TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

[redacted]

Promossa da: [redacted]

Contro: [redacted]

[redacted]

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

[redacted]

Grosseto, 12 ottobre 2026

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

INDICE

1. PREMESSA 3

2. RISPOSTA AI QUESITI 3

2.1 QUESITO 1 4

2.2 QUESITO 2 4

2.3 QUESITO 3 4

2.4 QUESITO 4 6

[redacted]

2.5 QUESITO 5 7

2.6 QUESITO 6 10

2.7 QUESITO 7 11

2.8 QUESITO 8 13

2.9 QUESITO 9 13

2.10 QUESITO 10 14

2.11 QUESITO 11 14

2.12 FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA 17

[redacted]

TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

[redacted]

Promossa da:

[redacted]

Contro:

[redacted]

1. PREMESSA

Il sottoscritto arch. [redacted] libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti di Grosseto al n. 582, con studio in Grosseto viale Ombrone n. 44 cell. [redacted] è stato nominato C.T.U. nella procedura in oggetto il 13.02.2026 nella quale, prestato il giuramento di rito in pari data, prendeva atto dello svolgimento dell'incarico di Esperto Stimatore da eseguirsi secondo le direttive contenute nella modulistica pubblicata sul sito del Tribunale di Grosseto con la denominazione "*Compiti dell'esperto stimatore*". Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 18.04.2026 con il sopralluogo presso il compendio pignorato alla presenza del sottoscritto CTU Esperto Stimatore, del custode [redacted]

2. RISPOSTA AI QUESITI

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

[redacted]

2.1 QUESITO 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;*

Lo scrivente ha potuto verificare la completezza del fascicolo della procedura dove sono presenti certificato notarile redatto e sottoscritto dal [redacted] visure catastali, estratto di mappa catastale, mutuo del 2008, atto di pignoramento notificato, atto di precetto notificato. Lo scrivente ha trasmesso all'indirizzo PEC del Custode [redacted] planimetrie catastali e visure aggiornate al 15.04.2026, come da ricevuta di consegna in data 15.04.2026 (allegato A.01). I dati riportati nel verbale di pignoramento emesso con atto notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Grosseto il 03.11.2025, di cui alla trascrizione dello stesso con formalità R.G. 20397/R.P. 15634 presentazione n. 1 del 12.12.2025, **individuano i beni sottoposti alla procedura esecutiva in maniera univoca**.

2.2 QUESITO 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):*

La documentazione presentata non è carente e gli atti relativa alla provenienza ultraventennale sono individuati nella certificazione notarile redatta dal [redacted] L'appartamento e il garage sono stati acquistati infatti dai signori [redacted] per la quota di ½ della piena proprietà ciascuno, in regime di comunione legale dei beni, tramite **atto pubblico** ai rogiti del [redacted] del 01.12.2005 rep. 684/171 da potere di [redacted] trascritto a Grosseto in data 07.12.2005 al R.G. 21197/R.P. 12726.

2.3 QUESITO 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;*

Nel fascicolo sono presenti visure catastali ed estratto di mappa mentre non sono presenti elaborati planimetrici con elenchi subalterni e la trascrizione del pignoramento, che è stata ottenuta in via telematica presso l'Agenzia del Territorio.

I dati di cui alle visure del 15.04.2026 individuano il compendio pignorato con la nomenclatura attuale e conforme a quella riportata nel verbale di pignoramento emesso con atto notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Grosseto il 03.11.2025, di cui alla trascrizione dello stesso con formalità R.G. 20397/R.P. 15634 presentazione n. 1 del 12.12.2025 e permettono di **individuare i beni sottoposti alla procedura esecutiva in maniera univoca**:

- Fg. 31, P.lla 476, Sub. 5, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale 123 mq, Rendita Euro 245,06;
- Fg. 31, P.lla 476, Sub. 12, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 14 mq, Superficie catastale 17 mq, Rendita Euro 28,92.

Si segnala solamente che, per una questione di classificazione dei livelli del fabbricato al momento degli accatastamenti, l'attuale piano terra è classificato come piano seminterrato e di conseguenza le unità immobiliari al piano terra risultano al piano S1 e l'appartamento al piano terzo risultano al piano 2.

Gli immobili risultano accatastati e non sono presenti porzioni aliene o comunque non pignorate. Le planimetrie catastali agli atti dell'Agenzia del Territorio sono a tutti gli effetti conformi con lo stato dei luoghi poiché **NON SUSSISTONO** difformità rilevanti (lievi spostamenti di un tramezzo e differente apertura interna) tali da influire sulla determinazione della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa: (*punto e) della circolare 2/2010 di Agenzia delle Entrate: l'obbligo della dichiarazione di variazione in catasto sussiste nei casi in cui la variazione incide sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe e, come nel caso in questione, i piccoli errori di carattere grafico-convenzionale non influiscono sulla corretta determinazione della rendita pertanto **non è necessario presentare la variazione catastale***. Infine gli immobili contigui non pignorati

non risultano "fusi" sul piano fisico con quelli del compendio oggetto della presente procedura.

