizzazione di manufatti di ombreggiamento per la sosta delle auto è consentita nella misura di 5,00x2,50 ml. per ogni addetto;

d) piccoli depositi per attrezzi in legno - strutture costituite da un assemblaggio di elementi prefabbricati in legno a costituire un manufatto a pianta quadrilatera, appoggiate ed eventualmente ancorate al suolo - con superficie coperta massima di 12 mq. per ogni unità immobiliare e altezza massima di 2,20 ml.; la copertura deve essere realizzata in legno ed eventualmente rivestita



in guaina ardesiata o tegole canadesi; nel caso di pertinenze condominiali è consentito coprire una superficie massima complessiva di 50 mq.;

e) pensiline poste sopra le porte di ingresso ed aperture in genere - strutture sporgenti a sbalzo dalla facciata degli edifici, con funzione di deflettore per la pioggia; con sporgenza massima dalla facciata di 1,50 ml. e larghezza non eccedente 50 cm. dai lati dell'apertura; tali strutture, che non possono avere caratteristiche proprie delle costruzioni edilizie, devono essere realizzate con materiali leggeri (legno, metallo, plastica) e facilmente amovibili, quindi fissate con viti e tasselli su opportune staffe, e possono essere coperte con vetro, legno, tegole canadesi o polycarbonato trasparente, escludendo comunque la lamiera, la plastica e la vetroresina di tipo ondulato; l'installazione di tali strutture è comunque esclusa nel caso di edifici per i quali sono previsti gli interventi fino al Restauro e Risanamento Conservativo;

f) tende solari retraibili - strutture sporgenti a sbalzo al prospetto degli edifici con funzione di riparo per l'irraggiamento solare, dotate di dispositivo di chiusura manuale o automatico e struttura retrattile -; tali strutture devono essere realizzate con materiali leggeri (legno, metallo, plastica) e asportabili, quindi fissate con viti e tasselli su opportune staffe, con forma aperta a falda obliqua, a capanna o cupola; le dimensioni di tali installazioni devono essere contenute, non è pertanto ammessa la realizzazione di tendaggi a circoscrivere il perimetro del fabbricato o anche di una sola facciata per esteso. L'installazione di tali manufatti è comunque consentita esclusivamente nelle aree di pertinenza degli edifici.

3. È comunque prescritto:

a) il rispetto delle disposizioni del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs. n. 42/2004) per opere, interventi e manufatti da realizzarsi o installarsi in aree soggette a tutela paesaggistica;

b) il previo conseguimento degli eventuali nulla-osta o atti di assenso comunque denominati, eventualmente prescritti da discipline di settore, per la realizzazione o l'installazione di opere, interventi e manufatti di cui al presente articolo.

Art. 25 Ristrutturazione edilizia

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

2. In considerazione delle opere specificamente ammesse, in funzione delle specifiche caratteristiche degli edifici oggetto di intervento, la categoria della ristrutturazione edilizia è articolata in più sottocategorie, come esplicitate negli articoli seguenti.

3. Sono sempre ammessi in tutte le sottocategorie nelle quali è articolata la ristrutturazione edilizia:

- gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili alle esigenze dei diversamente abili, anche se comportano aumento dei volumi esistenti, anche in deroga al tipo di intervento individuato dal presente Piano Operativo;
- nelle aree urbane la realizzazione di nuove autorimesse interrato da realizzarsi nel lotto di pertinenza o in aree esterne al fabbricato, purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento e con caratteristiche tali da essere escluse dal computo della SE;



- nel territorio rurale, la realizzazione nel resede di autorimesse pertinenziali totalmente interrate esclusivamente nel caso in cui, in ragione del dislivello dei vari punti della quota originaria dello stato dei luoghi, il percorso di accesso all'autorimessa non necessiti di movimenti di terra significativi, né tantomeno di rampe, comunque vietate, e purché con caratteristiche tali da essere escluse dal computo della SE e con superfici non eccedenti le dotazioni minime di parcheggio definite all'art. 31 delle presenti Norme;
- gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);
- la realizzazione di locali tecnici in aggiunta al volume esistente con dimensioni commisurate alle reali necessità correlate ad interventi riguardanti la modifica di impianti;
- la demolizione senza ricostruzione di parti dell'edificio o dell'intero fabbricato;
- la fedele ricostruzione di edifici crollati per cause di forza maggiore, entro dieci anni dall'evento calamitoso.

Art. 27 Ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b)

1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b) quelli che comportano la complessiva riorganizzazione funzionale e la diversa distribuzione interna del fabbricato e/o delle singole unità immobiliari e che possono comportare anche modifiche dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio e dei sistemi strutturali.

2. In aggiunta a quanto previsto dalla ristrutturazione edilizia limitata di tipo a (ri-a), la ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b) può comportare i seguenti interventi, che possono determinare incremento della Superficie Edificata, purché senza modifica della sagoma dell'edificio:

- le modifiche alle strutture in elevazione ed ai solai, comprese le relative quote d'imposta, con opere che possono prevedere anche l'inserimento di materiali e tecniche diverse da quelle esistenti;
- le modifiche ai collegamenti verticali;
- la realizzazione di scale esterne all'involucro edilizio ad uso di singole unità immobiliari, prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali e purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello e di scale di sicurezza esterne all'involucro edilizio, comunque configurate;
- le modifiche dei prospetti;
- la realizzazione di lucernari;
- gli interventi pertinenziali che comportano la realizzazione, anche in aderenza all'edificio principale, di un volume aggiuntivo non superiore al 20% del volume dell'edificio medesimo, compresa la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento.;
- la demolizione con fedele ricostruzione dell'intero edificio, nella stessa collocazione, sagoma e ingombro planivolumetrico, per i quali sono fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

3. Per gli edifici principali con destinazione d'uso residenziale è inoltre consentita la realizzazione al piano terra di portici o tettoie per una Superficie Coperta aggiuntiva non superiore al 30% della Superficie Coperta complessiva esistente.

4. Negli edifici per i quali gli interventi sono consentiti fino alla ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b), è altresì ammessa, quale ampliamento volumetrico comportante incremento della Superficie Edificata, la chiusura con infissi vetrati di logge o porticati, fermo restando il rispetto delle distanze minime; tale intervento è alternativo e non cumulabile con le addizioni volumetriche di cui al successivo comma 5.



5. La ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b) consente infine, nel caso di edifici a destinazione residenziale, i seguenti interventi che comportano la realizzazione di addizioni volumetriche, al di fuori della sagoma esistente:

a) per tutte le tipologie edilizie residenziali è consentita la sopraelevazione del fabbricato fino ad un massimo di 100 cm., per raggiungere un'altezza media del piano sottotetto pari a:

- 2,70 ml., al fine di renderlo abitabile;

- 2,40 ml. al fine di realizzare spazi accessori e di servizio, anche condominiali.

Tali sopraelevazioni sono consentite purché riguardino l'intera copertura dell'edificio, non modificano la tipologia della copertura e che l'intervento sia realizzato contemporaneamente in ogni sua parte. In particolare, per le case bi-familiari con tipologia a terra-tetto l'intervento è subordinato ad un progetto che coinvolga entrambe le proprietà in modo da non creare discontinuità della copertura.

b) per edifici residenziali di massimo due piani con giardino sono consentiti ampliamenti fino ad un massimo di 40 mq. di SE per ogni unità immobiliare, senza incremento dell'altezza massima esistente; tali interventi devono essere coerenti con la tipologia e i caratteri dell'edificio oggetto dell'ampliamento.

Gli interventi di cui ai punti a) e b) sono tra loro alternativi e non cumulabili.

Le addizioni volumetriche di cui al punto b) sono da intendersi escluse nel caso di cambio d'uso a residenza di edifici strumentali agricoli o comunque con uso di rimessa e deposito.

Art. 28 Ristrutturazione edilizia di tipo c (ri-c)

1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia di tipo c (ri-c) quelli che possono comportare, oltre a quanto già indicato per la ristrutturazione edilizia limitata di tipo b (ri-b), la demolizione e ricostruzione comunque configurata, purché non comportante incremento di volume, e la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti eseguita con contestuale incremento di volume, con diversa sagoma, articolazione, collocazione, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento di adeguamento delle opere di urbanizzazione (nel territorio rurale tale condizione è da intendersi come mantenimento dello stesso ambito di stretta pertinenza dell'edificio preesistente).

2. Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con destinazione d'uso residenziale è consentito l'incremento della SE fino ad un massimo del 20% di quella originaria riferita all'edificio principale e comunque non oltre i 70 mq. di ampliamento, purché sia garantito:

- l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, consentano al nuovo edificio il raggiungimento di prestazioni energetiche globali particolarmente qualificanti, tali da raggiungere almeno una classe energetica superiore a quella obbligatoria per legge;

- il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico;

- il raggiungimento della dotazione minima di parcheggi pertinenziali non inferiore a 1 mq/10 mc e comunque almeno pari ad un posto auto per ogni unità immobiliare risultante.

L'altezza massima del nuovo edificio è stabilita in 7,50 ml., fatto salvo il rispetto di altezze maggiori preesistenti.

3. Esclusivamente per gli edifici residenziali nel territorio rurale (abitazioni civili o rurali), nel caso in cui nell'ambito di stretta pertinenza siano presenti volumi secondari, quali depositi, locali di servizio e ricoveri, è consentita la loro demolizione e ricostruzione anche in ampliamento all'edificio esistente. Essi potranno essere accorpati all'edificio principale come SE residenziale fino al 50% del loro volume e comunque fino ad un massimo di 50 mq. di SE, al cui raggiungimento possono concorrere le addizioni



volumetriche del precedente comma, con il restante 50% del volume ricostruito per superficie accessoria (SA).

L'intervento di accorpamento dei volumi secondari all'edificio principale residenziale esclude la possibilità degli altri interventi di addizione volumetrica e di incremento dei volumi pertinenziali.

Gli ampliamenti così ottenibili dovranno essere coerenti con la tipologia e la forma dell'edificio esistente e comunque essere l'esito di una ristrutturazione complessiva dell'organismo edilizio, il cui fine è anche il riordino delle pertinenze e l'eliminazione di tutti gli elementi incongrui.

L'altezza massima è stabilita in 7,50 ml., fatto salvo il rispetto di altezze maggiori preesistenti.

4. Per gli edifici con destinazione d'uso ad attività turistico-ricettive per i quali sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo c (ri-c) è consentito l'incremento della SE fino ad un massimo del 20% di quella esistente, anche con addizione volumetrica, con un'altezza massima di 7,50 ml., fatto salvo il rispetto di altezze maggiori preesistenti.

5. Per gli edifici con destinazione d'uso ad attività commerciali al dettaglio e ad attività direzionali e di servizio o con destinazione d'uso mista (comprendente destinazioni quali: attività commerciali al dettaglio, attività direzionali e di servizio, artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici, attrezzature di servizio pubbliche e residenza) per i quali sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo c (ri-c) è consentito l'incremento della SE fino ad un massimo del 20% di quella esistente, anche con addizione volumetrica, con un'altezza massima di 7,50 ml., fatto salvo il rispetto di altezze maggiori preesistenti.

6. Per gli edifici con destinazione d'uso ad attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi localizzati nelle aree urbane per i quali sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo c (ri-c) è ammesso l'incremento della SE entro un Rapporto di Copertura massimo complessivo risultante massimo del 60%, anche con addizione volumetrica, con un'altezza massima di 10,50 ml.

È altresì consentita la realizzazione di tettoie, anche in aderenza all'edificio principale, di qualsiasi materiale, purché sempre entro il limite di un Rapporto di Copertura massimo complessivo risultante massimo del 60% e di un'altezza massima di 10,50 ml.

7. Per gli edifici con destinazione d'uso ad attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi localizzati nel territorio rurale per i quali sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo c (ri-c) è ammesso l'incremento della SE fino ad un massimo del 20% di quella esistente, anche con addizione volumetrica, nel rispetto dell'altezza esistente.

È altresì consentita la realizzazione di tettoie, anche in aderenza all'edificio principale, di qualsiasi materiale, fino ad un massimo del 20% della Superficie Coperta complessiva.

Art. 57 Gli ambiti urbani

1. Gli insediamenti urbani del Comune di Scansano sono costituiti dalle principali aree urbane: Scansano, Pancole, Montorgiali, Bivio Montorgiali, Preselle, Baccinello, Polveraia, Poggioferro e Pomonte.

2. Il PO all'interno degli insediamenti di cui al comma 1, riportati nelle Tavole del PO, attraverso perimetrazione e sigla di colore nero (la sigla dell'ambito è posizionata in alto a sinistra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso), riconosce gli ambiti dotati di differenti caratterizzazioni (insediative, storico-ambientali, funzionali, ecc.), che costituiscono il riferimento per la distribuzione ordinata delle funzioni e per la gestione degli interventi urbanistico-edilizi in essi ammissibili.

3. Gli insediamenti urbani del Comune di Scansano sono articolati dal PO in quattro ambiti:

U1 - centro antico e borghi

U2 - città nuova



U3 - zona produttiva

U4 - villaggio minerario.

4. Per ciascun ambito sono stabilite regole per quanto riguarda usi ed interventi, che definiscono quanto caratterizzante (cioè quanto sempre ammesso), ammesso (cioè quanto consentito solo a determinate condizioni o solo in casi specificamente individuati) ed escluso, fatto salvo quanto esplicitamente indicato nelle Tavole del PO o nella disciplina di aree specifiche ed, in particolare, per quanto riguarda gli interventi per la tutela degli insediamenti di rilevante pregio e di interesse storico-documentale.

5. Nelle Tavole del PO in scala 1:2.000/1:1.000 sono inoltre riportate con una specifica campitura:

- le aree riservate alla circolazione pedonale (compresi i sottopassi nei centri antichi), non appartenenti a spazi aperti classificati come attrezzature di servizio pubbliche;
- le aree da mantenere libere da manufatti, nelle quali non sono consentiti interventi comportanti la realizzazione di nuovi volumi o l'installazione di nuovi manufatti, ad eccezione di quelli privi di rilevanza urbanistico edilizia; non sono comunque ammesse opere di pavimentazione.

Art. 59 Città nuova

1. Sono le parti più consistenti degli abitati principali, connotate da tessuti prevalentemente residenziali ai quali corrispondono soprattutto aree urbanizzate in epoca moderna e contemporanea. Sono formate in prevalenza da urbanizzazioni recenti, tra le quali i tessuti derivanti da lottizzazioni a volte connotate da indici di edificabilità piuttosto consistenti oppure le situazioni esito di saturazione di aree residuali o intercluse.

