

---

# TRIBUNALE DI GROSSETO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

Procedimento Giudiziario N° 101/2023 R.G.E.I.

Creditore

**REALE IMMOBILI SPA**

C.F.: 05062220156

Creditore intervenuto

**CONDOMINIO OLEANDRO**

C.F.: 91004530530

Debitore

[REDACTED]

[REDACTED]

---

GIUDICE ISTRUTTORE: Dott.ssa Nicolò Cristina  
CUSTODE GIUDIZIARIO: Dott. Arcangelo Chirico  
C.T.U.: Ing. Cecilia Pacchieri

---

***Consulenza Tecnica d'Ufficio***

---

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

Grosseto 30/09/2024

**TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO**  
**Esecuzione immobiliare n° 101/2023**

---

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 8 febbraio 2024 è stata nominata consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione immobiliare n°101/2023. Alla scrivente C.T.U., accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito in data 10 febbraio 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*

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 04/06/2024 è stato eseguito il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima congiuntamente al CUSTODE nominato per la procedura, Dott. Arcangelo Chirico. Le operazioni peritali della sottoscritta C.T.U. sono state completate in date successive, con accessi agli atti depositati presso il Comune di Orbetello e gli uffici dell'Agenzia delle Entrate.

**Premessa**

Oggetto della presente perizia di stima è il seguente immobile, ubicato nel comune di Orbetello (GR) – Strada Provinciale 36 della Giannella n. 142:

- Villino, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Orbetello (Gr) al foglio 58 – part. 235 – sub. 1 – p.T – cat. A/7 – cl. 1 – cons. 6 vani – rendita € 1.239,50;

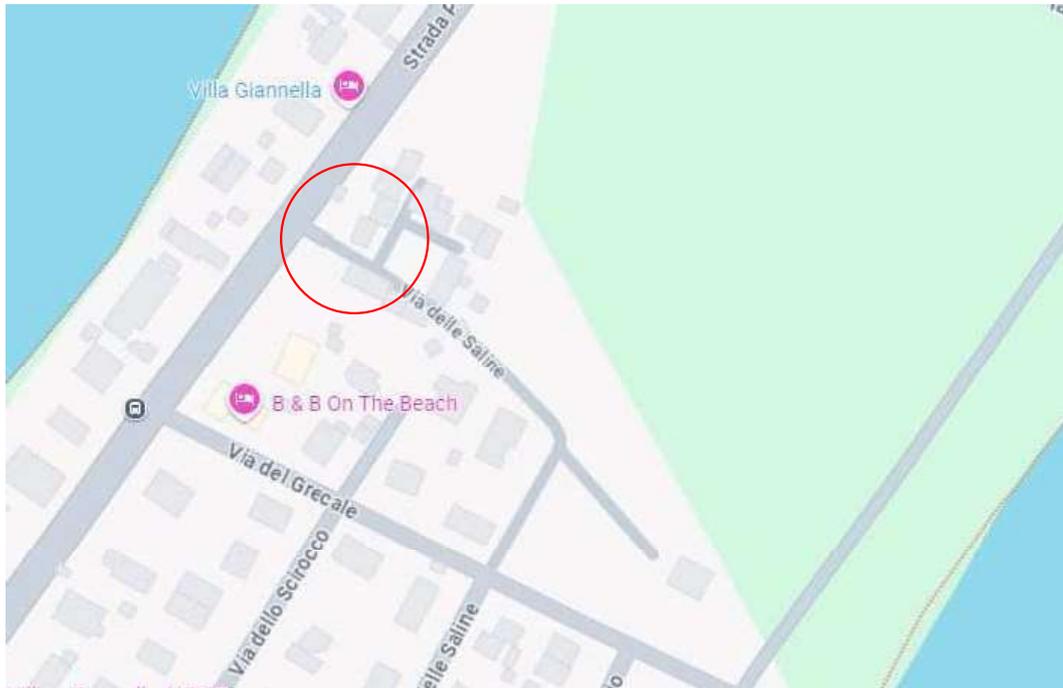
Il sopracitato immobile risulta intestato a:

█   

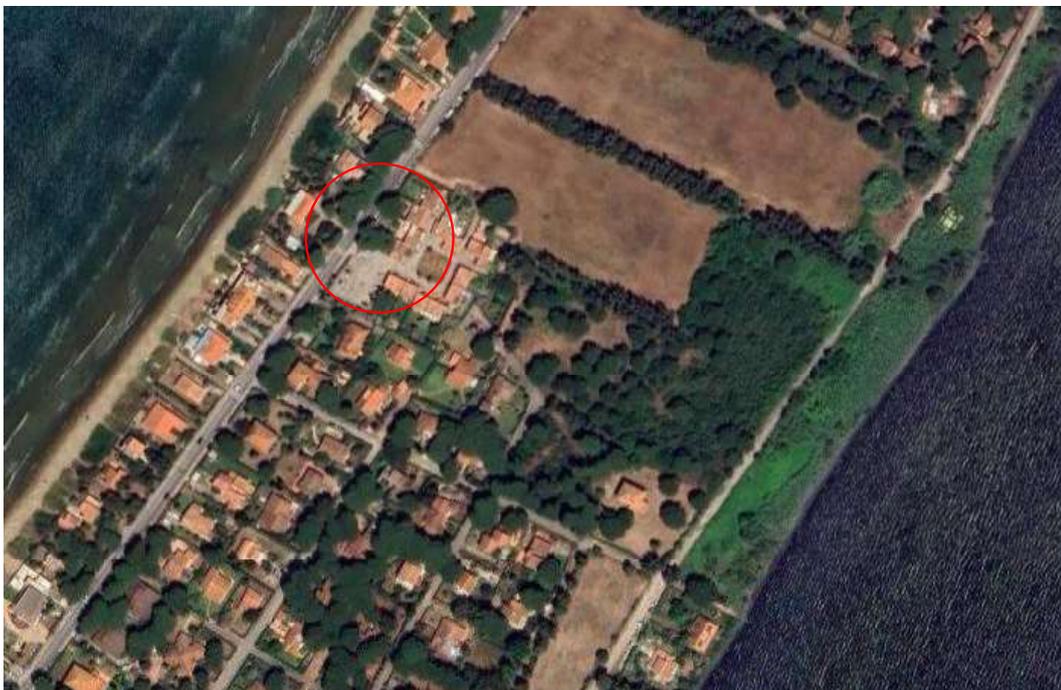

La procedura esecutiva è promossa da REALE IMMOBILI S.p.A., con sede in Torino (TO), via Corte d'Appello, n.11, c.f. 05062220156, creditore intervenuto: Condominio Oleandro, corrente in Orbetello, strada provinciale Giannella 142/144 C.F. e P.IVA 91004530530 in persona dell'Amministratore *pro tempore*, Studio Petrillo s.a.s. di Vollaro Diego & c.

L'immobile oggetto di procedura è sito nel Tombolo della Giannella, a pochi metri dal mare, di seguito si riportano due estratti cartografici, al fine di rendere più comprensibile la localizzazione del bene:

*Mappa di inquadramento*



*Vista aerea*



## 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 era presente la planimetria catastale degli immobili; la sottoscritta ha provveduto ad acquisirne copia presso gli uffici competenti e sarà allegata alla presente memoria, insieme alla visura catastale aggiornata.

### 1.2 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO

I dati indicati nell'Atto di pignoramento di cui alla nota di trascrizione al r.g. 14736 e r.p. 11331 del 21/09/2023 dell'atto giudiziario del 04/09/2023 n. rep. 274 così come riportato al § 4 della presente memoria, individuano correttamente l'immobile e ne consentono la sua univoca identificazione.

Nella Sezione D – Ulteriori informazioni, relativa alla trascrizione del pignoramento, viene riportato quanto segue:

“SI INTENDONO COMPRESSE LE EVENTUALI RAGIONI DI COMPROPRIETÀ CHE COMPETONO ALL'IMMOBILE DI CUI AL QUADRO B SULL'AREA E SULLE PARTI DI FABBRICATI CHE PER LEGGE, USO O DESTINAZIONE SONO DA CONSIDERARSI COMUNI.”

All'uopo preme precisare che la villetta oggetto di pignoramento è inserita in un complesso immobiliare costituito da 14 villette e che è presente un'area comune composta da un vialetto di accesso alle villette, un giardino posto al centro del complesso ed un parcheggio con 14 posti auto (uno per ogni villetta del complesso), i cui diritti di comproprietà pari a 71,992 sono stati trasferiti [REDACTED] tramite atto di compravendita ai rogiti del Notaio

Pantalani di Roma del 14/12/1977 rep.n. 17212, trascritto a Grosseto in data 20/12/1977 al r.g. 12369 e r.p. 9400, [REDACTED], inoltre, la villetta oggetto di pignoramento dal [REDACTED], nella sua precedente identificazione catastale (Fg. 58, part. 235, senza subalterno). Nell'atto viene precisato che rientrano tra le proprietà comuni le aree riportate nella planimetria di cui al regolamento di condominio allegato sotto la lettera B all'atto ricevuto dal Notaio Galgani in data 08/05/1968, rep. 13360/3524, trascritto a Grosseto il 21/05/1968 al n. 5257 – Volume 581 r.g. e al n. 3411 – volume 1952 r.p., del quale la sottoscritta ha richiesto ed estratto copia presso l'Archivio Notarile di Grosseto.