2.4 QUESITO 4

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

Sulla base della documentazione presente nel fascicolo e su quella reperita presso l'Agenzia del Territorio, si elencano le sole formalità pregiudizievoli:

Ispezione Numero: **T 30110** del: **15/04/2026** Importo addebitato: **6,40 euro**
Note individuate: **6**
Annotamenti in calce individuati: **0**
Comune di:**CASTELL'AZZARA(GR)**
Catasto:**F** Foglio: **31** Particella: **476** Subalterno: **5**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

1 TRASCRIZIONE del 19/10/1999 - Registro Particolare 10271 Registro Generale 15059
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 54/667 del 22/03/1999
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

2 TRASCRIZIONE del 13/10/2000 - Registro Particolare 9494 Registro Generale 13753
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 77/684 del 06/04/2000
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

3 TRASCRIZIONE del 07/12/2005 - Registro Particolare 12726 Registro Generale 21197
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 648/171 del 01/12/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

4 ISCRIZIONE del 07/12/2005 - Registro Particolare 5096 Registro Generale 21198
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 649/172 del 01/12/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

5 ISCRIZIONE del 03/06/2008 - Registro Particolare 1524 Registro Generale 7901
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 1457/592 del 22/05/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

6 TRASCRIZIONE del 12/12/2025 - Registro Particolare 15634 Registro Generale 20397
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 2616 del 03/11/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

2.4.1. Iscrizione Contro [redacted] ***a Favore*** [redacted]

Formalità R.G. 21198/R.P. 5096 del 07.12.2005 per **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 77.000,00 (settantasettemila/00) per un totale di Euro 154.000,00 (centocinquantaquattromila/00), a seguito di atto ai rogiti del [redacted] ep. 649/172 del 01.12.2005 a **favore** [redacted] con domicilio eletto in [redacted] **contro** [redacted] e [redacted] per la quota di ½ ciascuno sulla piena proprietà sopra i seguenti beni:

- Fabbricato in Castell'Azzara, Fg. 31, P.lla 476, Sub. 5;
- Fabbricato in Castell'Azzara, Fg. 31, P.lla 476, Sub. 12.

[redacted]

2.4.2. Iscrizione Contro [redacted]

Favore [redacted]

Formalità R.G. 7901/R.P. 1524 del 03.06.2008 per **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 100.000,00 (centomila/00) per un totale di Euro 200.000,00 (duecentomila/00), a seguito di atto ai rogiti del Notaio [redacted] rep. 1457/592 del 22.05.2008 a **favore** di [redacted] **contro** [redacted] per la quota di ½ ciascuno sulla piena proprietà sopra i seguenti beni:

- Fabbricato in Castell'Azzara, Fg. 31, P.lla 476, Sub. 5;
- Fabbricato in Castell'Azzara, Fg. 31, P.lla 476, Sub. 12.

2.4.3. Trascrizione Contro [redacted]

a Favore [redacted]

Formalità R.G. 20397/R.P. 15634 presentazione n. 1 del 12.12.2025 per **verbale di pignoramento immobili** emesso dall'Ufficio Giudiziario presso il Tribunale di Grosseto in data 03.11.2025 n. rep. 2616 a **favore** di [redacted] **contro** [redacted] per ½ ciascuno sulla **piena proprietà 1/1** sopra i seguenti beni:

- Fabbricato in Castell'Azzara, Fg. 31, P.lla 476, Sub. 5, Categoria A/2, Consistenza 6,5 vani;
- Fabbricato in Castell'Azzara, Fg. 31, P.lla 476, Sub. 12, Categoria C/6, Consistenza 14 mq;

2.5 QUESITO 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.:

Il Regolamento Urbanistico vigente è stato approvato con la Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 29.11.2013. Le unità immobiliari si trovano nell'UTOE Castell'Azzara ai sensi del Piano Strutturale Intercomunale approvato con D.C.C. n. 28 del 10.06.2016.

Art. 55 – Ambiti e tessuti del sottosistema prevalentemente urbanizzato – Centri Abitati e Nuclei Insediativi – Regole Generali di fattibilità degli interventi.

Le Unità territoriali organiche elementari (U.T.O.E.) sono indicate nelle tavole del presente R.U., in recepimento delle individuazioni operate dal Piano Strutturale. Ai sensi dell'art. 55, comma 2, lettera b) della L.R.T. 1/05, sono stati individuati con apposito segno grafico sulle tavole in scala 1:10000 e 1:2.000, i perimetri aggiornati dei seguenti "*centri abitati*" costituenti delimitazioni continue che comprendono tutte le aree edificate e i lotti interclusi, all'interno dei quali sono contraddistinti i tessuti insediativi:

1) Castell'Azzara
2) Selvena

Sono stati, inoltre, individuati con apposito segno grafico e sempre ai sensi del medesimo disposto di legge i seguenti "*Nuclei Insediativi*" ovvero piccoli agglomerati urbani regolati da specifiche norme di piano ma che non hanno le caratteristiche per essere classificati "centri abitati":

1. Querciolaia
2. Poggio Montone
3. Poggio delle Vecchie
4. Villa Sforzesca

Per i "nuclei insediativi", non essendo individuabili tessuti edilizi, in considerazione della formazione del predetto nucleo, viene indicata una specifica normativa di intervento all'articolo 59 ed integrazione nelle tavole grafiche con indicazione alfanumerica sull'unita edilizia. I tessuti si suddividono tra "storici" (art. 56) e di "insediamento recente" (art. 57). Le funzioni di riferimento dei tessuti sono residenziale e produttiva.