2. All'interno dell'ambito della città nuova U2 le attività ammesse, anche in riferimento alle articolazioni delle destinazioni d'uso principali di cui all'art. 9, sono così disciplinate:

- residenza;
le unità immobiliari per i fabbricati di nuova costruzione dovranno avere una Superficie Calpestabile (SCal) minima di 45 mq.;
- attività artigianali, limitatamente ad artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e le abitazioni;
- attività commerciali al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato;
- attività direzionali e di servizio;
- attrezzature di servizio pubbliche.

3. All'interno dell'ambito U2, quando non indicate come destinazioni d'uso prescritte dalle tavole del PO, sono escluse:

- attività industriali artigianali diverse da quelle sopra citate;
- attività commerciali all'ingrosso e depositi;
- attività commerciali di medie superfici di vendita;
- attività turistico-ricettive.

4. Sono interventi caratterizzanti:

- ristrutturazione edilizia di tipo c (ri-c)

Sono interventi ammessi, ove esplicitamente indicato dalle Tavole del PO:

- nuova edificazione;
- ristrutturazione urbanistica.

Sono comunque ammessi interventi di riorganizzazione del tessuto urbano, purché rivolti a conferire maggiore razionalità all'impianto urbanistico ed al superamento della frammentazione del suolo pubblico e di eventuali condizioni di degrado. Tali interventi devono essere proposti attraverso Piani di Recupero coerenti con gli obiettivi di riqualificazione dello stesso ambito urbano.

5. È consentita la tamponatura dei fabbricati a pilotis al piano terra, nel rispetto dei parametri urbanistici e delle distanze minime inderogabili, mediante un sistema di opere



organizzate collocabili nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione edilizia. I materiali utilizzati e le finiture debbono essere coerenti con il tessuto edificato nel contesto.

Art. 62 Disposizioni per la qualità degli insediamenti

1. Tutti gli interventi previsti dal PO devono perseguire la realizzazione di assetti compatibili nell'uso delle risorse e appropriati sotto il profilo formale e funzionale. È per questo richiesto che i progetti di intervento documentino esaurientemente lo stato dei luoghi e delle risorse, realizzando il più alto grado possibile di contestualizzazione degli stessi e di coerenza con i parametri per la qualità degli insediamenti definiti nel presente Capo, sulla base dei quali dovranno essere valutati.

Art. 63 Sistemazione del suolo e pavimentazioni e trattamento del terreno

1. Negli ambiti urbani sono elementi caratterizzanti le sistemazioni del suolo le opere di pavimentazione, piantumazione e trattamento del terreno, per le quali si forniscono alcuni criteri per la progettazione, sia per gli interventi pubblici, che per quelli privati.

2. In tutti gli interventi si dovrà mirare al massimo contenimento della impermeabilizzazione del suolo nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- nei nuovi interventi urbanistici e edilizi e negli interventi di recupero e di ristrutturazione, la realizzazione di parcheggi pubblici e privati deve garantire la più estesa possibile permeabilità delle aree, attraverso la scelta di materiali e superfici che consentano l'assorbimento delle acque meteoriche, e garantire altresì una dotazione di alberi ad alto fusto distribuiti nell'area in numero minimo di un albero ogni 80 mq. di parcheggio;*
- in tutti gli ambiti urbanizzati, ferme restando le quantità minime del 25% di verde sistemato a prato e/o con piantumazioni, è richiesta una superficie permeabile non inferiore al 35%, che può essere raggiunta con il concorso di pavimentazioni speciali, poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscono il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche. Le sistemazioni tradizionali ancora conservate, come ad esempio la lastricatura dell'aia o del marciapiede fronte casa, dovranno essere mantenute e/o reintegrate secondo l'originaria configurazione, comunque con l'esclusione di gettato in cemento o finitura con asfalto.*

Art. 64 Sistemazione ed attrezzatura di spazi esterni pertinenziali all'interno degli ambiti

1. Gli interventi di sistemazione ed attrezzatura di spazi esterni pertinenziali sono riferiti a quelle aree che, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole del PO, costituiscono le aree di pertinenza degli edifici all'interno dei centri abitati.

2. Ad esclusione degli edifici o complessi per i quali è indicato l'intervento di restauro e risanamento conservativo (re, rc) ed a condizione che vengano rispettate le dimensioni minime delle superfici permeabili come definite dalle presenti Norme, è ammessa la realizzazione di piscine ad uso privato e dei volumi tecnici necessari per il loro corretto funzionamento, che dovranno comunque essere completamente interrati o collocati all'interno di edifici esistenti.

La costruzione delle piscine dovrà inoltre osservare le seguenti prescrizioni:

- la superficie della vasca non dovrà superare 100 mq.;*
- la piscina dovrà essere rivestita internamente con elementi di colore neutro e congruo all'ambiente (grigio scuro e/o grigio-verde oppure compreso nelle tonalità del verde petrolio), escludendo in ogni caso il colore azzurro e bianco; è ammessa tipologia di rivestimento in pietra locale, sempre di colore scuro; la forma dovrà essere in armonia con il contesto; la forma dell'invaso potrà adeguarsi alle caratteristiche del sito allo scopo di minimizzare i movimenti di terra;*



- per le piscine a servizio di residenze private, la pavimentazione dell'area perimetrale dovrà essere realizzata in materiale congruo all'ambiente; nel caso di piscine a servizio di strutture turistico-ricettive valgono comunque le disposizioni della L.R. n. 8 del 09/03/2006 e s.m.i. e relativi Regolamenti attuativi;
- l'approvvigionamento idrico non dovrà in alcun modo dipendere dalla rete acquedottistica pubblica; inoltre l'uso dell'acqua di eventuali pozzi privati dovrà essere limitato esclusivamente al riabboccamento del livello dovuto alla perdita di esercizio.

3. Il sistema di illuminazione delle aree di pertinenza all'interno dei centri abitati dovrà essere concepito in virtù del criterio del contenimento dell'inquinamento luminoso; sono da privilegiare pertanto soluzioni che prevedono la predisposizione di elementi illuminanti installati sulle pareti dei fabbricati con luce schermata verso l'alto, elementi a stretto contatto con il terreno o direttamente in esso collocati e comunque sempre opportunamente schermati verso l'alto.

4. Per ciò che riguarda le nuove recinzioni o la sostituzione di quelle esistenti, è consentita la realizzazione di recinzioni con forme e disegno semplice in ferro o legno verniciato e muretto di sostegno in muratura in pietra e/o mattoni a faccia vista o intonacata, oppure con siepi vive; esclusivamente per le parti non visibili da spazi pubblici sono ammesse anche recinzioni in rete metallica zincata o plastificata sostenuta da profilati metallici leggeri e siepe viva all'interno del resede. La recinzione potrà avere altezza massima di 2,00 ml., che nel caso di dislivello alla base dovrà essere misurata alla quota inferiore.

5. Negli spazi esterni pertinenziali all'interno dei centri abitati sono sempre ammesse le opere, gli interventi e i manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia, come definiti all'art. 19 delle presenti Norme.

6. Nelle aree libere e negli spazi pertinenziali non sono consentiti occupazioni di suolo per esposizione o deposito e realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto.

Art. 65 Sistemazione di spazi aperti di uso pubblico

1. Il verde pubblico è componente essenziale per la qualità degli insediamenti. Nelle aree destinate a parchi e giardini pubblici dovranno essere conservate e riqualificate, laddove presenti, le fasce di vegetazione ripariale, incrementando i collegamenti verdi fra le diverse aree del centro urbano (verde di connettività urbana), al fine di realizzare una rete continua di spazi adibiti a verde. Si dovrà evitare l'alterazione del profilo morfologico del terreno, a meno che ciò sia necessario per migliorare le condizioni di stabilità dei terreni e di gestione delle acque.

In tali aree la superficie deve prevalentemente essere sistemata a verde con copertura erbacea, arbustiva e arborea.

2. La realizzazione di aree destinate a parcheggio deve avvenire sulla base di una specifica progettazione che precisi nel dettaglio i materiali, gli elementi di arredo, le alberature e la vegetazione, le eventuali recinzioni, l'illuminazione, ecc.

Tutti i parcheggi dovranno prevedere parte della superficie di parcheggio destinata alla sosta dei ciclomotori e delle biciclette. Per consentire la sosta delle biciclette nelle relative aree di stazionamento dovranno essere ubicate apposite rastrelliere.

Gli stalli delle aree destinate a parcheggi pubblici a raso dovranno essere ombreggiati con specie arboree ad alto fusto, nella quantità di almeno un albero ogni 80 mq. di parcheggio.

Per quanto possibile si dovrà provvedere al contenimento visuale dei veicoli in sosta, attraverso siepi, dossi inverditi, scarpate addossate a muri perimetrali o altri sistemi simili. Vengono fatte salve eventuali particolari disposizioni di tutela storica e ambientale.

3. Il sistema della mobilità veicolare deve essere, quanto più possibile, integrato con percorsi pedonali e ciclabili, atti a consentire e favorire ulteriori modalità di



spostamento; il sistema della sosta deve essere articolato e distribuito in modo capillare all'interno delle aree urbane ed in particolare a servizio degli spazi pubblici e a ridosso dei tessuti urbani di più antico impianto.

Art. 66 Impianti solari termici e fotovoltaici

1. Nel Comune di Scansano, tenendo conto delle vocazioni del territorio e nel rispetto dei valori paesaggistici, storici e architettonici, che lo caratterizzano sono ammessi:

- impianti solari termici sulle coperture degli edifici;
- impianti fotovoltaici sulle coperture degli edifici, ad eccezione dei tessuti Centro antico e borghi U1, corrispondenti ai centri storici di Scansano e Montorgiali;
- impianti fotovoltaici che utilizzano i suoli a destinazione industriale e artigianali esistenti o di previsione.

Per tutti gli impianti sono comunque fatte salve le specifiche indicazioni di tutela storico-artistica, paesaggistica e ambientale, che possono definire ulteriori limitazioni.

2. Per l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici si dovranno rispettare i seguenti criteri:

a) In ambito urbano, è sempre da privilegiare la collocazione dei pannelli sulle coperture degli edifici, fermo restando la migliore opportunità di utilizzare quelle dei corpi edilizi secondari, più bassi e poco visibili, appunto allo scopo di minimizzarne la visibilità. Gli elementi posti sulla copertura dovranno essere a questa complanari, in particolare:

- negli edifici esistenti i pannelli dovranno essere di norma collocati in appoggio alla falda, a filo tetto, sul manto di copertura, senza l'impiego di supporti che facciano assumere pendenze ed orientamenti diversi dalla falda stessa; nel caso di coperture piane i pannelli potranno essere installati anche inclinati, purché non si determini un profilo che sporga di oltre 50 cm. dalla sagoma dell'edificio;
- per le coperture a falda inclinata i pannelli dovranno essere arretrati rispetto al filo di gronda e mantenersi comunque, in qualsiasi punto, ad una quota inferiore rispetto a quella di colmo dell'edificio;
- per gli edifici di nuova costruzione i pannelli devono essere concepiti come componenti integrate del progetto architettonico e per gli interventi di recupero edilizio in cui sia previsto il rifacimento del tetto i pannelli dovranno essere integrati all'interno del pacchetto costruttivo;
- in ogni caso e più in particolare per gli edifici prospettanti su piazze o spazi aperti di valore, la non percettibilità degli impianti da quegli stessi spazi dovrà essere dimostrata mediante documentazione fotografica, effettuata con riprese da più angolazioni ed attestata da opportune simulazioni grafiche e fotomontaggi;
- negli impianti solari termici gli eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere installati all'interno delle volumetrie esistenti.

b) gli impianti fotovoltaici destinati alla produzione di energia, nel caso di attività produttive artigianali e industriali, devono prioritariamente essere collocati sulle coperture degli edifici specialistici; gli impianti potranno altresì essere ubicati a terra a fianco degli edifici, quando questi siano dotati di una idonea area di pertinenza, allo scopo principale di minimizzarne la visibilità.

Art. 102 Disciplina generale delle aree di trasformazione

1. La disciplina specifica di ciascuna area di trasformazione è riportata ai successivi articoli, nei quali sono definiti il dimensionamento per gli interventi privati e per gli spazi pubblici, gli obiettivi, le prescrizioni ed i condizionamenti per l'attuazione del progetto, i requisiti e le prestazioni richiesti in particolare per garantire il corretto inserimento paesistico e la sostenibilità ambientale.



Tutti gli interventi dovranno inoltre rispettare le prescrizioni ed i criteri seguenti quali misure di mitigazione degli impatti ambientali:

- *perseguire il massimo risparmio energetico attraverso la scelta dell'orientamento opportuno, di sistemi passivi e di sistemi di ombreggiamento;*
- *nel caso di opere di demolizione, massimizzare il recupero dei materiali inerti derivanti;*
- *adottare soluzioni tecniche per il recupero delle acque meteoriche e l'utilizzo delle acque di riciclo;*
- *utilizzare nelle sistemazioni esterne vegetazione autoctona a bassa esigenza idrica;*
- *organizzare la vegetazione arborea ed arbustiva in coerenza e continuità con il contesto, in particolare nelle situazioni di margine, delineando il passaggio tra campagna ed area urbana.*

2. *Gli interventi nelle aree di trasformazione identificate dal piano sono subordinati alla redazione di Piano Attuativo (PA) esteso ad una o più Unità Minime di Intervento (UMI), laddove previste dalle presenti Norme oppure a Progetto Unitario Convenzionato (IC). Fino alla loro eventuale approvazione sugli edifici ed aree libere esistenti sono consentiti esclusivamente interventi edilizi fino alla manutenzione straordinaria.*

3. *Le opere di urbanizzazione sono quelle prescritte dal presente PO e sono a totale carico dei soggetti proponenti, senza che possano essere trasferite o monetizzate. La convenzione può stabilire quali siano le opere di urbanizzazione primaria che non vengono cedute, ma di cui sia garantito l'uso pubblico, con impegno dei privati alla gestione ed alla manutenzione delle stesse.*

4. *La progettazione degli spazi pubblici o di uso pubblico e per le attività di servizio pubbliche o di uso pubblico dovrà rispettare i criteri e le regole definiti all'art. 65 delle presenti Norme.*

Art. 103 Disciplina della perequazione per PA e IC

1. *Il presente PO per le aree di trasformazione PA e IC prevede di utilizzare la perequazione urbanistica come strumento di equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dagli interventi di trasformazione.*

2. *All'interno dei Piani urbanistici Attuativi (PA) o Progetti Unitari Convenzionati (IC), gli interventi si attuano attraverso Comparti di Attuazione o Unità minime di intervento (UMI). I Comparti di attuazione comprendono, oltre alle aree di edificazione di progetto, anche le aree da cedere al Comune e/o da destinare alla realizzazione delle dotazioni territoriali per spazi pubblici o attività collettive o opere pubbliche, nonché quelle assoggettate ad uso pubblico.*

3. *Nelle aree PA ed IC, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo, sono ripartiti nella stessa misura proporzionale:*

- a) le quantità di SUL relative alle singole funzioni previste;*
- b) gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico che il PO prescrive come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi;*
- c) gli oneri relativi alla cessione gratuita al comune di aree a destinazione pubblica, quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico;*
- d) gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali;*
- e) gli eventuali ulteriori benefici pubblici che il PO prescrive come condizione obbligatoria.*

4. *L'attuazione degli interventi nelle aree soggette a PA e IC è comunque condizionata alla disponibilità del certificato del gestore dei servizi in merito all'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico, di smaltimento delle acque reflue, del sistema di gestione e smaltimento dei rifiuti solidi e della adduzione di gas. In caso di necessità di potenziamento della rete, i lavori occorrenti sono a carico del soggetto attuatore*



dell'intervento edilizio e devono essere realizzati contestualmente all'esecuzione dell'opera.