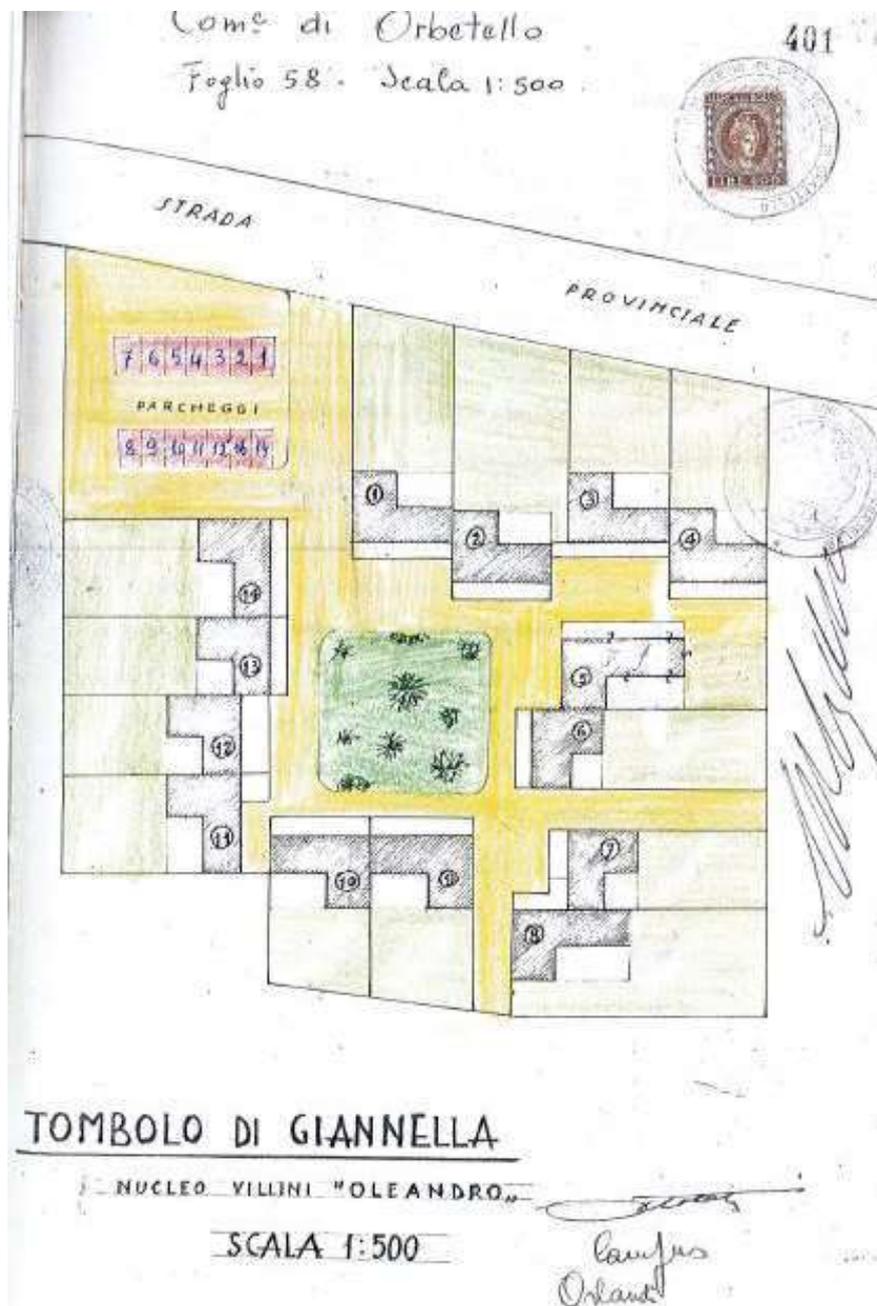
Il sig. [REDACTED], nato ad [REDACTED] il [REDACTED], ha acquistato dal sig. [REDACTED] [REDACTED] (costruttore), nato ad [REDACTED] il giorno [REDACTED] la villetta oggetto di pignoramento e i diritti di comproprietà pari a 71,992 sulla corte comune con atto ricevuto dal Notaio Galgani in data 11/03/1969, rep. 14682, registrato ad Orbetello in data 20/03/1969 al n. 163 vol.70. In tale atto la villetta, ancora non censita al catasto urbano, veniva identificata da una bordatura in colore rosso in una planimetria allegata all'atto e risulta corrispondere all'attuale immobile di cui al Fg.58 Part. 235, sub.1. Relativamente ai diritti di comproprietà pari a 71,992 delle proprietà comuni destinate a strade, vialetti, giardino e parcheggio, anche in questo documento, si fa riferimento alla planimetria riportata nel regolamento di condominio allegato sotto la lettera B all'atto ricevuto dal Notaio Galgani in data 08/05/1968, rep. 13360/3524, trascritto a Grosseto il 21/05/1968 al n. 5257 – Volume 581 r.g. e al n. 3411 – volume 1952 r.p.

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 8 – Regolamento Condominio allegato all'atto Notaio Galgani del 08/05/1968, rep. 13360/3524.*

Confrontando la planimetria allegata al Regolamento sopra citato con la mappa catastale del foglio 58, si evince che la corte comune, i cui diritti di comproprietà pari a 71,992 sono stati trasferiti [REDACTED] con l'atto del 14/12/1977, risulta corrispondere all'area censita al Catasto Terreni del Comune di Orbetello al Fg. 58, Part. 216.

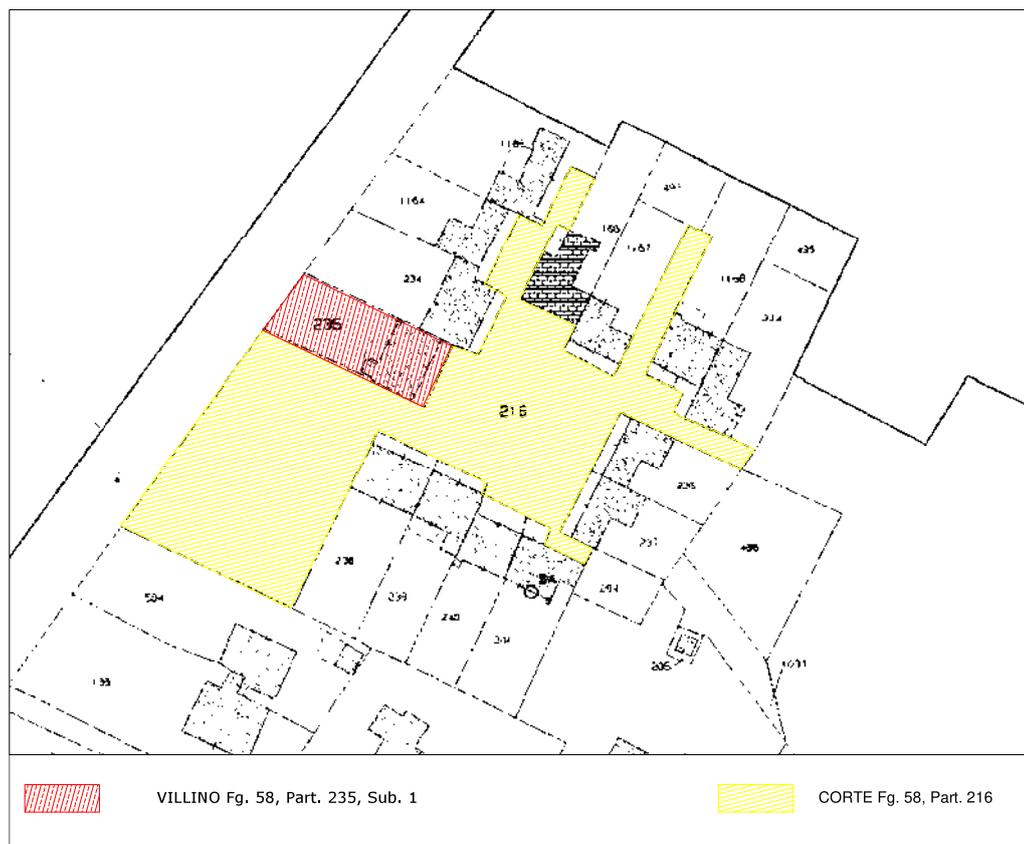
Di seguito si riporta la planimetria allegata al regolamento di condominio e la mappa catastale (entrambe non in scala).