R - *Prevalente Funzione Residenziale*
D*n - Altre Funzioni "produttiva, commerciale e turistico – ricettiva"*

La funzione residenziale e di norma prevalente e comprende il commercio di vicinato e le piccole attività artigianali purché non nocive e/o moleste ed e contraddistinta da apposita sigla alfabetica (R).

Le altre funzioni (commerciale, produttiva e turistico/ricettiva, direzionale e servizi) sono graficizzate con sigla alfanumerica **D***n* e di altro colore; in tali ambiti la funzione residenziale e di norma consentita per alloggio del conduttore dell'attivita o per funzioni di custodia e guardiania. Gli edifici e i complessi dove sono ammesse funzioni speciali sono contraddistinti con apposita sigla, cosi come gli interventi ammissibili. Quanto non compreso nei sopradetti perimetri e territorio rurale e disciplinato al successivo Capo II – Il territorio aperto non urbanizzato.

Regole Generali di fattibilità degli interventi

Tutti gli interventi idroesigenti di trasformazione, nuova edificazione e/o cambio di destinazione di uso o che comunque comportino nuovi scarichi in pubblica fognatura devono acquisire il parere preventivo di fattibilita dell'Ente gestore del Servizio Idrico Integrato (S.I.I.). Qualora gli interventi idroesigenti di trasformazione, nuova edificazione e/o cambio di destinazione d'uso non dispongano di preesistente allaccio alla pubblica fognatura, si deve realizzare in accordo con il parere di cui al precedente comma, un trattamento appropriato di cui alla Tabella 2 dell'Allegato 3 del D.P.G.R. 08.08.2008 n. 46/R e s.m.i. Qualora per la fattibilità dell'intervento siano necessarie opere di adeguamento dello scarico e/o variazione di sezione e/o prolungamento della pubblica fognatura ovvero opere di miglioramento o prolungamento della rete di adduzione idrica, le stesse opere dovranno essere realizzare dal richiedente, secondo i disciplinari vigenti ai fini della acquisizione al patrimonio pubblico, con scomputo dagli oneri concessori. Le nuove risorse idriche collegate alla completa fattibilità degli interventi previsti dal presente Primo Regolamento Urbanistico saranno rese disponibili in attuazione del nuovo POT (Piano Operativo Triennale dell'Acquedotto del Fiora), in attesa, l'attuale disponibilità della risorsa idrica consente l'insediamento di un numero massimo di 250 abitanti equivalenti nel sistema insediativi dell'Utoe di Castell'Azzara comprendente Castell'Azzara Capoluogo ed il nucleo della Sforzesca e un numero massimo di 250 abitanti equivalenti nel sistema insediativo dell'Utoe di Selvena comprendente la stessa frazione di Selvena ed i nuclei insediativi di Querciolaia, Poggio Montone e Poggio delle Vecchie. Fermo restando quanto sopra valgono inoltre, in funzione del sistema di depurazione afferente la pubblica fognatura, le seguenti regole specifiche:

A) Castell'Azzara Capoluogo.

1.Allaccio ad una pubblica fognatura afferente il depuratore "Le Lame". Nuovi allacci potranno essere assentiti solo dopo l'autorizzazione allo scarico dello stesso impianto denominato "Le Lame" e previa verifica della residua capacita di trattamento. In attesa potranno essere autorizzati solo interventi di recupero edilizio che non vadano ad aumentare la potenzialità dello scarico esistente.

2. Allaccio ad una pubblica fognatura afferente ad uno dei due scarichi liberi. Nuovi allacci potranno essere assentiti solo dopo l'autorizzazione allo scarico degli scarichi liberi ed unicamente alle condizioni riportate al comma 5 dell'Art. 19 ter del DPGR Toscana 46/R/2008 e s.m.i., ovvero:

- in presenza di contemporanee ed equivalenti dismissioni di allacci esistenti;
- per i soli scarichi di acque reflue domestiche e di AMD sopravvenuti a seguito di modifica alle destinazioni d'uso o alle caratteristiche urbanistiche riferite alle utenze gia allacciate;