5. Al termine quinquennale di validità del PO le aree di trasformazione assoggettate a PA e IC in esso previste e non pervenute al convenzionamento perderanno automaticamente i diritti edificatori assegnati, senza necessità di ulteriori, specifici provvedimenti.

6. Nelle aree di trasformazione soggette a PA a destinazione residenziale previste dal PO la capacità edificatoria può essere incrementata fino ad un massimo del 10% in uno dei seguenti modi:

- realizzazione aggiuntiva di alloggi in affitto convenzionato con il Comune per un periodo non inferiore a 10 anni o di Edilizia Economica e Popolare;

- trasferimento di crediti edilizi acquisiti tramite previa o contestuale demolizione di manufatti incongrui e/o fatiscenti (cioè edifici privi di valore architettonico o storico-documentale, non coerenti con il contesto per tipologia e/o materiali costitutivi), purché autorizzati o comunque risultanti legittimi da atti pubblici, presenti nel territorio rurale e ripristino dello stato dei luoghi nelle aree cedenti la capacità edificatoria; per gli annessi agricoli è richiesta la preventiva deruralizzazione; l'entità dei crediti edilizi riconosciuti è definita sulla base del seguente rapporto con la SUL dei manufatti oggetto di demolizione senza ricostruzione:

fino	a	100 mq.	100%
da	100 mq. a	500 mq.	riduzione del 30%
		oltre 500 mq.	riduzione del 50%.

In entrambi i casi anche il dimensionamento delle opere ed attrezzature pubbliche da realizzare dovrà essere incrementato proporzionalmente all'aumento di Superficie Utile Lorda.

Art. 104 Regole grafiche per i progetti

1. Le regole per l'attuazione del progetto sono sinteticamente rappresentate nelle Tavole del PO attraverso indicazioni grafiche che riguardano prioritariamente la definizione degli spazi pubblici e la loro disposizione reciproca ed orientano l'impianto insediativo ed i caratteri dell'edificazione.

2. Tali indicazioni hanno carattere di indirizzo e - fermo restando l'obbligo di rispetto del dimensionamento, degli obiettivi, delle prescrizioni, dei condizionamenti, dei requisiti e delle prestazioni richiesti dal Piano Operativo e del criterio generale di definire un'organizzazione interna volta a garantire il minor consumo di suolo e la maggiore coerenza con le caratteristiche del contesto - possono essere oggetto di rettifiche e parziali modifiche in sede di approvazione dei relativi progetti unitari convenzionati o strumenti attuativi al fine di meglio coordinarsi con i luoghi e con le aree contermini, entro i limiti stabiliti dal presente articolo.

Alle indicazioni grafiche, in coerenza con le disposizioni specifiche per ciascuna area di trasformazione, si dovrà comunque fare riferimento per la definizione progettuale delle opere ed attrezzature pubbliche da realizzare e per l'individuazione delle aree da cedere.

Nella definizione dei servizi e degli spazi di uso pubblico si dovranno in ogni caso rispettare le regole ed i criteri per la progettazione degli spazi per le attività di servizio individuati all'art. 65 delle presenti Norme e le indicazioni per gli spazi di uso pubblico riportate per ciascun sottosistema o ambito.

3. Viabilità

Le aree indicate come viabilità corrispondono alla rete infrastrutturale di servizio ai comparti e/o di completamento/adeguamento della rete viaria esistente. Fatto salvo quanto eventualmente definito per le specifiche aree di trasformazione, sono da considerarsi prescrittivi i recapiti, mentre sono indicativi il dimensionamento in sezione, il percorso e le modalità di intersezione.

I nuovi tracciati viari, così come la riconfigurazione di quelli esistenti, fermo restando il rispetto delle normative sovraordinate vigenti, dovranno essere progettati in modo da garantire adeguate prestazioni per ciascuna delle componenti di traffico ammesse; in



tutti i casi essi dovranno essere caratterizzati da una carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia ed intersezioni a raso.

In tutte le nuove strade urbane e di servizio ai comparti, in particolare, dovrà essere prevista la presenza del marciapiede su entrambi i lati; il marciapiede non potrà avere larghezza inferiore a 1,50 ml., al netto degli spazi occupati da elementi di ingombro (alberature, impianti per l'illuminazione, sedute, impianti pubblicitari, impianti tecnologici), e dovrà essere realizzato nel totale rispetto dei requisiti per i percorsi pedonali stabiliti dalle norme in materia di barriere architettoniche.

Le nuove strade dovranno di norma essere corredate da alberature e/o altri elementi vegetazionali.

4. Parcheggio

Le aree indicate come parcheggi individuano gli spazi di sosta a raso per i veicoli, comprese le aree destinate a parcheggio pubblico richieste quali standard urbanistici. La precisa localizzazione e l'estensione delle aree sono indicative delle regole definite nella disciplina specifica delle presenti Norme.

5. Verde

Le aree indicate come verde individuano i giardini, gli spazi di gioco, le aree attrezzate e gli impianti sportivi all'aperto, il verde di ambientazione e di mitigazione, comprese le aree destinate a verde richieste quali standard urbanistici; parte di esse può essere di proprietà privata ma comunque sistemata a verde, libera da edifici e manufatti. La precisa localizzazione e l'estensione delle aree sono indicative delle regole definite nella disciplina specifica delle presenti Norme.

6. Servizi

Le aree indicate come servizi comprendono le superfici destinate alle strutture di servizio. La precisa localizzazione e l'estensione delle aree sono indicative delle regole definite nella disciplina specifica delle presenti Norme.

Art. 111 Disciplina generale per i Piani Attuativi

1. *I Piani Attuativi costituiscono strumenti urbanistici di dettaglio di attuazione del Piano Operativo ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio e sono obbligatori dove prescritti dalle presenti Norme.*

2. *I Piani Attuativi previsti dal Piano Operativo sono estesi obbligatoriamente all'intero perimetro individuato sulle Tavole del PO.*

3. *In sede di elaborazione del progetto del Piano Attuativo qualora le indicazioni grafiche riguardanti il perimetro e/o le suddivisioni interne cadano in prossimità ma non coincidano con elementi reali di suddivisione del territorio rilevabili sul posto o su mappe a scala di maggiore dettaglio, dette linee grafiche di perimetrazione e di suddivisione possono essere portate a combaciare con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio; in tali casi l'approvazione del Piano Attuativo comporta la corrispondente rettifica senza che ciò comporti variante al Piano Operativo.*

4. *Il ricorso alla preventiva pianificazione attuativa, ancorché non previsto dal PO, può essere deciso dai proprietari di terreni edificabili e/o di costruzioni esistenti ovvero dall'Amministrazione Comunale a ragione di esigenze di interesse pubblico urbanistico da motivare, con puntuale riferimento ai principi dell'ordinamento legislativo.*

5. *Nelle aree in cui l'attuazione del PO è sottoposta a uno dei piani attuativi, una volta completata la procedura dello stesso strumento urbanistico di dettaglio, si procede per intervento diretto, secondo quanto prescritto dalla relativa convenzione.*

6. *Oltre a quanto già indicato al comma 1 dell'art. 102 delle presenti Norme, tutti gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni ed i criteri seguenti quali misure di mitigazione degli impatti ambientali:*

- *prevedere le aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta dei rifiuti prodotti differenziata e non;*
- *realizzare la nuova illuminazione degli spazi esterni collettivi con sistemi a basso consumo energetico e con corpi illuminanti schermati verso l'alto.*



Art. 114 Piano Attuativo via Centrale a Pancole (PA2A.1)

1. Obiettivi: nuova edificazione a completamento dell'insediamento esistente con potenziamento degli spazi pubblici e delle attrezzature del centro abitato, miglioramento della viabilità interna e della dotazione di spazi per la sosta.

2. Destinazione d'uso: Residenza, attrezzature di servizio pubbliche.

3. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 9.990 mq.

SUL massima: 1.000 mq.

numero alloggi massimo: 12

numero piani massimo: 2

Rapporto di Copertura massimo: 0,25

opere ed attrezzature pubbliche da realizzare:

verde (Sv) 350 mq. nella parte est, in continuità con gli impianti sportivi

parcheggi (Sp) 150 mq. lungo la via Centrale

realizzazione di marciapiedi lungo via Centrale

aree da cedere: verde e spazi di adeguamento per la viabilità 3.900 mq.

4. Disposizioni specifiche:

Si dovrà tenere conto della presenza di un tracciato dell'Acquedotto del Fiora e della conseguente fascia di rispetto.

È richiesto il parere preventivo da parte della Azienda Sanitaria Locale competente in merito alla compatibilità dell'intervento, che ricade in parte all'interno della fascia di rispetto cimiteriale.

5. Fattibilità:

F2g (fattibilità geomorfologica con normali vincoli)

L'attuazione è subordinata all'esecuzione in fase di piano attuativo di adeguate indagini geologico-tecniche funzionali al tipo di intervento previsto, con la ricostruzione del MODELLO GEOLOGICO e GEOTECNICO, ai sensi del D.M. 14/01/2008, attraverso la parametrizzazione geotecnica e geodinamica dei terreni. Le indagini geologico-tecniche sono mirate alla ricostruzione del MODELLO GEOLOGICO, che sarà definito attraverso un rilevamento geologico, prospezioni sismiche, rilievo geomeccanico e sondaggi geognostici in numero sufficiente e spinti fino alla profondità significativa dell'intervento. Il modello geologico e geotecnico ricostruito deve essere in grado di realizzare eventuali verifiche sulla stabilità del versante che si rendessero necessarie.

F1l (fattibilità idraulica senza particolari limitazioni)

Non si prescrivono specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. Non esistono fossi che possono interferire con l'intervento previsto.

F2s (fattibilità sismica con normali vincoli)

Considerando i pozzi presenti nell'abitato di Pancole, la HVS_R_PA_1 considerando gli affioramenti lapidei arenacei rilevati, vista la presenza di terreni con basso contrasto di impedenza sismica (Rapporto Impedenza $RI < 2$), pur ricadendo in una zona suscettibile di amplificazioni locali (MOPS), non vengono date prescrizioni sulla fattibilità sismica.

Di seguito un estratto del PS:**Art. 17 Sottosistemi insediativi (UTOE)**

Il PS promuove la formazione di sottosistemi insediativi locali integrati, al fine di rafforzarne la funzione di centri di aggregazione e di presidio territoriale.

Individua sei sottosistemi integrati: Scansano, Collacchie nord, Trasubbie, Amiatense, Albegnese e Cerreto Piano, che corrispondono alle Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE), come definito al comma 8 dell'art. 2 delle presenti Norme. [...]

INS2 - Collacchie nord (Montorgiali- Pancole-Preselle)

- Obiettivi locali



Il PS intende rafforzare la coesione sociale e territoriale di questo importante sottosistema territoriale che è decisivo per contrastare le tendenze allo scivolamento dello scansanese verso la periferia dell'area grossetana.

In questa prospettiva disincentiva la crescita residenziale sui territori più esterni, potenziando il ruolo di Montorgiali come "porta territoriale" per le provenienze dal nord-est. Promuove il consolidamento e la riqualificazione di Pancole come centro produttivo e artigianale alla scala dell'intero territorio comunale. Stimola la tutela e valorizzazione del centro storico e del paesaggio di Montorgiali, assunto come fattore d'identità per tutto il Comune. Prevede infine una ritessitura della lottizzazione residenziale di Preselle con la dotazione di servizi locali.

- Dimensioni massime ammissibili

Le quantità edificabili massime ammissibili nell'ambito degli insediamenti sono le seguenti:

Edilizia residenziale aggiuntiva: alloggi n. 70

SUL mq. 9.340

Edilizia turistico-ricettiva aggiuntiva: posti letto n. 40

SUL mq. 1.330

Edilizia per servizi privati aggiuntivi: SUL mq 4.000

Insedimenti per attività produttive aggiuntiva SUL Mq 20.000

Edilizia per attività commerciali

(con esclusione delle grandi strutture di vendita) 0 SUL mq. 0

abitanti insediabili aggiuntivi: n. 233

5.3 REGOLARITA' EDILIZIA-AGIBILITA'/ABITABILITA'

REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Scansano è stata riscontrata l'esistenza delle pratiche edilizie, di seguito elencate, che determinano lo stato legittimo degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Scansano al foglio 126 - part. 847 – sub. 33 (appartamento), al foglio 126 - part. 847 – sub. 36 (Appartamento) e al foglio 126 - part. 847 – sub. 11 (Posto auto).

Gli appartamenti sono posti al piano primo di un complesso immobiliare costituito da villette a schiera realizzato tra il 2009 ed il 2013 in Loc. Pancole, nel comune di Scansano, il posto auto è stato realizzato contestualmente alla lottizzazione.

Presso il comune di Scansano sono state reperiti i seguenti documenti relativi alla realizzazione del compendio:

- 1) Pratica edilizia n. 163 del 2006**, relativa all'intervento di "realizzazione di dodici unità immobiliari poste in due fabbricati distinti con annessi posti auto ed area verde", Contratto per cessione di area a fine di pubblica utilità. Pratica volturata alla [REDACTED] con

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531



comunicazione prot. 12913 del 04/12/2008, **Concessione Edilizia n. 46 del 22/10/2009,**

- 2) Permesso a Costruire (Variante 1) n.14/2011 del 29/03/2011,** per diversa disposizione e aumento delle unità abitative (14).
- 3) SCIA (Variante 2) del 17/10/2013.**

Deposito fine lavori prot. 13023 del 06/12/2013.

Gli immobili oggetto di non sono stati successivamente oggetto di ulteriori pratiche.

Per quanto sopra riportato si certifica che gli immobili oggetto di pignoramento non sono stati realizzati abusivamente.

ABITABILITÀ

Si attesta è presente l'**ATTESTAZIONE DI ABITABILITÀ/AGIBILITÀ n. 148/2016, del 04/05/2016,** collegata alla Concessione 46/2009, Permesso di Costruire 14/2011 ed alla SCIA del 17/10/2013.