Planimetria allegata al Regolamento condominiale - atto ricevuto dal notaio Galgani in data 08/05/1968, rep. 13360/3524, trascritto a Grosseto il 21/05/1968 al n. 5257 – Volume 581 r.g. e al n. 3411 – volume 1952 r.p.



Tinta gialla: Viale di accesso alle villette;  
 Tinta Verde: giardino al centro del complesso;  
 Tinta Rossa: parcheggio delle autovetture.

Estratto di mappa con identificazione delle particelle 235 e 216.



La corte comune risulta ad oggi censita al Catasto Terreni come segue:

Dati Identificativi			Dati Classamento				Dati derivanti da
Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie	Reddito		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/04/1971 in atti dal 29/09/1986 (n. 285784)
				m <sup>2</sup>	Dominicale	Agrario	
58	216		FU D ACCERT	21 30	-	-	
Notifica:							

**Intestato a:**

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Soggetti terzi rispetto all'esecutata [REDACTED].

Situazione degli intestati relativa ad atto del 01/04/1971 (antecedente all'impianto meccanografico)

È opportuno evidenziare che la corte comune ha una identificazione catastale propria: Fg.58, Part. 216, e che la stessa che non è oggetto di pignoramento; pertanto, la scrivente CTU ha limitato l'analisi che segue e la stima all'immobile oggetto del pignoramento e censito al Catasto Fabbricati del comune di Orbetello al F. 58, Part 235, Sub. 1.

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 2 – Documentazione catastale Corte fg.58, Part.216*

## 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;*

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

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

*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 l'immobile oggetto di pignoramento risulta regolarmente accatastato.

L'unità immobiliare è censita al Catasti Fabbricati del Comune di Orbetello (GR) come segue:

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.
58	235	1	A/7	1	6 Vani	€ 1.239,50	
Indirizzo: STRADA PROVINCIALE 36 DELLA GIANNELLA n. 142 Piano T							

#### Intestato a:

-

[REDAZIONE]

**Confini:** Fg.58, Part. 234 a nord est, Fg.58, Part. 216 a sud est e sud ovest, Strada provinciale 36 della Giannella a nord ovest.

### 3.2 CORRISPONDENZA CATASTALE

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 Orbetello al foglio 58 - part. 235 - sub. 1 è rappresentato catastalmente con corrispondenza planimetrica sostanzialmente aggiornata si segnala la mancata rappresentazione della tettoia posta all'ingresso e che nella planimetria non risulta segnata l'altezza interna da pavimento a soffitto della porzione di villetta lato corte, risultata al momento del sopralluogo pari a circa

2,75 m in cucina, nel bagno finestrato e nelle camere, a circa 2,60 m nel disimpegno e nel wc privo di finestra. La sottoscritta CTU non ritiene necessario eseguire un aggiornamento in quanto la discrepanza rilevata non risulta incidente né sulla consistenza né sulla rendita dell'immobile oggetto di perizia.

Non è presente l'elaborato planimetrico.

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

### **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**

Dalla dichiarazione notarile del 21/09/2023, effettuata opportuna indagine di aggiornamento presso Conservatoria dei RR.II. di Grosseto, relativamente all'unità immobiliare oggetto di esecuzione, risulta, nel ventennio, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, le seguenti formalità:

- **Verbale di pignoramento immobili** del 04/09/2023, numero di repertorio 274, notificato da Ufficiale Giudiziario di Grosseto, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 21/09/2023 al n. 14736 del Registro Generale e n. 11331 del Registro Particolare, a favore di REALE IMMOBILI S.P.A. con sede a TORINO (TO), c.f. 05062220156, e contro [REDACTED]  
[REDACTED]  
gravante sui diritti di 1/1 della Piena Proprietà sul seguente immobile:

- o **Abitazione in villini** sita nel Comune di Orbetello (GR), STRADA PROVINCIALE 36 DELLA GIANNELLA n.142, piano terra, censita al Catasto fabbricati del Comune di Orbetello al **foglio 58 - part. 235 - sub. 1** – p. T – cat. A/7 – cl. 1 – cons. 6 vani;

Comprese le eventuali ragioni di comproprietà che competono all'immobile di cui al quadro b sull'area e sulle parti di fabbricati che per legge, uso o destinazione sono da considerarsi comuni.

Non risultano iscrizioni ipotecarie gravanti sull' immobile

#### 4.2 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Così come verificato alle date del 21/09/2023 e successive, presso gli Enti competenti, gli immobili oggetto di perizia risultano essere di proprietà di:

- [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

L'immobile oggetto di procedura, consistente in:

- Villino A/7 al foglio 58 - part. 235 - sub. 1;

è pervenuto all'esecutata **MIELI Giuditta**, sopra generalizzata, in forza di titolo anteriore al ventennio e precisamente **atto di compravendita**, ai rogiti del Notaio Carlo PANTALANI di Roma del 14/12/1977, rep. n. 17212, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Grosseto in data 20/12/1977 al numero 9400 del Registro Particolare ed al numero 12369 del Registro Generale, mediante il quale il sig. [REDACTED] ha venduto alla signora [REDACTED], i diritti della Piena Proprietà sull'immobile oggetto di pignoramento nella sua precedente identificazione catastale: **partita 1974, foglio 58, particella 235.**

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 9 – Nota di trascrizione acquisto immobile del 1977*

Al sig. [REDACTED], come sopra identificato, in forza dell'atto **di compravendita** ricevuto dal Notaio Galgani in data 11/03/1969, rep. 14682, registrato ad Orbetello in data 20/03/1969 al n. 163 vol.70, mediante il quale il sig. [REDACTED] (costruttore), [REDACTED] ha venduto al sig. [REDACTED] la villetta oggetto di pignoramento all'epoca ancora non censita al catasto urbano e pertanto identificata da una bordatura in colore rosso in una planimetria allegata all'atto che risulta corrispondere all'attuale immobile di cui al Fg.58 Part. 235, sub.1. (atto consultato con accesso agli atti presso la Conservatoria di Grosseto del 27/09/2024)

## 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 Villino*

### 5.2 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Il Comune di Orbetello è dotato di:

**Regolamento Urbanistico Comunale**, approvato il 07/03/2011 con D.C.C. n. 8, modificato con variante approvata con Del.C.C. n. 34 del 22/06/2012;

**Piano Strutturale approvato** con Del.C.C. n. 19 del 20/04/2022, approvazione definitiva a seguito della conclusione della conferenza paesaggistica con Del.C.C. n. 71 DEL 28/09/2022 - pubblicato sul BURT n. 42 del 19 ottobre 2022 (efficace dal 18 novembre 2022);

**Piano Operativo comunale** redatto ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014. **adottato** con Del. C.C. n. 23 del 23.05.2023 pubblicato sul BURT n. 25 del 21.06.2023.

L'unità immobiliare oggetto di stima, censita al catasto fabbricati al Foglio 58, Particella 235 è inserita all'interno dell' "**UTOE 4 LAGUNA DI ORBETELLO**".

**DESTINAZIONE URBANISTICA Regolamento Urbanistico:**

- Parte **Zona R2T3** – Regole per i tessuti insediativi ad assetto recente, saturazioni, ristrutturazioni urbanistiche, completamenti – Art. 57 Nta/RU;

**DESTINAZIONE URBANISTICA Piano Operativo:**

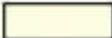
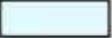
- Tessuti a prevalente carattere residenziale **TR5** - Tessuti puntiformi a bassa densità - art. 66 Nta/PO;

**PRESCRIZIONI E VINCOLI:**

- Area ricompresa nel Piano Paesaggistico Regionale approvato con D.C.R. n. 37 del 27 Marzo 2015, Beni Paesaggistici ed Ambientali ai sensi dell'art.136 - **D.M. 04/12/1964** - G.U. 180 del 1965 e ai sensi dell'art. 142 comma 1: **lett. a)** territori costieri, **lett. b)** territori contermini ai laghi, **lett f)** parchi e riserve nazionali o regionali, del D.Lgs 42/2004.
- Vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/23;
- Area all'interno della Riserva naturale Regionale Laguna di Orbetello – Area Contigua;

**Tav 2.5 RUC – Gestione e trasformazioni del territorio**

**LEGENDA**

	<b>Ambiti a funzione residenziale - art.10</b>
R1	Prevalentemente residenziale
R2	Esclusivamente residenziali
	<b>Parchi territoriali e riserve - art.82</b>
Fa	Parco Regionale della Maremma
Fb	Parco archeologica di Cosa
Fc	Riserva della Feniglia
	Fd Riserva della Laguna di Orbetello
	Aree contigue ai parchi territoriali e riserve