- per scarichi di acque reflue industriali, a condizione che rispettino i limiti della Tabella 3, acque superficiali, dell'Allegato 5 alla parte Terza del Decreto Legislativo 03 Aprile 2006 n° 152 e s.m.i.
- per scarichi di acque reflue domestiche gia trattati secondo le previsioni dell'Art. 19 del medesimo Regolamento e relativi allegati approvato con DPGR Toscana 46/R/2008 e s.m.i.
3. Allaccio ad una pubblica fognatura afferente alla fossa imhoff della zona PIP.
Nuovi allacci potranno essere assentiti solo dopo l'autorizzazione allo scarico dell'impianto ed unicamente alle condizioni riportate al comma 5 dell'Art. 19 ter del DPGR Toscana 46/R/2008 e s.m.i., ovvero:
- in presenza di contemporanee ed equivalenti dismissioni di allacci esistenti qualora lo scarico abbia raggiunto una potenzialita pari a 200 AE;
- per i soli scarichi di acque reflue domestiche e di AMD sopravvenuti a seguito di modifica alle destinazioni d'uso o alle caratteristiche urbanistiche riferite alle utenze gia allacciate;
- per scarichi di acque reflue industriali, a condizione che rispettino i limiti della Tabella 3, acque superficiali, dell'Allegato 5 alla parte Terza del Decreto Legislativo 03 Aprile 2006 n° 152 e s.m.i.
- per scarichi di acque reflue domestiche gia trattati secondo le previsioni dell'Art. 19 del medesimo Regolamento e relativi allegati approvato con DPGR Toscana 46/R/2008 e s.m.i.

. . . .

Art. 57 - Regole per i tessuti recenti

I tessuti urbani appartenenti al sub sistema insediativo recente, individuati con sigla alfanumerica **T***n* e perimetrazione, sono contraddistinti in base al rapporto fra edifici e spazi pubblici o viabilità, alla presenza di funzioni diverse fra piani terra e piani superiori, alla tipologia edilizia, alla formazione tramite progettazione urbanistica unitaria o crescita edilizia singola. Tali tessuti, la cui funzione prevalente e per tutti quella residenziale "R" che pertanto per una più facile lettura non si riporta nelle carte di Tavola 2, si distinguono in:
T1 Tessuto insediativo di assetto recente costituito da edifici continui a formare un fronte unitario a confine stradale con eventuali corti pertinenziali retrostanti;
T2 Tessuto compiuto per singoli lotti con prevalenza di edifici mono/plurifamiliari e presenza di giardini pertinenziali e/o aree scoperte;
T3 Tessuto ad isolato aperto con prevalenza di palazzine oltre il secondo livello fuori terra con presenza di aree scoperte e/o di spazi condominiali;
T4 Tessuto a progettazione urbanistica unitaria e/o realizzato in seguito a Piano Attuativo;
T5 Tessuto di completamento urbano con prevalenza di edilizia spontanea e presenza di aree scoperte;
T6 Tessuto di natura rurale formato da piccoli edifici ex agricoli con sviluppo a nastro lungo strade di accesso al centro abitato di Castell'Azzara;
Le regole d'uso e di intervento per i tessuti sono dettate di seguito:
Per tutti i tessuti e sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso nel rispetto delle disposizioni di cui all'Art.20 (Cambio di Destinazione d'uso) e Art. 55 e compatibilmente con le funzioni elencate all'interno dei singoli Tessuti nella specifica sezione dedicata alle "Destinazione d'uso "ammesse, fatto salvo specifiche limitazioni contenute all'interno della sezione denominata "Regole Specifiche".

…

T3 Tessuto ad isolato aperto con prevalenza di palazzine oltre il secondo livello fuori terra con presenza di aree scoperte e/o di spazi condominiali;
Categorie di Intervento
- Ristrutturazione edilizia **r2**
- Interventi di ristrutturazione edilizia di rango superiore fino alla **r3** e **am** sono ammessi previa approvazione di piano attuativo.
- Strutture per la sosta di cui all'articolo 68.
Destinazioni d'uso
1 residenziale;
2.03 artigianato di tradizione Attività artigianali della tradizione locale compatibili con le destinazioni residenziali (Lavori in legno, calzolaio, lavori in pelle, ceramica ecc…) compreso esposizione e vendita.
3.01.02 commercio alimentare esercizi di vicinato che include le attività di somministrazione con esclusione delle lavorazioni nocive ed inquinanti;
3.02.02 commercio non alimentare esercizi di vicinato per la vendita al dettaglio incluso attività di manutenzione, noleggio e riparazione;
3.03 somministrazione di alimenti e bevande (ristoranti, pub, bar, pizzerie, paninoteche ecc.. nonché piccoli artigiani alimentari che effettuano somministrazione (gelateria, ecc…), 3.04 luoghi di intrattenimento: sale da ballo, discoteche, night-club, sale da gioco, sale cinematografiche, sale scommesse, ecc…;
5 direzionale;
6 servizi (tutte le sottocategorie).
Regole specifiche
Gli interventi di ristrutturazione devono prevedere anche la sistemazione e il riordino delle pertinenze.
Ai piani terra non sono ammessi mutamenti di destinazione d'uso per civile abitazione, salvo nei casi di tipologie edilizie nate originariamente con usi abitativi anche al piano terra.
Anche in caso di utilizzi diversi da quelli di origine degli spazi condominiali, non sono ammesse recinzioni ne partizioni di detti spazi, che devono mantenere le relazioni di continuità e di apertura che le legano agli edifici e caratterizzano il loro attacco a terra, contribuendo a definire le caratteristiche del tessuto.