Si precisa che non è presente all'interno della pratica edilizia alcuna documentazione relativa ai requisiti acustici passivi, e che le tavole allegate alla SCIA del 01/10/2013 non riportano il timbro del comune.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato n. 4 – Documentazione Edilizia

5.4 CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE

Lo stato attuale degli appartamenti oggetto di perizia risulta parzialmente non conforme allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

L'analisi è stata eseguita sulla base degli elaborati grafici allegati alla SCIA del 17/10/2023 (non vidimati), che, relativamente agli appartamenti oggetto di perizia, sostanzialmente corrispondono con quanto riportato sugli elaborati relativi al Permesso a Costruire n. 14/2011.

Si ritiene utile segnalare che:

- All'interno degli appartamenti al sub 33 ed al sub 36 sono state rilevate lievi discrepanze relative al posizionamento dei muri divisorii interni,



rientranti nelle tolleranze di cui all'art. 34-bis del T.U. Edilizia e che pertanto non necessitano di sanatoria.

- Negli stessi appartamenti sono presenti difformità esterne, relative alle dimensioni delle aperture finestrate, che potranno essere sanate, previa verifica dei rapporti aeroilluminanti, e confronto con i tecnici del comune di Scansano, con un costo tra spese tecniche e sanzioni stimabile in minimo €3.500,00 per appartamento.
- Dal sopralluogo non è risultato visibile il posto auto al sub 11, non sono risultate evidenti le strisce bianche atte a delimitare i singoli posti auto. Si segnala che le auto presenti internamente al lotto durante il sopralluogo erano parcheggiate dal lato opposto rispetto a quello indicato negli elaborati grafici relativi allo stato legittimo come destinato ai parcheggi privati. Relativamente a tale discrepanza dovrà essere verificata con il comune l'adeguatezza della superficie stradale e quella dei posti auto esistenti, prima di valutare la possibilità di sanare la difformità riscontrata.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3- Elaborati tecnici

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;

-L'attestato di prestazione energetica dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Scansano al foglio 126 - part. 847 – sub. 33 è stato redatto e depositato in regione tramite il sistema telematico SIERT in data 03/03/2025 con il codice identificativo n. 0000863343.

-L'attestato di prestazione energetica dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Scansano al foglio 126 - part. 847 – sub. 36 è stato redatto e depositato in regione tramite il sistema telematico SIERT in data 03/03/2025 con il codice identificativo n. 0000863348.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 5- Attestati di Prestazione Energetica

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 DELL'IMMOBILE PIGNORATO

I beni immobili oggetto della presente perizia di stima sono costituiti da due appartamenti posti al piano primo di un fabbricato di recente realizzazione e da un posto auto scoperto posto al piano terreno.

Le unità immobiliari sono site nel comune di Scansano (GR), via Provinciale Grossetana SNC e risultano censite al N.C.E.U. della Provincia di Grosseto come segue:

- **Appartamento** sito nel comune di Scansano (GR), foglio 126 – part. 847, sub. 33 – p.1 – cat. A/2 – cl. 2 – cons. 3,5 vani – rendita € 325,37.

Intestato a:

[REDACTED]
[REDACTED] sede in [REDACTED] c.f.: [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

Confini: Fg.126, Part. 847, Subb. 26, 32, 35, sullo stesso piano, subb. 27, 25 e 5 al piano inferiore.

- **Appartamento** sito nel comune di Scansano (GR), foglio 126 – part. 847, sub. 36 – p.1 – cat. A/2 – cl. 2 – cons. 4 vani – rendita € 371,85.

Intestato a:

[REDACTED]
[REDACTED] sede in [REDACTED], c.f.: [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

Confini: Fg.126, Part. 847, Subb. 34, 35, 38, sullo stesso piano, subb. 29, al piano inferiore.

- **Posto auto scoperto** sito nel comune di Scansano (GR), foglio 126 – part. 847, sub. 11 – p.S1 – cat. C/6 – cl. 2 – cons. 12 mq – rendita € 15,49.

Intestato a:

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531



[REDACTED]
[REDACTED] sede in [REDACTED] c.f.: [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

Confini: Fg.126, Part. 847, Subb. 10, 12, 3 e Fg. 126, Part. 500.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 1 – Documentazione catastale

7.1.1 CARATTERISTICHE GENERALI

Dai sopralluoghi, effettuati i giorni 08/10/2024, 25/10/2024 e 30/01/2025, è stato possibile rilevare che i beni oggetto di perizia sono ubicati nel Comune di Scansano e sono costituiti da due unità immobiliari residenziali e da un posto auto scoperto.

Gli immobili fanno parte di un complesso residenziale più ampio, realizzato tra il 2006 ed il 2013, costituito da un fabbricato posto su due piani fuori terra e composto da unità immobiliari a destinazione civile abitazione al piano terra ed al piano primo, con ingressi indipendenti. L'edificio è costituito da blocchi a pianta rettangolare affiancati tra loro in posizioni sfalsate, con condivisione di porzioni della struttura portante verticale, realizzata in setti murari. Da quanto riportato sul collaudo strutturale allegato all'Abitabilità, i solai di piano primo sono in legno, mentre la copertura è in laterocemento con sovrastanti tegole in laterizio.

Il fabbricato si trova in Loc. Pancole, una piccola frazione del Comune di Scansano, distante circa 24 km dal capoluogo di provincia, raggiungibile tramite la SP159.

Le facciate sono tinteggiate di colore rosso mattone, con infissi in alluminio bianchi, corredati da persiane di colore marrone. I prospetti sono caratterizzati dalla presenza delle scale di accesso agli appartamenti posti al piano primo, le unità immobiliari al piano terra sono dotate di resede di pertinenza, mentre quelle al piano primo di terrazze.

L'accesso carrabile al complesso è situato sulla via Traversa Interna, da cui si arriva ai parcheggi privati ed alla viabilità privata interna al lotto con uscita sulla SP159.

Da quanto riferito il fabbricato non risulta Amministrato; pertanto, non è possibile riferire relativamente alla caratura millesimale degli immobili oggetto di perizia.



7.1.2 Appartamento al foglio 126, part. 847, sub 33

L'appartamento è posto al piano primo e si sviluppa su un unico livello con pianta rettangolare, ha una superficie utile calpestabile interna pari a circa 45 mq ed è costituito da un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un bagno finestrato, un disimpegno ed una terrazza di circa 8 mq a cui arriva la scala privata che dà accesso al piano.

L'altezza interna dell'appartamento varia da 4,10 a 2,48 m.

La scala esterna è preceduta da una piccola corte privata pavimentata di circa 4,50 mq a cui si accede, tramite un cancello pedonale, direttamente dalla corte comune al sub 6.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3- Elaborati tecnici

Pertinenze

Sono Enti Comuni di particolare pertinenza dell'unità immobiliare sopra descritta i seguenti **beni comuni non censibili** rappresentati al Catasto Fabbricati come segue:

- *Corsia carrabile*, comune ai subb. 1-2-4-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-35-36-38-39, sita nel comune di Scansano (GR), via Provinciale Grossetana snc, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Scansano (Gr) al foglio 126 – part. 847 - sub. 3 – p.T – BCNC.
- *Corsia carrabile*, comune ai subb. 1-2-4-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-35-36-38-39, sita nel comune di Scansano (GR), via Provinciale Grossetana snc, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Scansano (Gr) al foglio 126 – part. 847 - sub. 5 – p.T – BCNC.
- *Corte*, comune ai subb. 1-2-4-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-35-36-38-39, sita nel comune di Scansano (GR), via Provinciale Grossetana snc, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Scansano (Gr) al foglio 126 – part. 847 - sub. 6 – p.T – BCNC.
- *Corte*, comune ai subb. 1-2-4-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-35-36-38-39, sita nel comune di Scansano (GR), via Provinciale Grossetana snc, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Scansano (Gr) al foglio 126 – part. 847 - sub. 7 – p.T – BCNC.



Sono, inoltre, compresi tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

Finiture interne

Le finiture interne dell'unità residenziale sono di tipo commerciale, gli intonaci di muri e soffitti di tipo civile, tinteggiati monocolori bianco in tutte le stanze. La pavimentazione è in piastrelle quadrate di medio formato e colore chiaro, il bagno presenta un rivestimento con mattonelle quadrate di medio formato di colore chiaro, fino ad un'altezza di circa mt. 1,80 dal pavimento, i sanitari sono di tipo commerciale di colore bianco con doccia. Le porte interne sono in legno di colore marrone, la pavimentazione delle terrazze è in piastrelle quadrate di piccolo formato di colore chiaro. Gli infissi esterni presentano intelaiatura in alluminio di colore bianco e sono corredati di persiane di colore marrone.

Apprezamenti generali

La disposizione planimetrica interna dell'appartamento è razionale sia in funzione della superficie complessiva che del numero dei vani.

Stato di manutenzione

L'unità immobiliare si presenta, al suo interno, in mediocre stato di manutenzione, anche se il fabbricato è stato terminato nel 2013 e quindi in epoca relativamente recente. Si rilevano segni evidenti e diffusi di muffa, da condensa nel soffitto e nei muri del bagno oltre che nelle pareti e nel soffitto della camera più a sud, e nel soggiorno.

Impianti

Impianti elettrici

Dell'impianto elettrico installato a servizio dell'unità immobiliare oggetto di interesse è stata reperita, perché presente in atti presso gli Uffici del Comune di Scansano (GR), la "Dichiarazione di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte" rilasciata in data 28/02/2014 dalla ditta esecutrice dell'impianto: "ELETTRICO" (vedi Figure 1, 2 e 3).



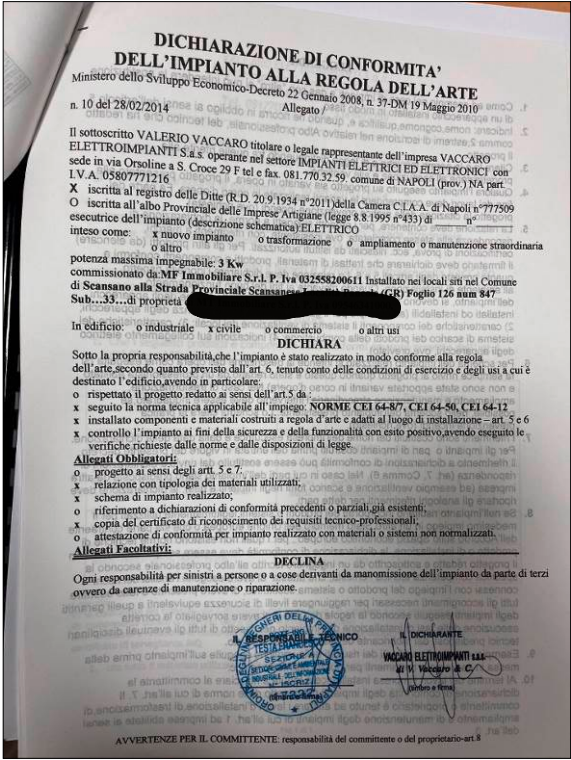


Fig. 1

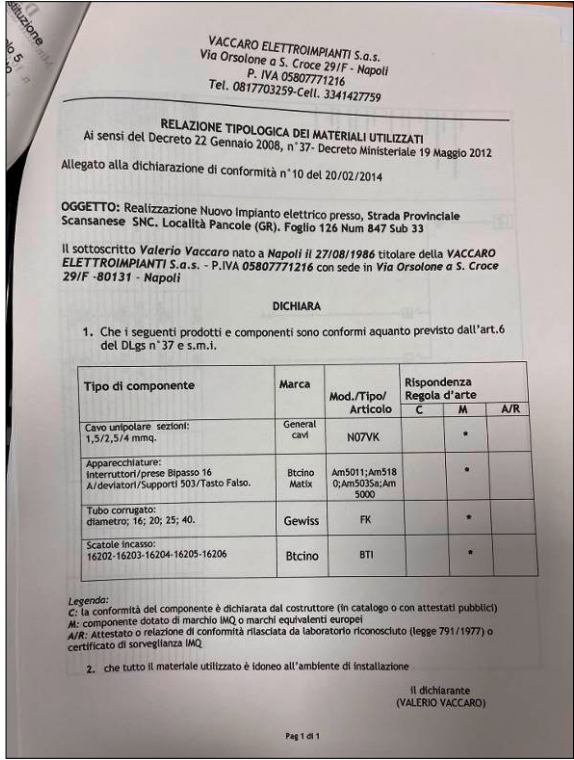


Fig. 2

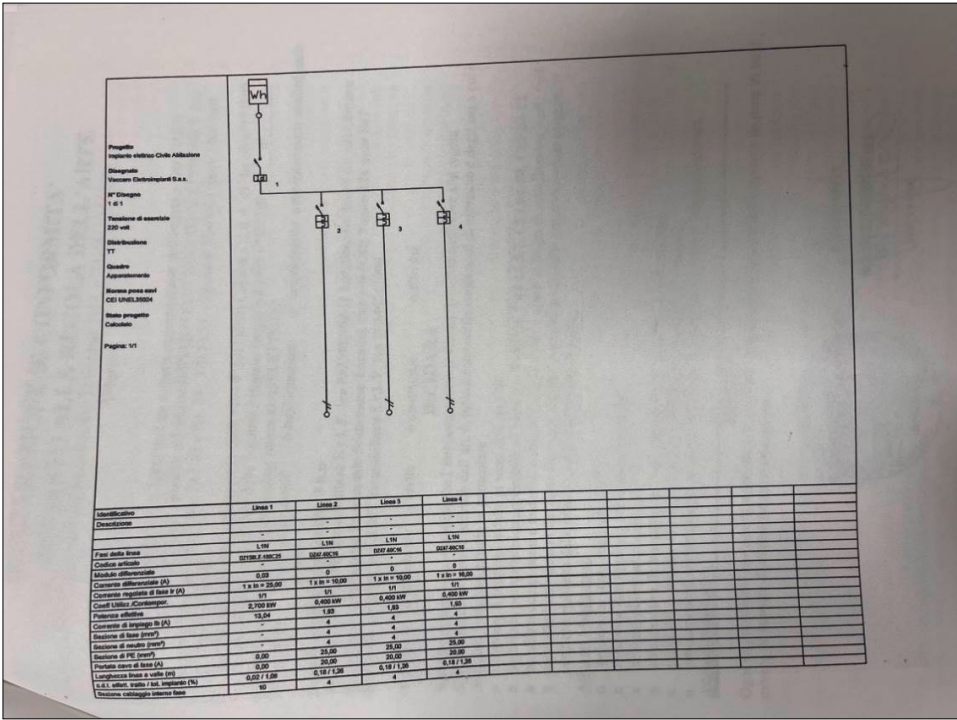


Fig. 3

Il punto di origine dell'impianto elettrico installato a servizio a servizio dei locali oggetto di interesse può essere identificato nel punto di consegna di energia elettrica predisposto dalla società di distribuzione.