**Tessuto insediativo ad assetto recente****ad isolato aperto - art.57**

- |      |   |
|------|---|
| T1   | con tipologia in linea e/o con edifici pluripiano arretrati dal filo strada o isolati nel lotto |
| T2   | con tipologia a villino isolato nel relativo spazio pertinenziale prevalentemente libero        |
| T2.1 | con tipologia a villino in aree di particolare pregio ambientale                                |
| T3   | con dominanza di tipologie a schiera arretrato dal filo strada                                  |
| T4   | formato da tipologie edilizie differenziate   |
| T5   | privo di configurazione urbanistica compiuta  |
| Tm   | composto da funzioni miste residenziali e turistiche che compongono un complesso unitario       |

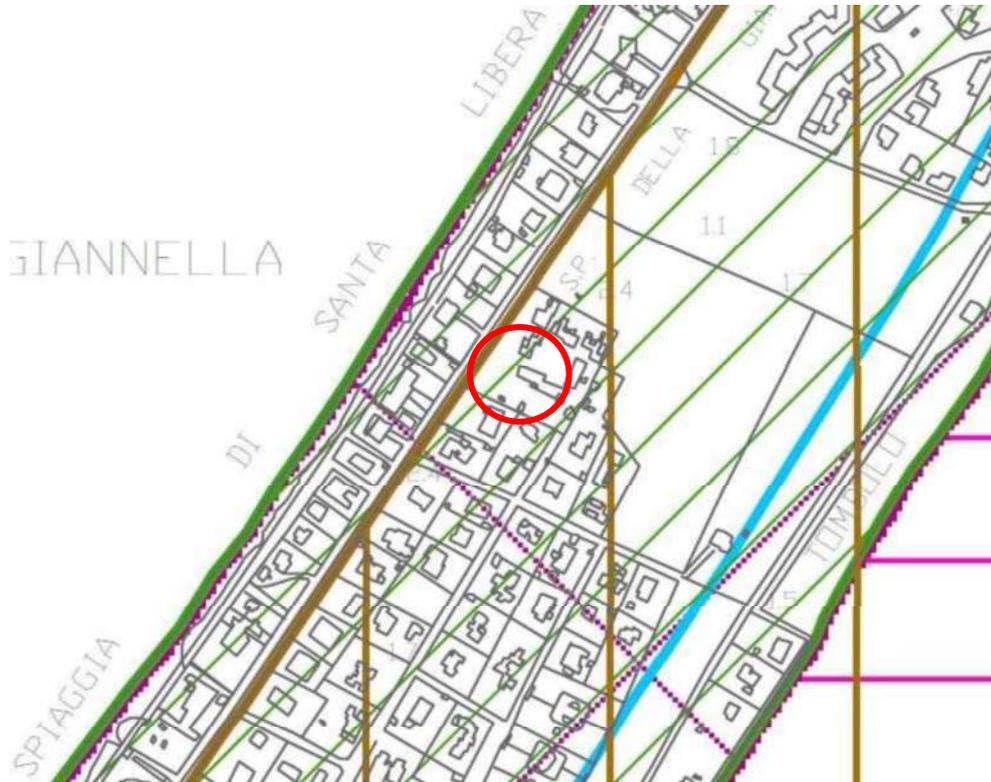
## TAV06 PO – DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO



## LEGENDA

	Perimetro del TU - Territorio urbanizzato - Articolo 62 Nta
	Aggiornamento cartografico al 2022
	Varianti al PS e al RU, Piano Regolatore Portuale (PRP) e Foce del Collettore occidentale, appr. del.CC n. 44 del 11/09/2020
	Aree portuali - Piano Regolatore Portuale (PRP), approvazione Del.CC n. 44 del 11/09/2020
DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI, VALIDA A TEMPO INDETERMINATO - LR 65/2014, art. 95	
<b>Tessuti a prevalente carattere residenziale</b>	
	TS Tessuti storici - Articolo 65 Nta/PO
	TR n Tessuti insediativi prevalentemente residenziali di assetto recente - Articolo 66 Nta/PO
	TR2 Tessuti ad isolati aperti a medio/alta densità
	TR3 Tessuti ad isolati aperti a densità variabile
	TR4 Tessuti organizzati in lotti di grandi dimensioni con disegno omogeneo
	TR5 Tessuti puntiformi a bassa densità
	TR6 Tessuti a densità variabile a tipologie e uso misti
	TR7 Tessuti a isolati aperti a bassa densità posizionati in sfrangiamenti urbani

**TAV5.5 RUC – CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO E PIANO  
PAESISTICO REGIONALE**



**LEGENDA**

## Parte II ^ - Beni culturali

Beni culturali dichiarati con provvedimento amministrativo  
(art.10, D.lgs 22 gennaio 2004, n.42)

-  Beni culturali di interesse archeologico <sup>1</sup>
-  Beni culturali di interesse monumentale ambientale <sup>2</sup>

## Parte III^ - Beni paesaggistici

-  Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, ambiti tutelati per decreto <sup>3</sup>  
(art.136, D.lgs 22 gennaio 2004, n.42 - P.I.T. art.2 Disciplina dei Beni paesaggistici)
  - 1 - D.M. 14 febbraio 1959 - ambito 26 "Argentario"
  - 2 - D.M. 20 agosto 1959 - ambito 26 "Argentario"
  - 3 - D.M. 22 agosto 1959 - ambito 26 "Argentario"
  - 4 - D.M. 25 settembre 1962 - ambito 24 "La costa grossetana" e ambito 26 "Argentario"
  - 5 - D.M. 27 settembre 1962 - ambito 26 "Argentario"
  - 6 - D.M. 10 dicembre 1962 - ambito 26 "Argentario"
  - 7 - D.M. 04 dicembre 1964 - ambito 26 "Argentario"
  - 8 - D.M. 13 maggio 1965 - ambito 26 "Argentario"
  - 9 - D.M. 14 ottobre 1967 - ambito 26 "Argentario"
  - 10 - D.M. 08 febbraio 1978 - ambito 26 "Argentario"
  - 11 - D.M. 14 aprile 1989 - ambito 26 "Argentario"

- Aree tutelate per legge  
(comma 1, art.142, D.lgs 22 gennaio 2004, n.42 - P.I.T. art.3 Disciplina dei Beni paesaggistici)
-  Territorio costiero (lettera a) <sup>4</sup>
  -  Territori contermini ai laghi (lettera b) <sup>4</sup>

-  Fiume, torrente e corso d'acqua iscritto nell'elenco di cui R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e relative sponde o piedi degli argini (lettera c) <sup>5</sup>

-  Parco e riserva nazionale o regionale, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (lettera f) <sup>4</sup>

-  Territorio coperto da foresta e da bosco (lettera g) <sup>8</sup>
-  Zone gravate da usi civici (lettera h) <sup>8</sup>
-  Zone umide incluse nell'elenco previsto dal d.P.R. 13 marzo 1976, n.448 (lettera i) <sup>4</sup>
-  Zona d'interesse archeologico (lettera m) <sup>4</sup>

## Vincolo idrogeologico

-  Vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto del 1923 n° 3267 <sup>7</sup>

—+—+—+ Confine comunale

### Fonte dati:

- 1) Provincia di Grosseto - novembre 2004
- 2) Elaborazione Ufficio di Piano comunale dell'elenco del Ministero dei beni e le attività culturali - agosto 2004
- 3) Regione Toscana - Piano paesistico regionale adottato
- 4) Provincia di Grosseto - gennaio 2006
- 5) Provincia di Grosseto - marzo 2007
- 6) Elaborazione Ufficio di Piano comunale dei dati forniti Ufficio Patrimonio-Casa comunale - dicembre 2004
- 7) Provincia di Grosseto - dicembre 2005
- 8) Agriprogram S.a.s. , Uso del suolo - anno 2009

**Di seguito un estratto del RUC:**

**Art. 57 - Regole per i tessuti insediativi ad assetto recente, saturazioni, ristrutturazioni urbanistiche, completamenti tessuti insediativi ad assetto recente**

*I tessuti insediativi ad assetto recente, individuati nella tavola 2 di RU e negli elaborati relativi all'analisi dei tessuti e corrispondenti prevalentemente al subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata, individuati con sigla alfanumerica e perimetrazione, sono sotto articolati in:*

*T1= con tipologia in linea e/o con edifici pluripiano arretrati dal filo strada o isolati nel lotto*

*T2= con tipologia a villino isolato nel relativo spazio pertinenziale prevalentemente libero*

*T2.1= con tipologia a villino in area a particolare pregio ambientale*

*T3= con dominanza di tipologie a schiera arretrato dal filo strada*

*T4= formato da tipologie edilizie differenziate*

*T5= privo di configurazione urbanistica compiuta*

*Tm= composto da funzioni miste residenziali e turistiche che compongono un complesso unitario*

*Per essi sono stabilite le seguenti regole.*

*[...]*

**T3= con dominanza di tipologie a schiera arretrato dal filo strada**

*Categorie di Intervento: ristrutturazione edilizia r1, r2*

*Destinazioni d'uso: residenziale R2*

*Il progetto deve essere esteso alle pertinenze, con specifica attenzione alle relazioni fra queste e l'edificio, ai materiali e alle dimensioni delle recinzioni e delle aperture di ingresso e uscita al lotto, considerando l'effetto di insieme, di valenza urbanistica, e dando conto delle particolarità del contesto e delle relazioni dell'intervento col medesimo.*