I cambi di destinazione d'uso sono ammessi nel rispetto delle condizioni generali di cui al precedente articolo 55 e previa valutazione di compatibilità con il contesto dell'edificato nel quale insistono e soggetti a monitoraggio per il consumo del dimensionamento di cui all'articolo 20.

…

In base all'accesso eseguito dallo scrivente presso l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Castell'Azzara e quello dell'Unione Comuni Amiata Grossetana (allegato A.04), non sono state reperite pratiche edilizie per la realizzazione del fabbricato dove si trovano le unità immobiliari oggetto del compendio pignorato e pertanto, ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1 bis del D.P.R. 380/2001, lo stato legittimo viene desunto da altre documentazioni in possesso, come la planimetria catastale: "… *Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi*."

In conclusione, a seguito del sopralluogo e del rilievo dello stato dei luoghi e dalla presa visione della documentazione catastale, il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene il compendio pignorato **conforme alla normativa urbanistica vigente.** Le lievi e piccole incongruenze rispetto alla planimetria catastale dell'appartamento con cantina (spostamento di un tramezzo e diversa apertura tra cucina e sala pranzo), ai sensi dell'art. 34, commi 2, 2-bis del DPR 380/2001 (così come modificato dal Decreto Salva Casa), costituiscono tolleranze costruttive e non è necessaria la redazione di sanatoria edilizia:

- *"2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.*
- *2-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresenta-zione progettuale delle opere. (4).*

2.6 QUESITO 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;*

[redacted]

Per la redazione dell'APE (Attestato di Prestazione Energetica) è stato utilizzato l'applicativo della Mc4Software Italia S.r.l. APE Online © release 3.1 all'indirizzo www.ape-online.it, prot. 81 del 01.07.2016. Il calcolo energetico è conforme alle normative UNI/TS 11300 parti 1-2-3-4-5-6, al Decreto interministeriale "Requisiti Minimi" del 28.10.2025 e alle Linee Guida Nazionali per l'Attestazione della Prestazione Energetica del 26.06.2015.

Lo stesso APE è stato depositato sul portale regionale SIERT con ID 0001071315 corredato dal contributo per attività di monitoraggio e controllo ex art.23 octies L.R. 39/2005 n. 000420818.

2.7 QUESITO 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;*

Il compendio oggetto della procedura esecutiva è ubicato nel Comune di Castell'Azzara in Via della Sforzesca al civico n. 68 e le unità immobiliari fanno parte di un fabbricato condominiale di nr. 4 piani fuori terra con struttura portante in c.a. e tamponature in mattoni di tufo. Il tetto presenta una conformazione a doppia falda con manto di tegole in laterizio. Lo spessore delle murature esterne è di circa 30 cm. Al piano terra si trovano il garage e la cantina pertinenziale all'appartamento.

Alla cantina si accede tramite una porta in legno dal corridoio comune e questa si caratterizza per essere un unico vano con finitura ad intonaco e tinteggiatura bianca, con un infisso in legno e pavimentazione in graniglia e impianto elettrico vetusto e non più a norma. Di fronte alla porta di accesso della cantina trova la porta di accesso pedonale al garage, sempre in legno. Anche questo ambiente si caratterizza per una pavimentazione in graniglia e finitura delle pareti ad intonaco tinteggiato di bianco. L'accesso carrabile al garage avviene dalla corte comune del fabbricato dove si aprono le saracinesche dei box auto; a questa corte comune si accede da un cancello carrabile su Via della Sforzesca.

L'accesso all'appartamento avviene invece dal pianerottolo del terzo ed ultimo piano dove un portone blindato introduce nell'ingresso/disimpegno e da questo si entra nella zona giorno/cucina con angolo cottura e terrazzo e su di un secondo disimpegno, sul quale si aprono tre camere, un ripostiglio e un bagno dotato di antibagno. I pavimenti interni sono in mattonelle di marmo/graniglia per tutti gli ambienti ad eccezione di bagno e antibagno che presentano piastrelle di ceramica, come di ceramica sono i rivestimenti di bagno, antibagno e angolo cottura. La pavimentazione del terrazzo è realizzata con mattonelle di klinker da esterno. Le superfici interne sono intonacate e tinteggiate di bianco e sono presenti

infissi in legno dalle scarse caratteristiche termoacustiche con doppi infissi esterni in alluminio anodizzato. Il riscaldamento è garantito da una termo-stufa in legno (dalla potenza ignota) che serve a riscaldare l'acqua del circuito dei termosifoni e anche a produrre l'ACS, la cui produzione è altresì garantita dalla presenza di un boiler elettrico ad accumulo. Gli impianti idrotermosanitario, idrico ed elettrico sono vetusti e non idonei a rispettare gli standard odierni, pur essendo completi e funzionali in ogni loro parte. Le porte interne sono in legno. Il contatore dell'energia elettrica e quello idrico si trovano nel vano sottoscala al piano terra nell'androne condominiale. Il prospetto delle superfici calpestabili è il seguente:

- Garage al P.T.: 14,30 mq
- Cantina al P.T.: 9,60 mq
- Ingresso/dis. al P.3.: 4,40 mq
- Cucina al P.3.: 12,60 mq
- Angolo cottura al P.3.: 4,20 mq
- Zona giorno al P.3.: 20,20 mq
- Terrazzo al P.3.: 12,00 mq
- Disimpegno al P.3.: 7,90 mq
- Camera 1 al P.3.: 16,10 mq
- Bagno e anti bagno al P.3.: 6,90 mq
- Camera 2 al P.3.: 16,30 mq
- Ripostiglio al P.3.: 2,20 mq
- Camera 3 al P.3.: 10,80 mq

Dall'analisi dei documenti catastali, dal sopralluogo e dalla consultazione della documentazione condominiale, sono emerse le seguenti utilità comuni:

- Corte comune al piano terra per spazi di manovra e accesso ai box auto, parcheggio, aree a verde, camminamenti;
- Vano scala condominiale con corridoi di accesso alle cantine e ai box auto;
- Vano contatori nel sottoscala al piano terra;
- Centrale termica al piano terra.

I confini dell'appartamento al piano terzo sono i seguenti:

- Corte comune su più lati;
- Vano scala condominiale;
- Fg. 31, P.lla 476, Sub. 6: appartamento con cantina categoria A/2;
- [redacted]

I confini della cantina al piano terra sono i seguenti:

- Corte comune su più lati;
- Corridoio comune collegato al vano scala condominiale;
- Fg. 31, P.lla 476, Sub. 3: appartamento con cantina categoria A/2;
- Salvo se altri.

I confini del garage al piano terra sono i seguenti:

- Corte comune su più lati;
- Corridoio comune collegato al vano scala condominiale;
- Fg. 31, P.lla 476, Sub. 11: garage categoria C/6;
- Salvo se altri.

I dati catastali aggiornati alla visura del 10.02.2026 sono i seguenti:

- Fg. 31, P.lla 476, Sub. 5, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale 123 mq, Rendita Euro 245,06, intestato a [redacted] per la proprietà ½ ciascuno in regime di comunione dei beni;
- Fg. 31, P.lla 476, Sub. 12, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 14 mq, Superficie catastale 17 mq, Rendita Euro 28,92, intestato a [redacted] per la proprietà ½ ciascuno in regime di comunione dei beni;

2.8 QUESITO 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;*

Lo scrivente ritiene auspicabile realizzare un singolo lotto di vendita.

2.9 QUESITO 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.;*

Al momento del sopralluogo in data 18.04.2026 gli immobili **risultavano occupati dal sig.** [redacted] In seguito alla richiesta trasmessa a mezzo PEC in data 15.04.2026 all'Agenzia del Territorio di Grosseto, l'Agenzia delle Entrate ha attestato in data 27.04.2026 (allegato A.05) che a nome di [redacted] non risultano registrati contratti di locazione in corso di validità. Gli immobili non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

2.10 QUESITO 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.;*

Allo stato attuale **non esistono** vincoli alberghieri di inalienabilità, di natura condominiale, diritti demaniali, servitù, usi civici o vincoli paesaggistici sugli immobili oggetto della procedura, difatti è presente solamente il vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923.

Al giugno 2026, si segnalano i seguenti oneri di natura condominiale:

- Esercizio 2025: rate scadute per € 2.488,54;
- Esercizio 2026: rate scadute per € 2.208,00 e altre rate in scadenza per ulteriori € 538,90;

Considerato che la prossima udienza si terrà il 21.10.2026 e che gli esperimenti di vendita avverranno non prima della fine del 2026, gli oneri di natura condominiale a carico di un eventuale acquirente saranno quelli maturati nell'anno in corso fino al decreto di trasferimento, oltre quelle relativi all'anno precedente. Si può ipotizzare quindi, ad oggi, una cifra di circa € 2.500,00 a carico dell'acquirente.

2.11 QUESITO 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).

La stima del valore del compendio immobiliare pignorato viene effettuata determinando il valore venale corrispondente al più probabile valore di mercato utilizzando

il metodo di stima sintetico per comparazione. Tale metodologia estimativa, di gran lunga la più utilizzata per la valutazione degli immobili con destinazioni d'uso comuni e per i quali esiste una significativa statistica cui fare riferimento, consiste nel determinare la consistenza di un parametro tecnico, (viene assunto il mq di superficie commerciale lorda) per il quale sono reperibili i valori medi di mercato presso organizzazioni ed enti privati (agenzie immobiliari, associazioni di categoria), pubblici (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle Entrate) e in base all'esperienza del tecnico estimatore, per immobili di caratteristiche analoghe a quelli in oggetto. La consistenza del parametro tecnico (Superficie Commerciale) viene determinata considerando la superficie dei vari ambienti, al lordo delle murature interne e perimetrali, a cui vanno sommate le superfici delle eventuali pertinenze, ciascuna moltiplicata per un coefficiente correttivo per tener conto della destinazione d'uso. In particolare si considererà il 100% della superficie lorda a destinazione residenziale al piano terzo, il 50% delle superficie accessorie al piano terra e il 40% della superficie del terrazzo al piano terzo.