Il contatore di energia elettrica è posizionato all'interno di un "quadro contatori" posizionato in uno spazio ricavato in un manufatto in muratura realizzato nelle vicinanze della pubblica via (*vedi foto 1*).

Nel Quadro Contatori sono installati i contatori anche di altre utenze.

Per l'immobile oggetto di interesse la fornitura di energia elettrica è di tipo Monofase 230 V -50 Hz; la distribuzione dell'impianto è del tipo TT.

Per quanto è stato possibile rilevare da solo esame visivo, dal contatore viene alimentata una linea elettrica – colonna montante - che consente la distribuzione di energia elettrica all'impianto realizzato a servizio dell'appartamento.

la "colonna montante" è alimentata direttamente dal dispositivo installato nel gruppo di misura, senza nessun altro dispositivo posizionato in partenza della linea. Si ricorda che tale soluzione impiantistica è ammessa solo se sono rispettate le condizioni previste dalla Normativa.

All'interno dell'appartamento, nel disimpegno, è installato un quadro elettrico di distribuzione (*vedi foto 2*).

Il quadro elettrico è realizzato con centralino in resina, dotato di sportello, fissato su contenitore incassato nella muratura.

Nel quadro elettrico sono installati (*vedi foto 2*):

- un interruttore bipolare magnetotermico con corrente nominale $I_N = 10$ A;
- due interruttori bipolari magnetotermici con corrente nominale $I_N = 16$ A;
- un interruttore bipolare differenziale con corrente nominale $I_N = 25$ A e corrente di intervento differenziale $I_{\Delta N} = 0,03$ A.



foto 1



foto 2



La distribuzione delle linee elettriche all'interno dell'appartamento è realizzata (*per quanto rilevabile da esame visivo*) prevalentemente con cavi unipolari inseriti in tubi flessibili in PVC incassati nella muratura.

I dispositivi di comando (interruttori, deviatori,..) e le prese sono cablati in contenitori incassati nella muratura e sono corredati di placche di copertura in resina.

Nell'appartamento è stata rilevata la presenza di impianto citofonico (vedere se funzionante).

Per quanto riguarda l'"impianto di terra", pur rilevando la presenza del conduttore con guaina giallo/verde, dal solo esame visivo non si può stabilire se, negli impianti oggetto di analisi, i conduttori di terra e di protezione sono adeguatamente cablati e collegati e se i valori di resistenza di terra sono conformi a quanto richiesto dalla Normativa; per verificare la completa e corretta installazione degli impianti di protezione dovranno essere eseguite prove strumentali.

Conclusioni

Dall'esame visivo, come anche sopra descritto, è stato possibile rilevare che l'impianto elettrico oggetto di analisi risulta dotato di dispositivi necessari per consentire il rispetto dei requisiti di sicurezza richiesti dalle Norme. Infatti, sono installati un dispositivo differenziale con corrente di intervento differenziale $I_{\Delta N} = 0,03 \text{ A}$ e interruttori automatici per la protezione dei circuiti da sovracorrenti; è stata inoltre rilevata la presenza del cavo con guaina giallo/verde (impianto di Protezione/Terra).

Tuttavia, vista la necessità di verificare l'installazione dell'impianto di Protezione/Terra, vista l'assenza di apposito interruttore in partenza della "*Colonna Montante*", nell'impossibilità di procedere ad operazioni di collaudo e per tutto quanto altro sopra descritto si indica che, l'impianto elettrico analizzato, dovrà essere oggetto di interventi di controllo, anche strumentale, e al fine di verificare la rispondenza dello stesso alla Normativa vigente.

Antenne

All'interno dell'appartamento sono posati sottotraccia cavi coassiali per la distribuzione dei segnali TV.



Le antenne per la ricezione dei segnali sono installate in corrispondenza della copertura del fabbricato.

Impianti di riscaldamento

Nell'appartamento è stato installato un impianto di riscaldamento realizzato con elementi radianti posizionati a parete.

Per la produzione di acqua calda è stata installata una caldaia murale alimentata a gas (*vedi foto 3*).



foto 3

Il generatore di calore è installato nella terrazza dove è ubicato l'ingresso dell'appartamento.

I prodotti della combustione della caldaia sono convogliati in canna fumaria.

Della caldaia non è stata fornita nessuna documentazione relativa alla sua messa in esercizio ed eventuali controlli periodici.

Sul generatore di calore, prima di un suo utilizzo, dovranno essere eseguiti i controlli e le verifiche secondo le modalità e la periodicità prevista dall'attuale Normativa.

L'impianto di riscaldamento dovrà essere oggetto di controlli per verificare la rispondenza dello stesso alla Normativa vigente.

Gli interventi eseguiti dovranno essere certificati conformemente a quanto richiesto nel D.M. 37/08, come modificato dal D.M. 19 Maggio 2010.

Impianti idrici e sanitari

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

Degli impianti termoidraulici installati a servizio degli appartamenti ubicati nel fabbricato è stata reperita, perché presente in atti presso gli Uffici del Comune di Scansano (GR), la “Dichiarazione di Conformità dell’Impianto alla Regola d’Arte”, datata *Dicembre 2015*, rilasciata dalla ditta esecutrice dell’impianto: “impianto termoidraulico e pannelli solari” (vedi Figure 4 e 5).

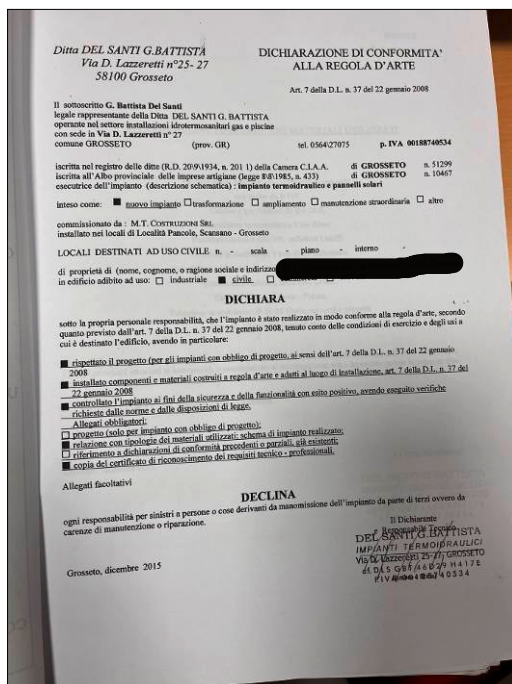


Fig. 4

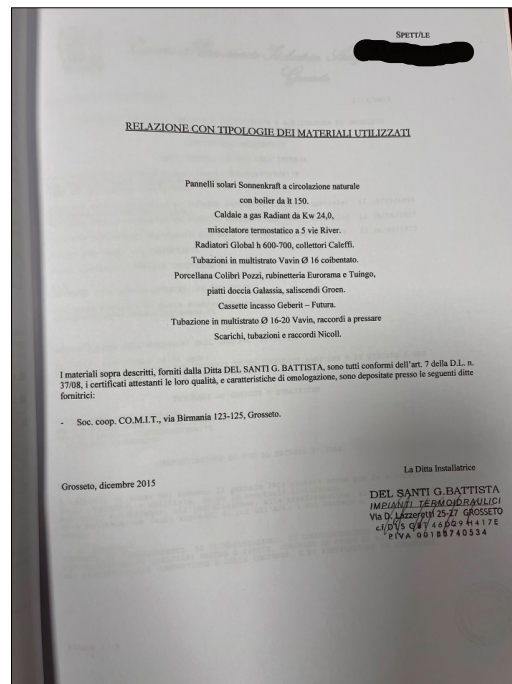


Fig. 5

Nell'appartamento è installato un impianto idrico per la distribuzione di acqua fredda e acqua calda. L'impianto è stato realizzato con posa ad incasso nella muratura;

le parti visibili e gli apparecchi sanitari sono rispondenti ai normali standard anche se alcuni necessitano di manutenzione.

Per quanto è stato possibile evidenziare durante il sopralluogo, attualmente, l'acqua calda per l'impianto idro sanitario, viene prodotta (o prodotta in parte) da un bollitore elettrico “appoggiato” in terrazza (vedi foto 4).

Si ritiene che, in condizioni di normale funzionamento, sia previsto che la produzione di ACS sia garantita dalla caldaia murale a gas.



foto 4

Durante il sopralluogo è stato riferito che, acqua calda sanitaria viene fornita anche da un impianto “solare termico”, realizzato con pannelli collocati sulla copertura del fabbricato (*da verificare*).

L’approvvigionamento idrico del fabbricato in cui è ubicata l’unità immobiliare oggetto di interesse è garantito da pubblico acquedotto.

Impianti Gas

Dell’impianto di distribuzione del gas, realizzato a servizio dell’appartamento, non è stata fornita nessuna documentazione/certificazione.

Nell’appartamento oggetto di analisi è presente un impianto di distribuzione del gas realizzato per l’alimentazione della caldaia murale e per l’apparecchio di cottura a gas installato nell’angolo cottura.

Nell’impianto di distribuzione del gas sono installati dispositivi manuali di intercettazione (rubinetti).

Nel punto in cui la tubazione di adduzione del gas fuoriesce dalla parete ed entra nello spazio ad uso angolo cottura, si dovrà verificare che sia presente la guaina impermeabile al gas contenente il tubo metallico e che lo spazio libero tra guaina e tubo sia adeguatamente sigillato, come richiesto dalla Norma UNI 7129:2015.

Al momento del sopralluogo l’apparecchio di cottura a gas risultava alimentato dal combustibile – GPL - proveniente da bidone mobile (bombola) (*vedi foto 5*).





foto 5

Nel locale uso soggiorno/angolo cottura sono state realizzate aperture permanenti di aerazione e di ventilazione.

Per quanto rilevato e come sopra descritto, si indica che, prima dell'utilizzo dell'impianto di distribuzione del gas dovrà essere accertato e garantito che negli impianti e nei locali in cui si prevede l'impiego del combustibile siano presenti i dispositivi e le opere previste dalla vigente Normativa (vedi anche Norma UNI 7129:2015).

Gli interventi eseguiti dovranno essere certificati conformemente a quanto richiesto nel D.M. 37/08, come modificato dal D.M. 19 Maggio 2010.

INDICI METRICI

I dati e gli indici metrici relativi all'unità immobiliare sono i seguenti:

→ **Appartamento sito nel comune di Scansano (GR), via Provinciale Grossetana snc, piano primo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Scansano (Gr) al foglio 126 – part. 847 – sub. 33 – p.1 – cat. A/2 – cl. 2 – cons. 3,5 vani – rendita € 325,37;**

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale	
→ superficie utile calpestabile appartamento piano primo (<i>al netto delle murature</i>)	mq	45,20
→ superficie terrazza	mq	8,25
→ superficie corte privata	mq	4,50



→ altezza interna del solaio	
da pavimento a soffitto locali appartamento piano primo	ml 2,48 – 4,10

SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO

Per il calcolo della superficie commerciale la scrivente CTU ha considerato la superficie coperta dell’unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune.

I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Parametro		coefficiente	Superficie commerciale
Sup. comm. appartamento	mq 56,30	1	mq 56,30
Superficie terrazze	mq 9,75	1/3	mq 3,25
Superficie corte privata	mq 5,00	1/10	mq 0,50
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			mq 60,05

→ SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO <i>consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>	mq 60,05
--	-----------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3- Elaborati tecnici

7.1.3 Appartamento al foglio 126, part. 847, sub 36

L’appartamento è posto al piano primo e si sviluppa su un unico livello con pianta rettangolare, ha una superficie utile calpestabile interna pari a circa 45 mq ed è costituito da un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un bagno finestrato, un disimpegno ed una terrazza a “L” di circa 11 mq a cui arriva la scala comune con il sub 35 che dà accesso alla proprietà dalla corte comune al sub 6.



L'altezza interna dell'appartamento varia da 4,10 a 2,48 m.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3- Elaborati tecnici

Pertinenze

Sono Enti Comuni di particolare pertinenza dell'unità immobiliare sopra descritta i seguenti **beni comuni non censibili** rappresentati al Catasto Fabbricati come segue:

- *Corsia carrabile*, comune ai subb. 1-2-4-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-35-36-38-39, sita nel comune di Scansano (GR), via Provinciale Grossetana snc, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Scansano (Gr) al foglio 126 – part. 847 - sub. 3 – p.T – BCNC.
- *Corsia carrabile*, comune ai subb. 1-2-4-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-35-36-38-39, sita nel comune di Scansano (GR), via Provinciale Grossetana snc, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Scansano (Gr) al foglio 126 – part. 847 - sub. 5 – p.T – BCNC.
- *Corte*, comune ai subb. 1-2-4-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-35-36-38-39, sita nel comune di Scansano (GR), via Provinciale Grossetana snc, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Scansano (Gr) al foglio 126 – part. 847 - sub. 6 – p.T – BCNC.
- *Corte*, comune ai subb. 1-2-4-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-35-36-38-39, sita nel comune di Scansano (GR), via Provinciale Grossetana snc, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Scansano (Gr) al foglio 126 – part. 847 - sub. 7 – p.T – BCNC.
- *Scala*, comune ai subb. 35 e 36 sita nel comune di Scansano (GR), via Provinciale Grossetana snc, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Scansano (Gr) al foglio 126 – part. 847 - sub. 34 – p.T -1 – BCNC.

Sono, inoltre, compresi tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

Finiture interne

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531



Le finiture interne dell'unità residenziale sono di tipo commerciale, gli intonaci di muri e soffitti di tipo civile, tinteggiati monocolore chiaro in tutte le stanze. La pavimentazione è in piastrelle quadrate di medio formato e colore chiaro, il bagno presenta un rivestimento con mattonelle quadrate di medio formato di colore chiaro, fino ad un'altezza di circa mt. 1,80 dal pavimento, i sanitari sono di tipo commerciale di colore bianco con doccia. Le porte interne sono in legno di colore marrone, la pavimentazione delle terrazze è in piastrelle quadrate di piccolo formato di colore chiaro. Gli infissi esterni presentano intelaiatura in alluminio di colore bianco e sono corredati di persiane di colore marrone.

Apprezamenti generali

La disposizione planimetrica interna dell'appartamento è razionale sia in funzione della superficie complessiva che del numero dei vani.

Stato di manutenzione

L'unità immobiliare si presenta, al suo interno, in normale stato di manutenzione.

Si precisa che il fabbricato è stato terminato nel 2013.

Impianti

Impianti elettrici

Dell'impianto elettrico installato a servizio dell'unità immobiliare oggetto di interesse è stata reperita, perché presente in atti presso gli Uffici del Comune di Scansano (GR), la "Dichiarazione di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte" rilasciata in data 28/02/2014 dalla ditta esecutrice dell'impianto: "ELETTRICO" (vedi Figure 1, 2 e 3).