*[...]*

**Art. 26 - Ristrutturazione edilizia**

*Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli 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 (articolo 79 comma 2 lettera d L.R. 1/2005).*

*Tali interventi comprendono altresì:*

*- le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dai Piani attuativi e dagli altri atti di governo del territorio ovvero dal Regolamento Edilizio comunale, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;*

*- la demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità (Superficie utile lorda) o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;*

*- le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze; non computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale o dell'edificabilità altrimenti assegnata; le addizioni con le quali si realizzino i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, nonché il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile.*

*Il presente Regolamento Urbanistico articola la ristrutturazione edilizia in sottocategorie di intervento, r1, r2, r3.a, r3.b, riferite alla gradualità delle opere nel rispetto dei caratteri tipologici, storici, ornamentali, distributivi degli edifici.*

*In tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia deve essere rispettato il criterio dell'adeguamento tipologico.*

*Tali interventi, pertanto, dovranno uniformarsi alle caratteristiche specifiche dei tessuti urbanistici di appartenenza per quanto riguarda:*

- *la legge di crescita caratteristica del tipo edilizio;*
- *le dimensioni dei corpi di fabbrica;*
- *la sistemazione del lotto;*
- *la posizione delle costruzioni all'interno del lotto;*
- *le partiture architettoniche delle facciate;*
- *le dimensioni delle aperture;*
- *la forma dei tetti; i manti di copertura;*
- *l'altezza e l'allineamento;*
- *le finiture esterne;*
- *i sistemi di recinzione e sistemazione degli spazi esterni.*

*Tutti gli interventi, quando estesi all'intero organismo, comportano automaticamente la revisione e la sostituzione delle costruzioni accessorie, contestualmente all'intervento sull'edificio principale; si dovrà inoltre ottenere, per quanto possibile, la liberazione da manufatti degli spazi di pertinenza degli edifici e la loro migliore sistemazione con superfici a verde.*

*In tutte le sottocategorie della ristrutturazione edilizia sono comunque sempre ammessi:*

- *interventi di demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e loro ricostruzione entro i limiti della superficie esistente, anche in diversa collocazione sul lotto di pertinenza.*
- *interventi sulle pertinenze degli edifici regolati dalle presenti Norme.*

#### **r1 Ristrutturazione edilizia senza alterazione di volumi, superfici e strutture**

*La categoria r1 è assimilata alle fattispecie di cui all'art. 79 comma 2 lett. d) della LR 1/2005, e, fermo restando che non sono ammessi aumenti di volume e di superficie né alterazioni strutturali se non per comprovate motivazioni di tipo statico e per la sicurezza delle persone, comprende:*

- *il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;*
- *la organizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, anche con aumento del numero di queste ultime, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, con modifica agli elementi verticali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano;*
- *il recupero dei sottotetti a fini abitativi, purché in volumi legittimamente esistenti o in via di realizzazione alla data di entrata in vigore della LR 5/2010, ed esclusivamente in ampliamento delle unità abitative esistenti; a condizione che il rapporto aeroilluminante sia pari o superiore a un sedicesimo, e a condizione che l'altezza media interna netta, intesa come la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso sovrastante il solaio ed il solaio stesso, non sia inferiore a 2,30 metri per gli spazi ad uso abitazione, fermo restando che per gli spazi accessori o di servizio, l'altezza è riducibile a 2,10 metri; in caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione ed a 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. L'obbligo di chiusura non interviene quando gli spazi risultino essere in corrispondenza delle fonti di luce diretta. Anche al fine di reperire la superficie minima di aeroilluminazione, sono consentite, all'interno della superficie di copertura e comunque entro l'ingombro dell'edificio, le aperture di finestre, la realizzazione di abbaini e l'installazione di lucernari.*

*Devono altresì essere garantite idonee opere di isolamento termico, anche ai fini del contenimento di consumi energetici.*

- nella categoria r1 è compreso il cambio d'uso, anche con opere a ciò finalizzate, nel rispetto delle tutele sopra specificate, se nelle regole date per i tessuti urbani detto cambio è ammesso (Oss di Ufficio).

**r2 Ristrutturazione edilizia ai fini della riorganizzazione funzionale di edifici o loro parti, con addizione funzionale per adeguamento igienico-sanitario**

La categoria r2 è assimilata alle fattispecie di cui all'art. 79 comma 2 lett. d) punto 3) della LR 1/2005, e comprende la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari e il loro adeguamento igienico – sanitario, con eventuale cambio della destinazione d'uso.

Non sono ammesse opere di demolizione e ricostruzione se non per quanto circoscritte e comprovate per motivi di sicurezza e/o di adeguamento sismico o di miglioramento estetico-funzionale nel rispetto dei caratteri originari, e per quanto definito all'art. 25 delle presenti Norme.

Nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e strutturali nonché dei caratteri architettonici e di finitura, e senza che le opere incidano sugli elementi verticali strutturali dell'organismo edilizio, sono ammessi:

- le opere della categoria r1;
- costruzione di servizi igienici e di piccoli vani di servizio non abitabili in ampliamento della volumetria esistente,
- rialzamento della copertura dell'ultimo piano, anche se non risulti abitato, della misura massima di ml 0.80, anche al fine della sua abitabilità.

Per l'ampliamento possono essere utilizzati porticati, logge, terrazze, a condizione che non sia compromessa l'abitabilità dei vani interessati, e che siano soddisfatti i requisiti di abitabilità stabiliti dal Regolamento edilizio comunale.

In tali casi è prescritto un progetto unitario, complessivo, che contenga un attento esame dei prospetti e delle loro relazioni con il contesto.

Non è ammessa l'attuazione differita nel tempo per singole unità immobiliari, laddove gli interventi incidano sui fronti e le parti comuni del fabbricato.

[...]

**Di seguito un estratto del PO:**

**Art. 66. Tessuti insediativi prevalentemente residenziali di assetto recente**

1. Sono le parti degli insediamenti di formazione recente nei quali sono riconoscibili assetti insediativi consolidati individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la "Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni" su base C.T.R. in scala 1:2000. Ai fini della corrispondenza con il D.I. 1444/1968, i tessuti insediativi prevalentemente residenziali di assetto recente sono assimilati a zone territoriali omogenee "B".

[...]

**4. Tessuti puntiformi a bassa densità - "TR5"**

4.1 I Tessuti puntiformi a bassa densità sono tessuti caratterizzati da edifici mono e bifamiliari, isolati su lotto e circondati da pertinenze private sistemate a verde o pavimentate e separate da recinzioni di vario genere. La formazione di tali tessuti è avvenuta prevalentemente per addizioni singole con debole o assente organizzazione in isolati e con parziale o assente gerarchizzazione dei percorsi viari. Tali tessuti sono collocati prevalentemente in aree periurbane, al confine degli insediamenti. Il margine non è chiaramente definito, talvolta è totalmente assente, altre è rappresentato da una strada secondaria che divide il tessuto dal territorio aperto. Il rapporto con la strada non è diretto ma mediato dagli spazi di pertinenza, prevalentemente privati e recintati. Si ha una netta prevalenza di funzioni residenziali, con quote di servizi alla scala di quartiere.

4.2 I Tessuti puntiformi a bassa densità sono individuati con la sigla "TR5" negli elaborati cartografici contenenti la "Disciplina degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni" su base C.T.R. in scala 1:2000.

4.3 Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Tessuti puntiformi a bassa densità sono ammessi tutti gli interventi di cui agli artt. 15 e 16 delle presenti norme. Sono consentiti inoltre interventi di sostituzione edilizia con incremento volumetrico nei limiti del 30% del volume legittimo demolito.

4.4 Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Tessuti puntiformi a bassa densità è consentita la deroga di cui all'art.140 comma 1 della L.R. 65/2014.

4.5 Nei Tessuti puntiformi a bassa densità non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- . commerciale di grande distribuzione;
- . industriali.

4.6 Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme sono altresì consentiti i seguenti interventi:

- a. realizzazione di interventi pertinenziali di cui al precedente art. 18;
- b. realizzazione di addizioni volumetriche, di cui al precedente art. 17;
- c. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere, tettoie, pergolati, piscine, purché inseriti armonicamente all'edificio.

[...]