Superficie lorda residenziale al P.3.	Superficie 117,65 mq	Coefficiente 100%	Sup. Commerciale **117,65 mq**
Superficie lorda terrazzo al P.3.	Superficie 12,80 mq	Coefficiente 40%	Sup. Commerciale **5,12 mq**
Superficie cantina al P.T	Superficie 12,20 mq	Coefficiente 50%	Sup. Commerciale **6,10 mq**
Superficie garage al P.T.	Superficie 17,40 mq	Coefficiente 50%	Sup. Commerciale **8,70 mq**
		TOTALE	**S.C. 137,57 mq**

[redacted]

Per quanto riguarda invece il Valore Unitario del parametro, questo viene dedotto prendendo in esame le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio immobiliare in esame, le finiture e l'apparato tecnologico a servizio degli stessi (valutato di normale livello qualitativo), lo stato di conservazione e manutenzione che è discreto, l'ubicazione, gli affacci, la commerciabilità, e tenendo in considerazione i valori tabellari OMI per la tipologia abitazioni civili in **normale** stato conservativo riferiti al secondo semestre del 2025 (minimo 540,00 €/mq – massimo 810,00 €/mq) e gli annunci immobiliari per immobili simili (media €/mq 750,00). A fronte quindi delle condizioni di manutenzione degli immobili e dei loro impianti,

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: GROSSETO
Comune: CASTELL AZZARA (C147)
Fascia: Centrale
Zona: CASELL'AZZARA
Codice zona: B1
Destinazione: Residenziale
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	540	810	L	1,8	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	320	480	L	1,6	2	L
Box	NORMALE	230	340	L	1	1,3	L
Ville e Villini	NORMALE	920	1250	L			

Stampa — Legenda

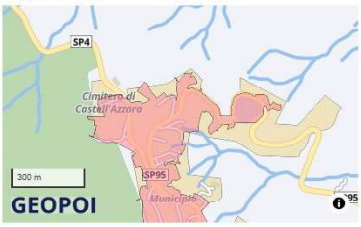
Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni

Mappa fasce OMI



Mappa zona OMI



della sua posizione e della loro commerciabilità si assume come valore la cifra di **725,00 €/mq** e il Valore più probabile di Mercato V.M. viene quindi calcolato con la semplice equazione:

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

137,57 mq x 700,00 €/mq = 99.738,25 €

ARROTONDATO A € 100.000,00

(euro centomila/00)

[redacted]

2.12 FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA

LOTTO 1: PIENA PROPRIETÀ di appartamento con terrazzo al piano terzo con cantina pertinenziale e garage al piano terra a destinazione RESIDENZIALE siti in Castell'Azzara in Via della Sforzesca n. 68. Il compendio **risulta nella disponibilità degli esecutati** e, coma da attestazione rilasciata da Agenzia delle Entrate, non risultano in essere contratti di affitto e/o comodato. Si tratta di unità immobiliari che fanno parte di un fabbricato condominiale di nr. 4 piani fuori terra con struttura portante in c.a. e tamponature in mattoni di tufo. Il tetto presenta una conformazione a doppia falda con manto di tegole in laterizio. Lo spessore delle murature esterne è di circa 30 cm. Al piano terra si trovano il garage e la cantina pertinenziale all'appartamento.

Alla cantina si accede tramite una porta in legno dal corridoio comune e questa si caratterizza per essere un unico vano con finitura ad intonaco e tinteggiatura bianca, con un infisso in legno e pavimentazione in graniglia e impianto elettrico vetusto e non più a norma. Di fronte alla porta di accesso della cantina trova la porta di accesso pedonale al garage, sempre in legno. Anche questo ambiente si caratterizza per una pavimentazione in graniglia e finitura delle pareti ad intonaco tinteggiato di bianco. L'accesso carrabile al garage avviene dalla corte comune del fabbricato dove si aprono le saracinesche dei box auto; a questa corte comune si accede da un cancello carrabile su Via della Sforzesca.