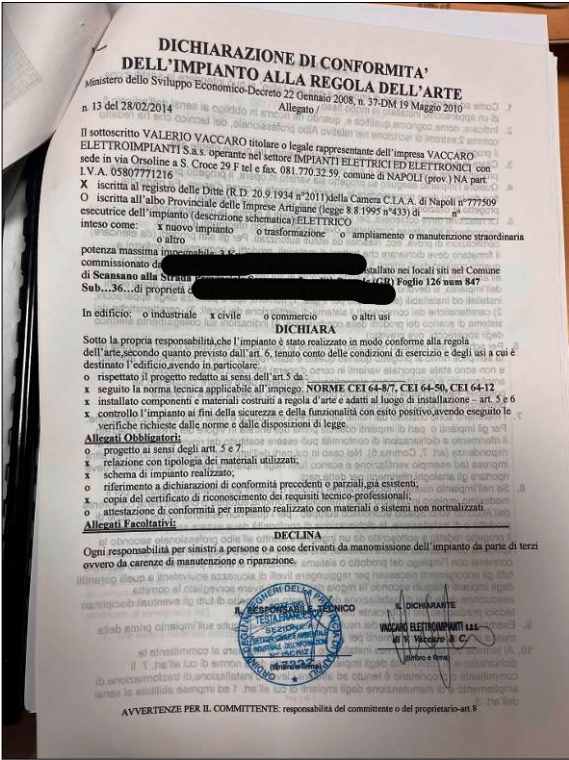


Fig. 1

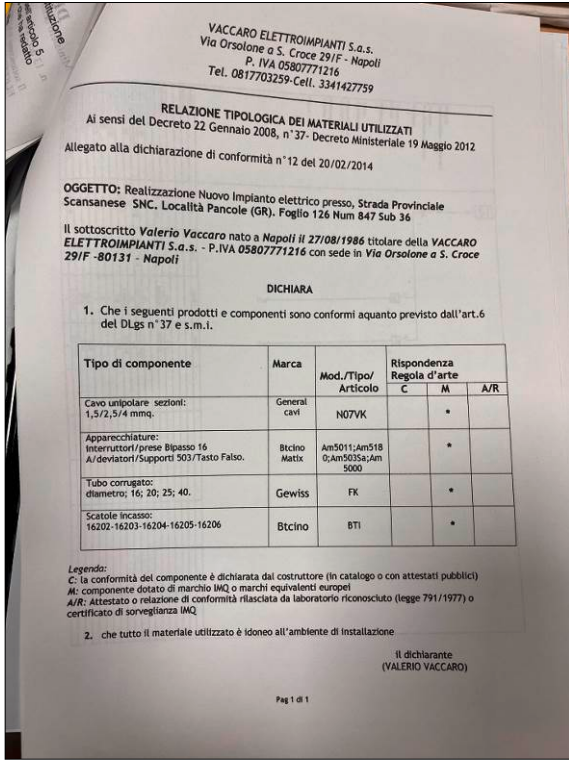


Fig. 2

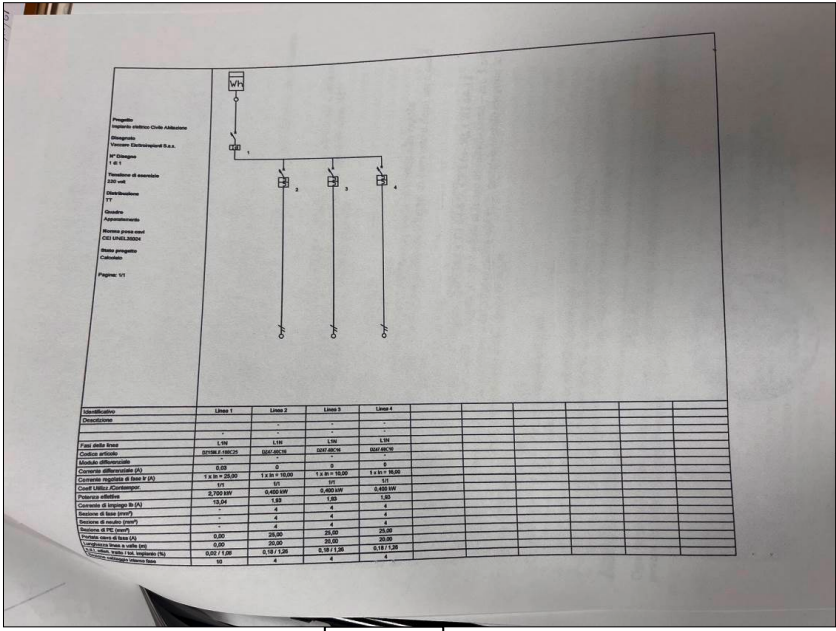


Fig. 3

Il punto di origine dell'impianto elettrico installato a servizio a servizio dei locali oggetto di interesse può essere identificato nel punto di consegna di energia elettrica predisposto dalla società di distribuzione.

Il contatore di energia elettrica è posizionato all'interno di un "quadro contatori" posizionato in uno spazio ricavato in un manufatto in muratura realizzato nelle vicinanze della pubblica via (*vedi foto 1*).

Nel Quadro Contatori sono installati i contatori anche di altre utenze.

Per l'immobile oggetto di interesse la fornitura di energia elettrica è di tipo Monofase 230 V -50 Hz; la distribuzione dell'impianto è del tipo TT.

Per quanto è stato possibile rilevare da solo esame visivo, dal contatore viene alimentata una linea elettrica – colonna montante - che consente la distribuzione di energia elettrica all'impianto realizzato a servizio dell'appartamento.

la "colonna montante" è alimentata direttamente dal dispositivo installato nel gruppo di misura, senza nessun altro dispositivo posizionato in partenza della linea. Si ricorda che tale soluzione impiantistica è ammessa solo se sono rispettate le condizioni previste dalla Normativa.

All'interno dell'appartamento, nel disimpegno, è installato un quadro elettrico di distribuzione (*vedi foto 2*).

Il quadro elettrico è realizzato con centralino in resina, dotato di sportello, fissato su contenitore incassato nella muratura.

Nel quadro elettrico sono installati (*vedi foto 2*):

- un interruttore bipolare differenziale con corrente nominale $I_N=25$ A e corrente di intervento differenziale $I_{\Delta N}= 0,03$ A;
- un interruttore bipolare magnetotermico con corrente nominale $I_N= 10$ A;
- due interruttori bipolari magnetotermici con corrente nominale $I_N= 16$ A.



foto 1



foto 2



La distribuzione delle linee elettriche all'interno dell'appartamento è realizzata (*per quanto rilevabile da esame visivo*) prevalentemente con cavi unipolari inseriti in tubi flessibili in PVC incassati nella muratura.

I dispositivi di comando (interruttori, deviatori,..) e le prese sono cablati in contenitori incassati nella muratura e sono corredati di placche di copertura in resina.

Nell'appartamento è stata rilevata la presenza di impianto citofonico (vedere se funzionante).

Per quanto riguarda l'"impianto di terra", pur rilevando la presenza del conduttore con guaina giallo/verde, dal solo esame visivo non si può stabilire se, negli impianti oggetto di analisi, i conduttori di terra e di protezione sono adeguatamente cablati e collegati e se i valori di resistenza di terra sono conformi a quanto richiesto dalla Normativa; per verificare la completa e corretta installazione degli impianti di protezione dovranno essere eseguite prove strumentali.

Conclusioni

Dall'esame visivo, come anche sopra descritto, è stato possibile rilevare che l'impianto elettrico oggetto di analisi risulta dotato di dispositivi necessari per consentire il rispetto dei requisiti di sicurezza richiesti dalle Norme. Infatti, sono installati un dispositivo differenziale con corrente di intervento differenziale $I_{\Delta N} = 0,03 \text{ A}$ e interruttori automatici per la protezione dei circuiti da sovracorrenti; è stata inoltre rilevata la presenza del cavo con guaina giallo/verde (impianto di Protezione/Terra).

Tuttavia, vista la necessità di verificare l'installazione dell'impianto di Protezione/Terra, vista l'assenza di apposito interruttore in partenza della "*Colonna Montante*", nell'impossibilità di procedere ad operazioni di collaudo e per tutto quanto altro sopra descritto si indica che, l'impianto elettrico analizzato, dovrà essere oggetto di interventi di controllo, anche strumentale, e al fine di verificare la rispondenza dello stesso alla Normativa vigente.

Antenne

All'interno dell'appartamento sono posati sottotraccia cavi coassiali per la distribuzione dei segnali TV.



Le antenne per la ricezione dei segnali sono installate in corrispondenza della copertura del fabbricato.

Impianti di riscaldamento

Nell'appartamento è stato installato un impianto di riscaldamento realizzato con elementi radianti posizionati a parete.

Per la produzione di acqua calda è stata installata una caldaia murale alimentata a gas (*vedi foto 3*).



foto 3

Il generatore di calore è installato nella terrazza dove è ubicato l'ingresso dell'appartamento.

I prodotti della combustione della caldaia sono convogliati in canna fumaria.

Della caldaia non è stata fornita nessuna documentazione relativa alla sua messa in esercizio ed eventuali controlli periodici.

Sul generatore di calore, prima di un suo utilizzo, dovranno essere eseguiti i controlli e le verifiche secondo le modalità e la periodicità prevista dall'attuale Normativa.

L'impianto di riscaldamento dovrà essere oggetto di controlli per verificare la rispondenza dello stesso alla Normativa vigente.

Gli interventi eseguiti dovranno essere certificati conformemente a quanto richiesto nel D.M. 37/08, come modificato dal D.M. 19 Maggio 2010.

Impianti idrici e sanitari

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

Degli impianti termoidraulici installati a servizio degli appartamenti ubicati nel fabbricato è stata reperita, perché presente in atti presso gli Uffici del Comune di Scansano (GR), la “Dichiarazione di Conformità dell’Impianto alla Regola d’Arte”, datata *Dicembre 2015*, rilasciata dalla ditta esecutrice dell’impianto: “impianto termoidraulico e pannelli solari” (vedi Figure 4 e 5).

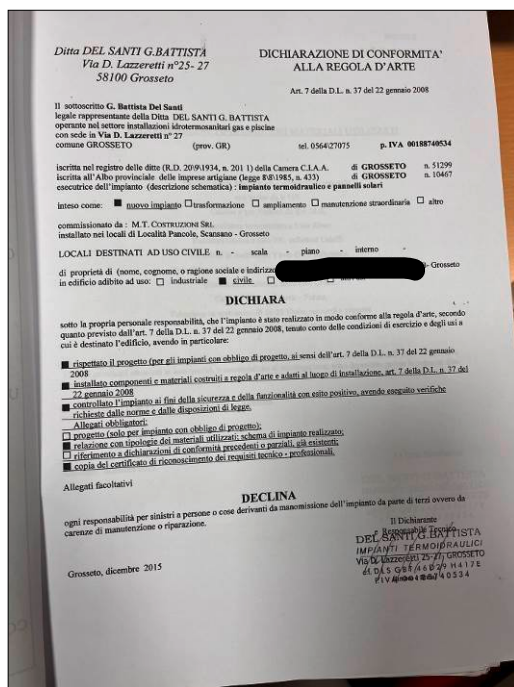


Fig. 4

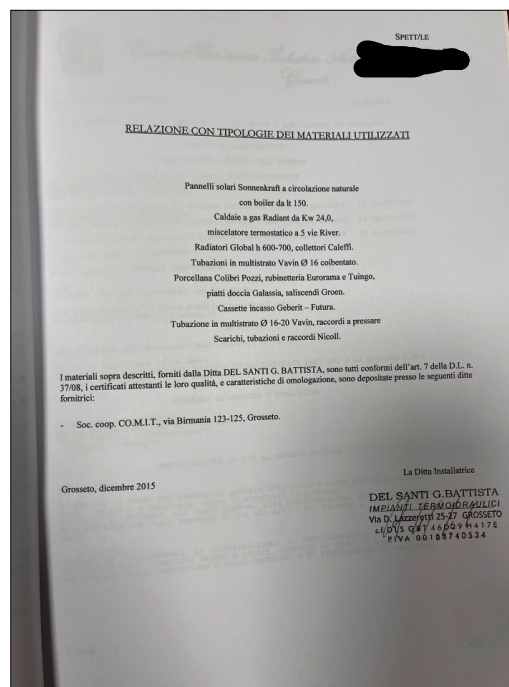


Fig. 5

Nell'appartamento è installato un impianto idrico per la distribuzione di acqua fredda e acqua calda. L'impianto è stato realizzato con posa ad incasso nella muratura;

le parti visibili e gli apparecchi sanitari sono rispondenti ai normali standard.

l'ACS è previsto che sia fornita dalla caldaia murale a gas.

Durante il sopralluogo è stato riferito che, l'acqua calda sanitaria viene fornita anche da un impianto “solare termico”, realizzato con pannelli collocati sulla copertura del fabbricato (*da verificare*).

L'approvvigionamento idrico del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di interesse è garantito da pubblico acquedotto.

Impianti Gas

Dell'impianto di distribuzione del gas, realizzato a servizio dell'appartamento, non è stata fornita nessuna documentazione/certificazione.

Nell'appartamento oggetto di analisi è presente un impianto di distribuzione del gas realizzato per l'alimentazione della caldaia murale e per l'apparecchio di cottura a gas installato nell'angolo cottura.

Nell'impianto di distribuzione del gas sono installati dispositivi manuali di intercettazione (rubinetti).

Nel punto in cui la tubazione di adduzione del gas fuoriesce dalla parete ed entra nello spazio ad uso angolo cottura, lo spazio libero tra guaina impermeabile al gas e il tubo metallico (vedi foto 4) deve essere adeguatamente sigillato, come richiesto dalla Norma UNI 7129:2015.

Al momento del sopralluogo gli utilizzatori a gas risultano alimentati dal combustibile – GPL – proveniente da bidone mobile (bombola) (vedi foto 5).

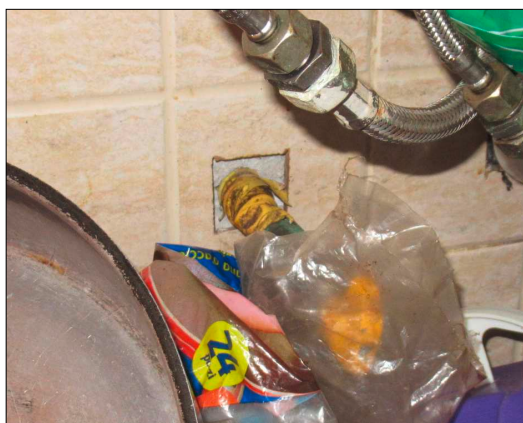


foto 4



foto 5

Nel locale uso soggiorno/angolo cottura sono state realizzate aperture permanenti di aerazione e di ventilazione.