#### **Art. 18. Interventi pertinenziali**

1. Gli interventi pertinenziali, quali descritti all'art. 135, comma 2, lett. e), L.R. 65/2014 e ss.mm.ii., costituiscono opere, manufatti e consistenze edilizie destinate in modo durevole a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento e non suscettibili di utilizzo autonomo. Tali opere, manufatti e consistenze - tra i quali piscine, cantine, autorimesse, box, tettoie, etc. - presentano le seguenti, concorrenti caratteristiche:

- . sono destinate ad usi accessori;
- . accrescono il decoro o determinano una migliore utilizzazione dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento;
- . non determinano incremento del carico urbanistico;
- . non assumono autonomo valore di mercato;
- . comportano la realizzazione di un volume aggiuntivo non superiore al 20% del volume edificato effettivo dell'edificio principale esistente alla data di approvazione del presente P.O.;
- . sono collocate all'interno del lotto urbanistico di riferimento;
- . laddove l'intervento interessi un organismo edilizio con più proprietà, il proponente provveda ad acquisire preventivamente nulla osta scritto.

2. Gli interventi pertinenziali che non presentino le caratteristiche specificate al precedente comma 1 sono identificati come "addizioni volumetriche", disciplinate come tali, ove consentite dal P.O., dalle presenti Norme.

3. La chiusura o la realizzazione di tettoie o altri analoghi interventi che comportino un aumento fino al 20% della superficie coperta sono considerate interventi pertinenziali.

#### **Art. 19. Interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi**

1. È consentito il recupero dei sottotetti dei volumi legittimamente esistenti alla data di adozione del presente P.O. aventi le seguenti caratteristiche tecniche e dimensionali di cui alla LR 5/2010 e ss.mm.ii.

2. Sono consentite all'interno della superficie di copertura e comunque entro l'ingombro dell'edificio, anche al fine di reperire la superficie minima di aero-illuminazione, le aperture di finestre, la realizzazione di abbaini e l'installazione di lucernari. Nel contesto di tali interventi, la superficie aero illuminante può essere ridotta ad 1/12.

3. Gli interventi finalizzati al recupero abitativo dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda delle superfici interessate

dall'intervento, nonché delle linee di pendenza delle falde, salvo nel caso in cui il recupero del sottotetto avvenga contestualmente ad un intervento di rifacimento della copertura che comporti adeguamento alle vigenti normative in materia di rischio sismico.

4. Gli interventi di recupero dei sottotetti non possono comportare in alcun modo aumento del numero delle unità abitative, ma solo ampliamento delle esistenti.

5. I progetti di recupero ai fini abitativi devono prevedere idonee opere di isolamento termico, anche ai fini del contenimento di consumi energetici che devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.

6. I progetti di recupero ai fini abitativi devono assicurare prestazioni analoghe a quelle derivanti dall'applicazione delle norme igienico-sanitarie statali, fermo restando le deroghe di cui ai commi precedenti.

\*\*\*\*\*

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

Area ricompresa nel Piano Paesaggistico Regionale approvato con D.C.R. n. 37 del 27 Marzo 2015, Beni Paesaggistici ed Ambientali ai sensi dell'art.136 - **D.M. 04/12/1964** - G.U. 180 del 1965 e ai sensi dell'art. 142 comma 1: **lett. a)** territori costieri, **lett. b)** territori contermini ai laghi, del D.Lgs 42/2004, **lett f)** parchi e riserve nazionali o regionali, del D.Lgs 42/2004.

Area all'interno della Riserva naturale Regionale Laguna di Orbetello – Area Contigua;

La zona in cui sorge il fabbricato che ospita l'immobile oggetto di perizia risulta, inoltre, sottoposta a **vincolo idrogeologico** di cui al **R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267**.

### **5.3 REGOLARITA' EDILIZIA-AGIBILITA'/ABITABILITA'**

#### **REGOLARITA' EDILIZIA**

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Orbetello è stata riscontrata l'esistenza delle pratiche edilizie, di seguito elencate, che determinano lo stato legittimo dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Orbetello al foglio 58 - part. 235 – sub. 1:

#### **VILLINO**

---

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

E-mail: [cecilia.pacchieri@gmail.com](mailto:cecilia.pacchieri@gmail.com), E-mail certificata: [cecilia.pacchieri@ingpec.eu](mailto:cecilia.pacchieri@ingpec.eu)

C.F.: PCCCCL81E71E202A P.IVA 01471890531

L'immobile fa parte di un più ampio complesso edilizio, denominato "Villaggio Oleandro", che risulta realizzato tra il 1965 e il 1967.

Presso il comune di Orbetello sono state reperiti i seguenti documenti relativi alla realizzazione del complesso immobiliare:

- 1) Pratica edilizia n. 2262 del 1965**, relativa al progetto di villini per abitazione civile da erigere in Orbetello – Loc. Tombolo di Giannella, domanda presentata in data 24/11/1965, parere favorevole della Commissione Edilizia del 10/03/1966, con Licenza di Costruzione condizionata alla sottoscrizione del patto d'obbligo relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti e Gallerie di Siena del 03/12/1965, **Permesso di Costruzione del 02/05/1966 Prot. n. 1337.**
  
- 2) Pratica edilizia n. 2552 del 1967**, per "Costruzione di una villetta (14°) in Loc. Tombolo di Giannella proprietà Salati Armando", domanda presentata in data 14/03/1967, parere favorevole della Commissione Edilizia del 15/03/1967, **licenza edilizia del 22/04/1967.**

Nello specifico la villetta oggetto di perizia è stata successivamente oggetto delle seguenti pratiche:

- 3) Pratica edilizia n. 2418 del 1985, Condono Edilizio L. 47/85** per ampliamento volumetrico, relativo alla chiusura del patio e sua trasformazione in soggiorno **Concessione in Sanatoria n. 2205 del 04/08/2011**, richiesta parere Soprintendenza del 14/01/2011 prot. 1495 e successivo silenzio assenso, parere favorevole di compatibilità paesaggistico-ambientale della Commissione Locale per il Paesaggio, decisione n.268, verbale 18 del 13/12/2010. Autorizzazione a Sanatoria n. 249/2004 del 29/05/2008 sul vincolo idrogeologico forestale.
  
- 4) Attestazione di conformità in sanatoria (P.E. n. 429/08) e Accertamento di compatibilità paesaggistica (P.E. n. 428/08)**, per realizzazione di portico, volume tecnico, una doccia e un barbecue sulla corte esclusiva. Dalle relazioni tecniche allegate alle suddette pratiche si evince che in data 05/07/2005 venne stato eseguito un sopralluogo dall'ispettore di

P.M. Burla Giovanni, di cui al verbale prot. 65/2005, durante il sopralluogo veniva accertata delle opere suddette senza titolo abilitativo.

Relativamente alle suddette pratiche, in data 20/09/2011 la signora [REDACTED], ne richiede l'archiviazione, in quanto sostituite da nuove istanze del 20/09/2011.

- 5) **Attestazione di conformità in sanatoria n. 58 del 28/12/2011 (P.E. n. 682/11), Accertamento di compatibilità paesaggistica n. 30 del 28/12/2011**, per la realizzazione senza titolo di portico, volume tecnico, doccia e barbecue nel giardino esclusivo.

**Per quanto sopra riportato si certifica che il l'immobile oggetto di pignoramento non è stato realizzato abusivamente.**

#### **ABITABILITÀ**

Si attesta è presente il **certificato di abitabilità del 07/12/1967**, collegato ai permessi di costruire del 22/05/1966 e del 22/04/1967 e che non risultano ulteriori attestazioni successivamente alla **Concessione in Sanatoria n. 2205 del 04/08/2011**

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 6 – Documentazione Urbanistica*

#### **5.4 CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE**

Lo stato attuale del villino oggetto di perizia risulta conforme allo stato legittimo desunto dalle pratiche edilizie indicate al punto precedente.

L'analisi è stata eseguita sulla base degli elaborati grafici allegati all'Attestazione di conformità in sanatoria n. 58 del 28/12/2011.

Si ritiene utile segnalare, anche ai fini di future pratiche edilizie quanto segue:

- le finestre delle camere lato sud-est e della cucina hanno superficie inferiore ad 1/12 della superficie abitabile dei vani,
- l'altezza interna del locale pranzo è pari a 2,60 m e pertanto inferiore all'altezza minima prevista per i locali di abitazione permanente, pari a 2,70 m.

- La cucina non costituisce vano indipendente ed autonomo, avendo una superficie pari a circa 6,80 mq e si configura come “spazio di cottura ubicato in locale autonomo” cfr. art.123.3.4 del Regolamento Edilizio del Comune di Orbetello.
- Il bagno piccolo non rispetta i minimi dimensionali previsti dall’art.123.4.4 del R.E., essendo inferiore a mq 1,20.

Si precisa che l’art. 123.5 ECCEZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI del R.E. precisa quanto segue:

123.5.1 Si fa eccezione a quanto prescritto nei commi precedenti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla sostituzione edilizia e dalla ristrutturazione urbanistica, a condizione che l’intervento non comporti peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario; non è pertanto consentito trasformare la destinazione d’uso dei singoli locali in una destinazione d’uso di maggior pregio se non assicurando il pieno rispetto delle condizioni previste per i nuovi edifici.