L'accesso all'appartamento avviene invece dal pianerottolo del terzo ed ultimo piano dove un portone blindato introduce nell'ingresso/disimpegno e da questo si entra nella zona giorno/cucina con angolo cottura e terrazzo e su di un secondo disimpegno, sul quale si aprono tre camere, un ripostiglio e un bagno dotato di antibagno. I pavimenti interni sono in mattonelle di marmo/graniglia per tutti gli ambienti ad eccezione di bagno e antibagno che presentano piastrelle di ceramica, come di ceramica sono i rivestimenti di bagno, antibagno e angolo cottura. La pavimentazione del terrazzo è realizzata con mattonelle di klinker da esterno. Le superfici interne sono intonacate e tinteggiate di bianco e sono presenti infissi in legno dalle scarse caratteristiche termoacustiche con doppi infissi esterni in alluminio anodizzato. Il riscaldamento è garantito da una termo-stufa in legno (dalla potenza ignota) che serve a riscaldare l'acqua del circuito dei termosifoni e anche a produrre l'ACS, la cui produzione è altresì garantita dalla presenza di un boiler elettrico ad accumulo. Gli impianti idrotermosanitario, idrico ed elettrico sono vetusti e non idonei a rispettare gli standard odierni, pur essendo completi e funzionali in ogni loro parte. Le porte interne sono in legno. Il contatore dell'energia elettrica e quello idrico si trovano nel vano sottoscala al piano terra nell'androne condominiale. Il prospetto delle superfici calpestabili è il seguente:

[redacted]

- Garage al P.T.: 14,30 mq
- Cantina al P.T.: 9,60 mq
- Ingresso/dis. al P.3.: 4,40 mq
- Cucina al P.3.: 12,60 mq
- Angolo cottura al P.3.: 4,20 mq
- Zona giorno al P.3.: 20,20 mq
- Terrazzo al P.3.: 12,00 mq
- Disimpegno al P.3.: 7,90 mq
- Camera 1 al P.3.: 16,10 mq
- Bagno e anti bagno al P.3.: 6,90 mq
- Camera 2 al P.3.: 16,30 mq
- Ripostiglio al P.3.: 2,20 mq
- Camera 3 al P.3.: 10,80 mq

Dall'analisi dei documenti catastali, dal sopralluogo e dalla consultazione della documentazione condominiale, sono emerse le seguenti utilità comuni:

- Corte comune al piano terra per spazi di manovra e accesso ai box auto, parcheggio, aree a verde, camminamenti;
- Vano scala condominiale con corridoi di accesso alle cantine e ai box auto;
- Vano contatori nel sottoscala al piano terra;
- Centrale termica al piano terra.

I confini dell'appartamento al piano terzo sono i seguenti:

- Corte comune su più lati;
- Vano scala condominiale;
- Fg. 31, P.lla 476, Sub. 6: appartamento con cantina categoria A/2;
- Salvo se altri.

I confini della cantina al piano terra sono i seguenti:

- Corte comune su più lati;
- Corridoio comune collegato al vano scala condominiale;
- Fg. 31, P.lla 476, Sub. 3: appartamento con cantina categoria A/2;
- Salvo se altri.

I confini del garage al piano terra sono i seguenti:

- Corte comune su più lati;

[redacted]

- Corridoio comune collegato al vano scala condominiale;
- Fg. 31, P.lla 476, Sub. 11: garage categoria C/6;
- Salvo se altri.

I dati catastali aggiornati alla visura del 10.02.2026 sono i seguenti:

- Fg. 31, P.lla 476, Sub. 5, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale 123 mq, Rendita Euro 245,06, intestato a [redacted]

- Fg. 31, P.lla 476, Sub. 12, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 14 mq, Superficie catastale 17 mq, Rendita Euro 28,92, intestato a [redacted] per la proprietà ½ ciascuno in regime di comunione dei beni.

Gli immobili risultano **CONFORMI ALLA NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE COME ESEMPLIFICATO AL PARAGRAFO 2.5**. Le lievi e piccole incongruenze rispetto alla planimetria catastale dell'appartamento con cantina (spostamento di un tramezzo e diversa apertura tra cucina e sala pranzo), ai sensi dell'art. 34, commi 2, 2-bis del DPR 380/2001 (così come modificato dal Decreto Salva Casa), costituiscono tolleranze costruttive e non è necessaria la redazione di sanatoria edilizia:

- *"2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.*
- *2-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresenta-zione progettuale delle opere. (4).*

Anche dal punto di vista della **NORMATIVA CATASALE GLI IMMOBILI RISULTANO PRATICAMENTE CONFORMI** e le piccole incongruenze rilevate (lievi spostamenti di un tramezzo e differente apertura interna), non necessitano di alcuna variazione catastale poiché, ai sensi del punto e) della circolare 2/2010 di Agenzia delle Entrate, l'obbligo della dichiarazione di variazione in catasto sussiste nei casi in cui la

variazione incide sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe e, come nel caso in questione, i piccoli errori di carattere grafico-convenzionale non influiscono sulla corretta determinazione della rendita pertanto **non è necessario presentare la variazione catastale**.

Il valore complessivo del lotto è il seguente:

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

137,57 mq x 700,00 €/mq = 99.738,25 €

ARROTONDATO A € 100.000,00

(euro centomila/00)

Grosseto, 12 ottobre 2026

Il C.T.U.

[redacted]

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

[redacted]