Per quanto rilevato e come sopra descritto, si indica che, prima dell'utilizzo dell'impianto di distribuzione del gas dovrà essere accertato e garantito che negli impianti e nei locali in cui si prevede l'impiego del combustibile siano presenti i dispositivi e le opere previste dalla vigente Normativa (vedi anche Norma UNI 7129:2015).

Gli interventi eseguiti dovranno essere certificati conformemente a quanto richiesto nel D.M. 37/08, come modificato dal D.M. 19 Maggio 2010.



INDICI METRICI

I dati e gli indici metrici relativi all'unità immobiliare sono i seguenti:

→ **Appartamento sito nel comune di Scansano (GR), via Provinciale Grossetana snc, piano primo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Scansano (Gr) al foglio 126 – part. 847 – sub. 36 – p.1 – cat. A/2 – cl. 2 – cons. 4 vani – rendita € 371,85;**

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Parametro	Totale	
→ superficie utile calpestabile appartamento piano primo (<i>al netto delle murature</i>)	mq	45,85
→ superficie terrazza	mq	11,27
→ altezza interna del solaio		
da pavimento a soffitto locali appartamento piano primo	ml	2,48 – 4,10

SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO

Per il calcolo della superficie commerciale la scrivente CTU ha considerato la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune.

I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Parametro		coefficiente	Superficie commerciale
Sup. comm. appartamento	mq 57,10	1	mq 57,10
Superficie terrazze	mq 14,45	1/3	mq 4,82
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			mq 61,92



→ SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO <i>consistenza calcolata tenendo conto di muri interni, muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde dei vani accessori e delle pertinenze ridotte con applicazione dei debiti coefficienti.</i>	mq 61,92
--	----------------------

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3- Elaborati tecnici

7.1.4 Posto auto scoperto al foglio 126, part. 847, sub 11

Posto auto di circa **12 mq**, posto al piano terra sul lato nord del lotto e raggiungibile dall’ accesso carrabile al complesso immobiliare, situato sulla via Traversa Interna, con uscita sulla SP159.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 3- Elaborati tecnici

Pertinenze

Sono Enti Comuni di particolare pertinenza dell’unità immobiliare sopra descritta i seguenti **beni comuni non censibili** rappresentati al Catasto Fabbricati come segue:

- *Corsia carrabile*, comune ai subb. 1-2-4-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-3-35-36-38-39, sita nel comune di Scansano (GR), via Provinciale Grossetana snc, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Scansano (Gr) al foglio 126 – part. 847 - sub. 3 – p.T – BCNC.
- *Corsia carrabile*, comune ai subb. 1-2-4-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-35-36-38-39, sita nel comune di Scansano (GR), via Provinciale Grossetana snc, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Scansano (Gr) al foglio 126 – part. 847 - sub. 5 – p.T – BCNC.
- *Corte*, comune ai subb. 1-2-4-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-35-36-38-39, sita nel comune di Scansano (GR), via Provinciale Grossetana snc, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Scansano (Gr) al foglio 126 – part. 847 - sub. 6 – p.T – BCNC.
- *Corte*, comune ai subb. 1-2-4-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-35-36-38-39, sita nel comune di Scansano (GR), via Provinciale Grossetana snc, censita al Catasto



Fabbricati del Comune di Scansano (Gr) al foglio 126 – part. 847 - sub. 7 – p.T – BCNC.

Sono, inoltre, compresi tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

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

In merito alla vendita delle unità immobiliari *de quo*, la sottoscritta C.T.U., ai fini di rispondere congruamente al quesito posto dal G.E., ritiene giustificata ed opportuna *“la vendita di beni oggetto dell’esecuzione immobiliare in **3 LOTTI**”*.

8.2 DIVISIBILITA' DEL BENE

Gli immobili risultano pignorati per l'intera piena proprietà ciascuno e sono comodamente **DIVISIBILI** in natura e quindi la sottoscritta C.T.U. ritiene che sia giustificata e opportuna la vendita dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare in **TRE LOTTI** così identificato:

LOTTO 1 – Appartamento al piano primo in Loc. Pancole, Comune di Scansano (GR), censito al Catasto al Fg. 126, Part. 847, Sub. 33.

LOTTO 2 – Appartamento al piano primo in Loc. Pancole, Comune di Scansano (GR), censito al Catasto al Fg. 126, Part. 847, Sub. 36.



LOTTO 3 – Posto auto scoperto al piano terra in Loc. Pancole, Comune di Scansano (GR), censito al Catasto al Fq. 126, Part. 847, Sub. 11.

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

L'unità immobiliare al foglio 126, part 847, sub. 33 al momento del sopralluogo, eseguito in data 25/10/2024 è risultata **OCCUPATA**.

Presso l'Agenzia delle Entrate sono stati reperiti 3 diversi contratti di affitto relativi all'immobile suddetto, l'ultimo, quadriennale, stipulato in data 23/11/2021 e registrato il 09/12/2021 presso l'ufficio di DPGR UT Grosseto, con scadenza al 09/12/2025 e rinnovo di ulteriori 4 anni nel caso in cui non venga comunicata la disdetta da una delle parti almeno sei mesi prima della scadenza annuale. Il canone annuo di locazione riportato sul contratto è pari a € 4.800,00, da pagare mensilmente in rate da € 400,00.

L'unità immobiliare al foglio 126, part 847, sub. 36 al momento del sopralluogo, eseguito in data 08/10/2024 è risultata **OCCUPATA**.

Si precisa che non sono stati reperiti contratti di affitto relativi all'immobile AL SUB. 36, presso l'Agenzia delle Entrate.

L'unità immobiliare al foglio 126, part 847, sub. 11 al momento del sopralluogo, eseguito in data 08/10/2024 è risultata **LIBERA**.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 6- Attestazione Agenzia delle Entrate.

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'

Alla data di stesura della presente memoria, non gravano sugli immobili oggetto di stima vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità puntiformi.

Si segnala **il contratto per cessione di area a fine di pubblica utilità**, allegato alla P.R. 163/2006, relativo alla *"cessione ai fini di pubblica utilità di due porzioni di area necessarie alla realizzazione del progetto denominato REALIZZAZIONE DI DODICI UNITÀ IMMOBILIARI IN PANCOLE"*

TRA

- **COMUNE DI SCANSANO** nella persona del sig. Fabio Detti

e

- [REDACTED],

Si precisa che il succitato contratto non risulta trascritto e che nella tavola n.4 relativa alla planimetria del lotto ed alla verifica L122/'89 dello stato di variante di cui al Permesso di Costruire n. 14 del 29 marzo 2011, risultano un'area a verde pubblico di mq 10,27 (sub.1) ed un parcheggio pubblico i mq 22,70 (sub.2), oltre che un passaggio pubblico, che al momento della stesura della presente relazione risultano accatastate come aree urbane, non intestate al comune di Scansano.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 7 – Contratto di cessione allegato alla P.E. 163/2006

Dalla consultazione della cartografia del PIT della regione Toscana con valenza di Piano Paesaggistico, l'area **non risulta soggetta né a vincolo paesaggistico né a vincolo idrogeologico.**

10.2 ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato non risulta gestito da alcun amministratore di condominio e non vi sono notizie in merito ad eventuali oneri condominiali.



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 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Nel caso di cui si tratta, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, cioè Marzo 2025, si potrebbe verificare.

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

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

Valutazioni e Motivazioni:

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano le caratteristiche della zona, l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione, la regolarità edilizia, lo stato locativo, la consistenza dei beni, lo scopo della stima ed il mercato della domanda e dell'offerta.



Appartamento posto al piano primo in Loc. Pancole – Comune di Scansano –
Fg.126, part. 847, sub. 33

In applicazione del metodo comparativo sopra descritto, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelli oggetto della presente valutazione, possono essere ritenuti attendibili valori compresi tra € 750,00 e € 1.000,00 al metro quadro di superficie commerciale.

Le indagini di mercato sono state eseguite consultando i valori OMI pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate, confrontandoli con quelli proposti dalle agenzie immobiliari della zona.

Tenuto ora conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10%;
- sono presenti difformità rilevanti dal punto di vista Urbanistico-Edilizio;
- non sono presenti difformità rilevanti nella consistenza catastale;
- lo stato manutentivo dell'immobile, come descritto al punto 7.1.2;
- lo stato manutentivo degli impianti come descritto al punto 7.1.2;
- l'unità immobiliari individuata nel LOTTO 1 si considera **occupata** e che è presente un contratto di affitto regolarmente registrato in data anteriore al pignoramento, circostanza per la quale la CTU ritiene opportuna una riduzione del prezzo del 15%;
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;

ai fini della presente valutazione, si ritiene che per l'immobile in questione possa essere stimato il seguente valore unitario riferito alla Superficie Commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti ed accessorie:

APPARTAMENTO AL SUB 33

compresa ogni pertinenza ⇒ € 750,00 al mq.

VALORE DELL' IMMOBILE

Premesso quanto sopra, e conoscendo la rispettiva Superficie Commerciale complessiva dell'immobile riportata al § 7.1.2, si stima il più probabile valore attuale del bene oggetto di esecuzione.



APPARTAMENTO al sub 33: mq 60,05 x 750,00 €/mq = € 45.037,50

arrotondabili a € 45.000,00

Appartamento posto al piano primo in Loc. Pancole – Comune di Scansano –

Fg.126, part. 847, sub. 36

In applicazione del metodo comparativo sopra descritto, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelli oggetto della presente valutazione, possono essere ritenuti attendibili valori compresi tra € 750,00 e € 1.000,00 al metro quadro di superficie commerciale.

Le indagini di mercato sono state eseguite consultando i valori OMI pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate, confrontandoli con quelli proposti dalle agenzie immobiliari della zona.

Tenuto ora conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10%;
- sono presenti difformità rilevanti dal punto di vista Urbanistico-Edilizio;
- non sono presenti difformità rilevanti nella consistenza catastale;
- lo stato manutentivo dell'immobile, come descritto al punto 7.1.3;
- lo stato manutentivo degli impianti come descritto al punto 7.1.3;
- l'unità immobiliari individuata nel LOTTO 2 si considera **LIBERA**.
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;

ai fini della presente valutazione, si ritiene che per l'immobile in questione possa essere stimato il seguente valore unitario riferito alla Superficie Commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti ed accessorie:

APPARTAMENTO AL SUB 36

compresa ogni pertinenza ⇒ **€ 880,00 al mq.**

VALORE DELL' IMMOBILE

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531



Premesso quanto sopra, e conoscendo la rispettiva Superficie Commerciale complessiva dell'immobile riportata al § 7.1.3, si stima il più probabile valore attuale del bene oggetto di esecuzione.

APPARTAMENTO al sub 36: mq 61,92 x 880,00 €/mq = € 54.489,60

arrotondabili a € 54.000,00

Posto auto piano terra in Loc. Pancole – Comune di Scansano

In applicazione del metodo comparativo sopra descritto, si può riferire che attualmente nelle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione, per immobili aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelli oggetto della presente valutazione, possono essere ritenuti attendibili valori compresi tra € 150,00 e € 200,00 al metro quadro di superficie commerciale.

Le indagini di mercato sono state eseguite consultando i valori OMI pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate, confrontandoli con quelli proposti dalle agenzie immobiliari della zona.

Tenuto ora conto che:

- tra i prezzi di unità offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5-10%;
- sono presenti difformità rilevanti dal punto di vista Urbanistico-Edilizio;
- sono presenti difformità rilevanti nella rappresentazione catastale;
- l'unità immobiliari individuata nel LOTTO 3 si considera **libera**;
- lo scopo della stima è quello di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;

ai fini della presente valutazione, si ritiene che per l'immobile in questione possa essere stimato il seguente valore unitario riferito alla Superficie Commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti ed accessorie:

POSTO AUTO SCOPERTO AL SUB 11

compresa ogni pertinenza ⇒ € 170,00 al mq.

VALORE DELL' IMMOBILE

Ing. Cecilia Pacchieri, Studio Tecnico: Piazza Brennero 5 – 58100 – Grosseto, Cell: 3937700728

E-mail: cecilia.pacchieri@gmail.com, E-mail certificata: cecilia.pacchieri@ingpec.eu

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531



Premesso quanto sopra, e conoscendo la rispettiva Superficie Commerciale complessiva dell'immobile riportata al § 7.1.4, si stima il più probabile valore attuale del bene oggetto di esecuzione.

POSTO AUTO SCOPERTO: mq 12 x 170,00 €/mq = € 2.040,00

arrotondabili a € 2.000,00

11.2 VALORE LOTTI – PREZZO BASE

LOTTO 1

INTERA E PIENA PROPRIETÀ DI APPARTAMENTO IN LOC PANCOLE PIANO PRIMO

Appartamento sito in Via Provinciale Grossetana snc, Comune di Scansano (GR), al Catasto Fabbricati al Foglio **126**, particella **847**, sub.**33**.

Il bene immobile oggetto di stima è costituito da un'unità immobiliare residenziale posta al piano primo di un complesso residenziale realizzato tra il 2006 ed il 2013, costituito da un fabbricato posto su due piani fuori terra e composto da unità immobiliari a destinazione civile abitazione al piano terra ed al piano primo, con ingressi indipendenti. L'appartamento si sviluppa su un unico livello con pianta rettangolare, ha una superficie utile calpestabile interna pari a circa 45 mq ed è costituito da un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un bagno finestrato, un disimpegno ed una terrazza di circa 8 mq a cui arriva la scala privata che dà accesso al piano.

L'altezza interna dell'appartamento varia da 4,10 a 2,48 m.

La scala esterna è preceduta da una piccola corte privata pavimentata di circa 4,50 mq a cui si accede, tramite un cancello pedonale, direttamente dalla corte comune al sub 6.

Sono Enti Comuni di particolare pertinenza dell'unità immobiliare sopra descritta i seguenti **beni comuni non censibili** rappresentati al Catasto Fabbricati come segue:

- *Corsia carrabile*, comune ai subb. 1-2-4-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-3-35-36-38-39, sita nel



comune di Scansano (GR), via Provinciale Grossetana snc, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Scansano (Gr) al foglio 126 – part. 847 - sub. 3 – p.T – BCNC.

- *Corsia carrabile*, comune ai subb. 1-2-4-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-35-36-38-39, sita nel comune di Scansano (GR), via Provinciale Grossetana snc, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Scansano (Gr) al foglio 126 – part. 847 - sub. 5 – p.T – BCNC.
- *Corte*, comune ai subb. 1-2-4-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-35-36-38-39, sita nel comune di Scansano (GR), via Provinciale Grossetana snc, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Scansano (Gr) al foglio 126 – part. 847 - sub. 6 – p.T – BCNC.
- *Corte*, comune ai subb. 1-2-4-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-35-36-38-39, sita nel comune di Scansano (GR), via Provinciale Grossetana snc, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Scansano (Gr) al foglio 126 – part. 847 - sub. 7 – p.T – BCNC.