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

## 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 Orbetello al foglio 58 - part. 235- sub. 1 è stato redatto e depositato in regione tramite il sistema telematico SIERT in data 28/09/2024 con il codice identificativo n. 0000801077.

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 10- Attestato 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

Il bene immobile oggetto della presente perizia di stima è costituito da un villino, facente parte di un complesso immobiliare più ampio, costituito da 14 villette e denominato "Villaggio dell'Oleandro"; l'unità immobiliare è sita nel comune di Orbetello (GR), strada provinciale della Giannella n. 142 e risulta censita al N.C.E.U. della Provincia di Grosseto come segue:

- Villino sito nel comune di Orbetello (GR), foglio 58 – part. 235, sub. 1 – p.T – cat. A/7 – cl. 1 – cons. 6 vani – rendita € 1.239,50

Il sopracitato immobile risulta intestato a:

- [REDACTED]  
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

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

### 7.1.1 CARATTERISTICHE GENERALI

Dal sopralluogo, effettuato il giorno 4 giugno 2024, è stato possibile rilevare che il bene oggetto di perizia è ubicato nel Tombolo di Giannella, nel Comune di Orbetello ed è costituito da una villetta a pianta rettangolare che si sviluppa al piano terra, con corte esclusiva. L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla corte privata tramite un cancello che dà direttamente sulla strada della Giannella; a sud est l'immobile presenta una ulteriore corte privata, che si affaccia sull'area censita al Catasto Terreni del Comune di Orbetello al Fg.58, Part. 216, non oggetto di pignoramento.

Il tombolo in cui è sito l'immobile collega il promontorio dell'Argentario con la terraferma, la porzione a sud ospita il centro abitato, costituito prevalentemente da insediamenti di funzione balneare. L'immobile oggetto di perizia si trova a circa 1,5 km dal porto turistico di Sanata Liberata, già parte del comune confinante di Monte Argentario ed è posta a circa 100 m dal mare.

Più precisamente la proprietà è raggiungibile prendendo da Grosseto la SS1/E80 in direzione sud per circa 25 km, per, poi, uscire ad Albinia – Giannella e proseguire sulla strada della Giannella per circa 7 km.

Il compendio in cui è in cui è inserito l'immobile è stato costruito tra il 1965 e il 1967 e si articola in 14 villette a schiera, posizionate in modo tale da formare una corte, tutte di un piano fuori terra, con tre tipologie diverse di sviluppo in pianta.

La villetta oggetto di perizia ha pianta rettangolare e si trova in posizione arretrata rispetto alla strada della Giannella, dalla quale è separata dalla corte privata adibita a giardino attrezzato.

Le facciate sono tinteggiate di colore bianco, con infissi in alluminio bianchi corredati da persiane di colore verde. Il prospetto sul giardino privato è in parte occupato da un portico con struttura in legno, che crea una zona esterna riparata; il prospetto nord est è parzialmente condiviso con la villetta confinante. A sud est si trova una piccola corte pavimentata, delimitata da un muretto basso, che consente un secondo ingresso all'abitazione, tramite un'area non oggetto di pignoramento; il prospetto sud ovest è intonacato e tinteggiato di bianco ed è privo di aperture.

L'accesso all'immobile avviene dal giardino privato, tramite un cancello pedonale che dà sulla strada della Giannella, l'ingresso è costituito da una porta finestra in alluminio di colore bianco con specchiature vetrate riquadrate, corredata di persiana di colore verde. Si segnala che è presente un ulteriore ingresso, costituito da una porta in legno, posizionata sul prospetto sud est, che affaccia su una piccola corte privata, che a sua volta dà su un'area censita al catasto Terreni al Foglio 58, Particella 216, non oggetto di pignoramento, alla quale a sua volta si accede da un cancello carrabile posto sulla strada della Giannella.

L'edificio presenta struttura in muratura portante tramezzi interni in laterizio e solai in laterocemento; la copertura è a falde inclinate.

### **Villino**

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello, ha una superficie utile calpestabile interna pari a circa 74 mq ed è costituita da un ampio soggiorno e zona pranzo dalle quali si accede al giardino, due camere da letto, due bagni, di cui uno finestrato, una cucina e due disimpegni. Completano la proprietà il giardino sul lato nord ovest, con superficie pari a circa 170 mq, attrezzato con doccia, barbecue e vano tecnico in legno di circa 3,65 mq, oltre un portico di circa 18 mq ed una corte esclusiva sul lato sud est, di forma rettangolare in pianta, che aggetta di circa 2,00 m rispetto al prospetto corrispondente per una superficie totale pari a circa 21 mq, divisa in due porzioni, quella a sud, pari a circa 9,00 mq, è delimitata da muretti bassi, che in corrispondenza della porta di ingresso si aprono sulla corte censita alla particella 216 non oggetto di pignoramento, mentre la porzione più a nord confina, senza soluzione di

continuità, con la stessa particella 216 ed è attualmente raggiungibile solo dalla suddetta particella.

L'altezza interna è pari a circa 2,75 m nei vani a sud est, ed è variabile da 3,70 m a 2,95 m nel soggiorno ed è pari a 2,60 m nella zona pranzo; l'altezza del portico è pari a 2,50 m.

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

### **Pertinenze**

Costituiscono pertinenza esclusiva dell'appartamento tutti i proporzionali diritti di comproprietà spettanti al proprietario di una porzione di fabbricato sulle parti comuni.

### **Finiture interne**

Le finiture interne sono di tipo commerciale, gli intonaci di muri e soffitti di tipo civile, tinteggiati monocolori bianco in tutte le stanze, la parete che divide la zona giorno dal pranzo è in vetrocemento e i pavimenti sono in piastrelle di medio formato, di colore marrone su tutta la superficie calpestabile, con forma rettangolare nelle camere ed in cucina ed esagonale con lati stondati nella zona giorno. Il rivestimento del bagno finestrato è realizzato con mattonelle in ceramica di medio formato di colore verde acqua e bianco, fino ad un'altezza di circa mt. 2,20 dal pavimento, il pavimento è verde acqua, i sanitari sono di tipo commerciale di colore bianco con doccia. La cucina è del tipo "in muratura" e presenta un rivestimento in piastrelle di piccolo formato di colore bianco e verde. Il corridoio è rivestito con lastre in legno di colore marrone per un'altezza pari a 130 cm. Le porte interne sono in legno di colore bianco, la porta della cucina è a vetri con telaio in legno marrone, quella della zona pranzo è del tipo "a soffietto". L'appartamento è dotato di una porta di ingresso con telaio in alluminio e specchiature di vetro riquadrate che dà sul giardino lato nord ovest e di una porta di ingresso in legno a cui si accede ad una corte che dà su una corte non oggetto di pignoramento. Il giardino risulta pavimentato con materiali diversi a seconda delle zone, sono presenti alcuni alberi tipici della zona. Gli infissi esterni sono in alluminio bianco, corredati di persiane di colore verde, ad esclusione della grande finestra che dà sul giardino, che non presenta oscuranti e presenta delle inferriate bianche di protezione, apribili.

### **Apprezamenti generali**

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

aeroilluminanti delle camere e della cucina non raggiungono 1/12 della superficie calpestabile dei vani.

### **Stato di manutenzione**

L'unità immobiliare si presenta, al suo interno, in mediocre stato di manutenzione, il giardino in scarso stato di manutenzione.

### **7.1.2 INDICI METRICI**

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

- **Villino sito nel Orbetello (GR), strada Provinciale 36 della Giannella n.142, piano terra, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Orbetello (Gr) al foglio 58 – part. 235 – sub. 1 – p.T – cat. A/7 – cl. 1 – cons. 6 vani – rendita € 1.239,50;**

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

<b>Parametro</b>	<b>Totale</b>
→ superficie utile calpestabile <b>villino</b> piano terra ( <i>al netto delle murature</i> )	mq 73,87
→ superficie giardino	mq 170,00
→ superficie portico	mq 17,80
→ superficie vano tecnico	mq 3,67
→ superficie corte delimitata lato sud est	mq 9,11
→ superficie corte in continuità part 216	mq 11,65

→ altezza interna del solaio	
da pavimento a soffitto locali <b>villino</b> piano terra	ml 2,60 – 3,78

### **SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO**

**Per il calcolo della superficie commerciale la scrivente CTU ha considerato l'incidenza dei muri perimetrali e dei muri interni portanti pari al 10% della somma delle superfici calpestabili e delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti.**

Parametro		coefficiente	Superficie commerciale
Sup. comm. villino	mq 84,00	1	mq 84,00
Superficie giardino (fino 100 mq)	mq 170,00	1/10	mq 17,00
Superficie portico	mq 17,80	1/3	mq 5,93
Superficie vano tecnico	mq 3,67	1/4	mq 0,92
Corti lato sud est	mq 20,76	1/4	mq 5,19
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>mq 113,04</b>

→ SUPERFICIE COMMERCIALE VILLINO <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>	<b>mq 113,04</b>
---	------------------

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

\*\*\*\*\*

### **7.1.3 Impianti**

Degli impianti tecnologici installati a servizio della unità immobiliare oggetto di interesse non è stata fornita nessuna documentazione e/o certificazione.