Sono, inoltre, compresi tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

Le finiture interne dell'unità residenziale sono di tipo commerciale, gli intonaci di muri e soffitti di tipo civile, tinteggiati monocolor bianco in tutte le stanze. La pavimentazione è in piastrelle quadrate di medio formato e colore chiaro, il bagno presenta un rivestimento con mattonelle quadrate di medio formato di colore chiaro, fino ad un'altezza di circa mt. 1,80 dal pavimento, i sanitari sono di tipo commerciale di colore bianco con doccia. Le porte interne sono in legno di colore marrone, la pavimentazione delle terrazze è in piastrelle quadrate di piccolo formato di colore chiaro. Gli infissi esterni presentano intelaiatura in alluminio di colore bianco e sono corredati di persiane di colore marrone.

L'unità immobiliare si presenta, al suo interno, in mediocre stato di manutenzione, anche se il fabbricato è stato terminato nel 2013 e quindi in epoca relativamente recente. Si rilevano segni evidenti e diffusi di muffa, da condensa nel soffitto e nei muri del bagno oltre che nelle pareti e nel soffitto della camera più a sud, e nel soggiorno.



Il suddetto immobile risulta censito al N.C.E.U. della Provincia di Grosseto come segue:

- *Appartamento* sito nel Comune di Scansano (GR), via Provinciale Grossetana SNC, censito al Catasto Fabbricati al foglio 126 – part. 847 – sub. 33 – p.1 – cat. A/2 – cl. 2 – cons. 3,5 vani – rendita € 325,37;
- *Confini Catastali*: Fg.126, Part. 847, Subb. 26, 32, 35, sullo stesso piano, subb. 27, 25 e 5 al piano inferiore.
- *Quota di proprietà: intera piena proprietà (1/1)*
- *Intestato a:*
sede in [redacted], c.f. [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,
- *Stato d'uso: occupato*

N.B. ⇒ Nell'ambito in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima non insistono Vincoli paesaggistici e ambientali.

N.B. ⇒ l'immobile presenta lievi difformità dal punto di vista Urbanistico-Edilizio, che dovranno essere sanate tramite SCIA in sanatoria, previa verifica dei rapporti aeroilluminanti e confronto con i tecnici comunali, per la quale si stima un costo pari a minimo €3.500,00.

N.B. ⇒ Non si segnalano difformità catastali rilevanti.

N.B. ⇒ Il fabbricato che ospita l'appartamento, al momento dei sopralluoghi, non è risultato gestito da alcun Amministratore.

N.B. ⇒ L'appartamento al momento del sopralluogo è risultato occupato. Risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate in contratto di affitto quadriennale, stipulato in data 23/11/2021 e registrato il 09/12/2021 presso l'ufficio di DPGR UT Grosseto, con scadenza al 09/12/2025.

PREZZO BASE DEL LOTTO 1:

€ 45.000,00

quaranta cinque mila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva



LOTTO 2**INTERA E PIENA PROPRIETÀ DI APPARTAMENTO IN LOC PANCOLE PIANO PRIMO**

Appartamento sito in Via Provinciale Grossetana snc, Comune di Scansano (GR), al Catasto Fabbricati al Foglio **126**, particella **847**, sub.**36**.

Il bene immobile oggetto di stima è costituito da un'unità immobiliare residenziale posta al piano primo di un complesso residenziale realizzato tra il 2006 ed il 2013, costituito da un fabbricato posto su due piani fuori terra e composto da unità immobiliari a destinazione civile abitazione al piano terra ed al piano primo, con ingressi indipendenti. L'appartamento si sviluppa su un unico livello con pianta rettangolare, ha una superficie utile calpestabile interna pari a circa 45 mq ed è costituito da un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un bagno finestrato, un disimpegno ed una terrazza a "L" di circa 11 mq a cui arriva la scala comune con il sub 35 che dà accesso alla proprietà dalla corte comune al sub 6.

L'altezza interna dell'appartamento varia da 4,10 a 2,48 m.

Sono Enti Comuni di particolare pertinenza dell'unità immobiliare sopra descritta i seguenti **beni comuni non censibili** rappresentati al Catasto Fabbricati come segue:

- *Corsia carrabile*, comune ai subb. 1-2-4-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-3-35-36-38-39, sita nel comune di Scansano (GR), via Provinciale Grossetana snc, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Scansano (Gr) al foglio 126 – part. 847 - sub. 3 – p.T – BCNC.
- *Corsia carrabile*, comune ai subb. 1-2-4-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-35-36-38-39, sita nel comune di Scansano (GR), via Provinciale Grossetana snc, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Scansano (Gr) al foglio 126 – part. 847 - sub. 5 – p.T – BCNC.
- *Corte*, comune ai subb. 1-2-4-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-35-36-38-39, sita nel comune di Scansano (GR), via Provinciale Grossetana snc, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Scansano (Gr) al foglio 126 – part. 847 - sub. 6 – p.T – BCNC.



- *Corte*, comune ai subb. 1-2-4-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-35-36-38-39, sita nel comune di Scansano (GR), via Provinciale Grossetana snc, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Scansano (Gr) al foglio 126 – part. 847 - sub. 7 – p.T – BCNC.
- *Scala*, comune ai subb. 35 e 36 sita nel comune di Scansano (GR), via Provinciale Grossetana snc, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Scansano (Gr) al foglio 126 – part. 847 - sub. 34 – p.T -1 – BCNC.

Sono, inoltre, compresi tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

Le finiture interne dell'unità residenziale sono di tipo commerciale, gli intonaci di muri e soffitti di tipo civile, tinteggiati monocolore chiaro in tutte le stanze. La pavimentazione è in piastrelle quadrate di medio formato e colore chiaro, il bagno presenta un rivestimento con mattonelle quadrate di medio formato di colore chiaro, fino ad un'altezza di circa mt. 1,80 dal pavimento, i sanitari sono di tipo commerciale di colore bianco con doccia. Le porte interne sono in legno di colore marrone, la pavimentazione delle terrazze è in piastrelle quadrate di piccolo formato di colore chiaro. Gli infissi esterni presentano intelaiatura in alluminio di colore bianco e sono corredati di persiane di colore marrone.

L'unità immobiliare si presenta, al suo interno, in normale stato di manutenzione.

Si precisa che il fabbricato è stato terminato nel 2013.

Il suddetto immobile risulta censito al N.C.E.U. della Provincia di Grosseto come segue:

- *Appartamento* sito nel Comune di Scansano (GR), via Provinciale Grossetana SNC, censito al Catasto Fabbricati al foglio 126 – part. 847 – sub. 36 – p.1 – cat. A/2 – cl. 2 – cons. 4 vani – rendita € 371,85;
- *Confini Catastali*: Fg.126, Part. 847, Subb. 34, 35, 38, sullo stesso piano, subb. 29, al piano inferiore.
- *Quota di proprietà: intera piena proprietà (1/1)*
- *Intestato a:*



- ██
██████████ sede in ██████████ c.f. ██████████ per il diritto di proprietà
per la quota di 1/1,
- **Stato d'uso: libero**

N.B. ⇒ Nell'ambito in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima non insistono Vincoli paesaggistici e ambientali.

N.B. ⇒ l'immobile presenta lievi difformità dal punto di vista Urbanistico-Edilizio, che dovranno essere sanate tramite SCIA in sanatoria, previa verifica dei rapporti aeroilluminanti e confronto con i tecnici comunali, per la quale si stima un costo pari a minimo €3.500,00.

N.B. ⇒ Non si segnalano difformità catastali rilevanti.

N.B. ⇒ Il fabbricato che ospita l'appartamento, al momento dei sopralluoghi, non è risultato gestito da alcun Amministratore.

N.B. ⇒ L'appartamento al momento del sopralluogo è risultato occupato, ma non risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate alcun contratto di affitto.

PREZZO BASE DEL LOTTO 2:

€ 54.000,00

Cinquanta quattro mila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

LOTTO 3

INTERA E PIENA PROPRIETÀ DI POSTO AUTO SCOPERTO

Posto auto scoperto sito in Via Provinciale Grossetana snc, Comune di Scansano (GR), al Catasto Fabbricati al Foglio **126**, particella **847**, sub.**11**.

Il bene immobile oggetto di stima è costituito da un posto auto privato sito all'interno di un lotto residenziale realizzato tra il 2006 ed il 2013. Il posto auto ha una superficie catastale pari a 12 mq ed è raggiungibile dall'accesso carrabile al complesso immobiliare, situato sulla via Traversa Interna, con uscita sulla SP159 45.

Sono Enti Comuni di particolare pertinenza dell'unità immobiliare sopra descritta i seguenti **beni comuni non censibili** rappresentati al Catasto Fabbricati come segue:



- *Corsia carrabile*, comune ai subb. 1-2-4-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-3-35-36-38-39, sita nel comune di Scansano (GR), via Provinciale Grossetana snc, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Scansano (Gr) al foglio 126 – part. 847 – sub. 3 – p.T – BCNC.
- *Corsia carrabile*, comune ai subb. 1-2-4-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-35-36-38-39, sita nel comune di Scansano (GR), via Provinciale Grossetana snc, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Scansano (Gr) al foglio 126 – part. 847 – sub. 5 – p.T – BCNC.
- *Corte*, comune ai subb. 1-2-4-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-35-36-38-39, sita nel comune di Scansano (GR), via Provinciale Grossetana snc, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Scansano (Gr) al foglio 126 – part. 847 – sub. 6 – p.T – BCNC.
- *Corte*, comune ai subb. 1-2-4-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-35-36-38-39, sita nel comune di Scansano (GR), via Provinciale Grossetana snc, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Scansano (Gr) al foglio 126 – part. 847 – sub. 7 – p.T – BCNC.

Sono, inoltre, compresi tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

Il suddetto bene risulta censito al N.C.E.U. della Provincia di Grosseto come segue:

- *Posto auto scoperto* sito nel Comune di Scansano (GR), via Provinciale Grossetana SNC, censito al Catasto Fabbricati al foglio 126 – part. 847 – sub. 11 – p.T – cat. C/6 – cl. 2 – cons. 12 mq – rendita € 15,49;
- *Confini Catastali*: Fg.126, Part. 847, Subb. 10, 12, 3 e Fg. 126, Part. 500.
- *Quota di proprietà*: **intera piena proprietà (1/1)**
- *Intestato a*:
 [REDACTED]
 [REDACTED] sede in [REDACTED], c.f.: [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,



- **Stato d'uso: libero**

N.B. ⇒ Nell'ambito in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima non insistono Vincoli paesaggistici e ambientali.

N.B. ⇒ sono presenti difformità catastali e urbanistiche rilevanti.

N.B. ⇒ Il fabbricato che ospita l'appartamento, al momento dei sopralluoghi, non è risultato gestito da alcun Amministratore.

N.B. ⇒ Al momento del sopralluogo non è stato possibile rilevare con certezza la posizione del posto auto.

PREZZO BASE DEL LOTTO 3:

€ 2.000,00

Due mila/00

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva

Alla presente relazione si allegano

- ALLEGATO 1: Documentazione catastale;
- ALLEGATO 2: Ispezione Ipotecaria.
- ALLEGATO 3: Elaborati grafici
- ALLEGATO 4: Documentazione edilizia;
- ALLEGATO 5: Attestati di prestazione Energetica;
- ALLEGATO 6: Attestazione Agenzia delle Entrate;
- ALLEGATO 7: Contratto di cessione allegato alla P.E. 163/2006
- ALLEGATO 8: Documentazione Fotografica

Grosseto, li 03/03/2025

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Cecilia Pacchieri**



Sommario

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI 1

Premessa..... 5

1. QUESITO N.1 8

1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE 8

1.2 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO 8

2. QUESITO N.2 10

3. QUESITO N.3 10

3.2 CORRISPONDENZA CATASTALE 14

3.3 PORZIONI NON PIGNORATE COMPRESSE NELL'IDENTIFICATIVO CATASTALE 15

4. QUESITO N.4 15

4.1 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI..... 15

4.2 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE 18

5. QUESITO N.5 20

5.1 MAPPE CENSUARIE E CDU 21

5.2 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE. 21

5.3 REGOLARITA' EDILIZIA-AGIBILITA'/ABITABILITA' 40

5.4 CONFORMITA' EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE 41

6. QUESITO N.6 42

7. QUESITO N.7 42

7.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO 43

7.1.1 CARATTERISTICHE GENERALI 44

7.1.2 Appartamento al foglio 126, part. 847, sub 33 45

7.1.3 Appartamento al foglio 126, part. 847, sub 36 54

7.1.4 Posto auto scoperto al foglio 126, part. 847, sub 11..... 64

8. QUESITO N.8 65



8.1. DIVISIONE IN LOTTI	65
8.2 DIVISIBILITA' DEL BENE	65
9. QUESITO N.9	66
9.1 STATO LOCATIVO	66
10. QUESITO N.10	66
10.1 VINCOLI, DIRITTI, SERVITU'	67
10.2 ONERI CONDOMINIALI	67
11. QUESITO N.11	68
11.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO	68
<i>Appartamento posto al piano primo in Loc. Pancole – Comune di Scansano –</i>	
<i>Fg.126, part. 847, sub. 33</i>	<i>69</i>
<i>Appartamento posto al piano primo in Loc. Pancole – Comune di Scansano –</i>	
<i>Fg.126, part. 847, sub. 36</i>	<i>70</i>
<i>Posto auto piano terra in Loc. Pancole – Comune di Scansano</i>	<i>71</i>
11.2 VALORE LOTTI – PREZZO BASE	72
LOTTO 1	72
LOTTO 2	75
LOTTO 3	77



In data 04/03/2025 la sottoscritta CTU ha inviato copia del proprio elaborato al creditore procedente, al debitore, anche se non costituito, ed al custode, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima dell'udienza udienza per far pervenire eventuali note contenenti osservazioni al proprio elaborato.

Si precisa che non sono pervenute osservazioni, si allegano le ricevute delle missive inviate alle parti.

*Si segnala che, successivamente all'invio alle parti della perizia, al par 4.1. pag. 15 nella frase "L'attuale particella 847 foglio 126, in seguito a Tipo Mappale del 10/09/2013 Pratica n. GR0129547 in atti dal 10/09/2013 presentato il 10/09/2013 PER NUOVA COSTRUZIONE (n.129547.1/2013) derivava dalla particella 621, la quale, a sua volta, in seguito a FRAZIONAMENTO del 13/07/1994 in atti dal 13/07/1994 (n.1111.1/1994), derivava dalla particella 515, così identificata dall'impianto meccanografico del 05/05/1976 (partita 5835)"

- è stato corretto il numero di particella da 621, a 651, non correttamente riportato per un errore di battitura.

Grosseto, 26/03/2025

IL CTU

Ing. Cecilia Pacchieri