#### **Impianti elettrici**

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 contenitore in legno collocato all'interno di un locale ad uso camera (*vedi foto 1*).

L'impianto elettrico è predisposto per una fornitura di energia elettrica di tipo Monofase 230 V -50 Hz; la distribuzione dell'impianto è del tipo TT.

Sotto il contatore di energia elettrica è posizionato un quadro elettrico di distribuzione (*vedi foto 1*) realizzato con contenitore in materiale termoplastico, fissato a parete, nel quale sono installati:

- un interruttore bipolare magnetotermico 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  $I_N=16$  A,
- un interruttore bipolare magnetotermico con corrente nominale  $I_N=10$  A.



*foto 1*

La distribuzione delle linee elettriche all'interno dell'appartamento è realizzata (per quanto rilevabile da esame visivo) prevalentemente con posa ad incasso 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.

Nell'appartamento è stata rilevata la presenza di punto presa di impianto telefonico.

Dall'esame visivo, come anche sopra descritto, è stato possibile rilevare che l'impianto elettrico oggetto di analisi risulta dotato di alcuni dispositivi richiesti dalle vigenti normative. Sono infatti, installati un dispositivo differenziale con corrente di intervento differenziale  $I_{\Delta N}= 0,03$  A e interruttori automatici per la protezione dei circuiti da sovracorrenti.

Tuttavia, vista l'assenza di documentazione, visto che alcune parti di impianto necessitano di interventi di manutenzione (*vedi cavi vicino contatore*), si indica che, l'impianto elettrico analizzato, dovrà essere oggetto di interventi di manutenzione e di controllo, anche strumentale, e al fine di realizzare e 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.

#### **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 di un impianto di riscaldamento realizzato in alcuni locali con elementi radianti posizionati a prete, mentre in altri locali sono stati collocati ventilconvettori posati a pavimento; la distribuzione del fluido termovettore è previsto che avvenga all'interno di tubazioni poste sottotraccia.

Al momento del sopralluogo non risulta installato nessun generatore di calore per la produzione di acqua calda per l'impianto di riscaldamento. Nel locale tecnico sono visibili le predisposizioni per l'installazione di una caldaia.

#### **Impianti idrici e sanitari**

Nell'appartamento sono installati impianti idrici per la distribuzione di acqua fredda e acqua calda. Gli impianti sono stati realizzati con posa ad incasso nella muratura;

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

L'acqua calda per l'impianto idro sanitario viene prodotta da un bollitore elettrico ad accumulo collocato nel locale tecnico (*vedi foto 2*).



*Foto 2*

Nelle pertinenze esterne dell'appartamento è presente un impianto di irrigazione alimentato con l'acqua attinta da un pozzo ubicato nel giardino.

Durante il sopralluogo viene riferito che i reflui recapitano in un sistema di smaltimento "condominiale".

### **Impianti Gas**

In adiacenza alla recinzione delle pertinenze esterne dell'appartamento è stato realizzato un punto di riconsegna del gas (vedi foto 3); la fornitura del combustibile, al momento del sopralluogo risulta interrotta.

All'interno dell'appartamento, nel locale ad uso cucina, è visibile un rubinetto di intercettazione (vedi foto 4) collocato, presumibilmente, nella tubazione di distribuzione del gas.



*foto 3*



*foto 4*

## **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 del bene oggetto dell’esecuzione immobiliare in **un unico LOTTO**”*.

### 8.2 DIVISIBILITA’ DEL BENE

L’immobile risulta pignorato per l’intera piena proprietà e **RISULTA NON DIVISIBILE** 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 **un unico LOTTO** così identificato:

*LOTTO UNICO - **Villino** residenziale in Giannella, Comune di Orbetello (GR).*

## 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 oggetto di pignoramento è da ritenersi, da un punto di vista estimativo, a tutti gli effetti **LIBERA**.

*Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 4- 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.

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

D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico.	D.M. 04/12/1964 Zona del "Tombolo di Giannella".
--	---

D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 Aree tutelate per legge.	Lett. a) I territori costieri; Lett. b) I territori contermini ai laghi; Lett. c) I parchi e le riserve nazionali o regionali (Laguna di Orbetello - area contigua).
--	--

La zona in cui sorge il fabbricato che ospita gli immobili oggetto di perizia risulta, inoltre, sottoposta a **vincolo idrogeologico** di cui al **R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267**.

### 10.2 ONERI CONDOMINIALI

Relativamente a vincoli ed oneri di natura condominiale, la sottoscritta CTU riferisce di aver contattato in data 16/09/2024 l'amministratore del condominio che ospita la villetta Diego Vollaro e che lo stesso, in data 18/09/2024, ha riferito che:

- Relativamente alla villetta l'esecutata [REDACTED] con il nuovo bilancio preventivo 2023/2024, risulta a debito di € 7.006,05 (rate scadute)

L'amministratore ha inoltre comunicato che non ci sono delibere per lavori straordinari approvati.

Per maggiori chiarimenti si veda Allegato N. 5 - Documentazione amm.re di Condominio

## 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 Settembre 2024, 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 (si considera **LIBERO**), la consistenza dei beni, lo scopo della stima ed il mercato della domanda e dell'offerta.

**Villino**

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 quello oggetto della presente valutazione, possono essere ritenuti attendibili valori compresi tra € 3.900,00 e € 5.800,00 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 (Agenzia Immobiliare 360 di Orbetello, Coldwell Banker Immobiliare Cardoselli Fanteria Sabatini & Partners)

**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%;
- non sono presenti difformità dal punto di vista Urbanistico-Edilizio;
- non sono presenti difformità rilevanti nella rappresentazione grafica Catastale;
- lo stato manutentivo dell'immobile, come descritto al punto 7.1.1;
- lo stato manutentivo degli impianti come descritto al punto 7.1.3;
- l'unità immobiliari individuata nel LOTTO UNICO si considera **libera**;
- è presente un debito (bilancio preventivo) nei confronti del condominio pari a **€ 7.006,05** e che il condominio è intervenuto nella procedura esecutiva
- 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:

**UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE VILLINO**

compresa ogni pertinenza ⇒ **€ 4.300,00 al mq.**

\*\*\*\*\*

**VALORE DELL' IMMOBILE**

Premesso quanto sopra, e conoscendo la rispettiva Superficie Commerciale complessiva dell'immobile riportata al § 2.1.2, si stima il più probabile valore attuale del bene oggetto di esecuzione.

VILLINO: mq 113,04 x 4.300,00 €/mq = € 486.072,00

arrotondabili a € 480.000,00

**VALORE CATASTALE DEGLI IMMOBILI**

Conoscendo la rendita catastale dell'immobile riportata al § 3.1 della presente memoria, in forza della normativa vigente in materia, si determina il valore derivante dalla *Rendita Catastale* dei beni in oggetto.

VILLINO

*Villino catastalmente identificato al Catasto Fabbricati Comune di Orbetello (GR), foglio 58, particella 235, subalterno 1, cat. A/7, classe 1, consistenza vani 6, Rendita € 1.239,50:*

VALORE CATASTALE = (Rendita + 5% Rendita) x 120 = € (1.239,50 x 1,05) x 120 = € 156.177,00.

\*\*\*\*\*

**11.2 VALORE LOTTO – PREZZO BASE****LOTTO UNICO**

**INTERA E PIENA PROPRIETÀ DI VILLINO** sito in Strada Provinciale 36 della Giannella n.142, Comune di Orbetello (GR), al Catasto Fabbricati al Foglio **58**, particella **235**, sub.**1**.

Il bene immobile oggetto di stima è costituito da un villino, facente parte di un complesso immobiliare composto da un totale di 14 villette collocato nel Tombolo della Giannella a pochi metri dal mare. L'immobile si sviluppa su un unico livello, ha una superficie utile calpestabile interna pari a circa 74 mq ed è costituita da un ampio soggiorno e zona pranzo dalle quali si accede al giardino, due camere da letto, due bagni, di cui uno finestrato, una cucina e due disimpegni. Completano la proprietà il giardino sul lato nord ovest, con superficie pari a circa 170 mq, attrezzato con doccia, barbecue e vano tecnico in legno di

circa 3,65 mq, oltre un portico di circa 18 mq ed una corte esclusiva sul lato sud est, di forma rettangolare in pianta, che aggetta di circa 2,00 m rispetto al prospetto corrispondente per una superficie totale pari a circa 21 mq, divisa in due porzioni, quella a sud, pari a circa 9,00 mq, è delimitata da muretti bassi, che in corrispondenza della porta di ingresso si aprono sulla corte censita alla particella 216 non oggetto di pignoramento, mentre la porzione più a nord confina, senza soluzione di continuità, con la stessa particella 216 ed è attualmente raggiungibile solo dalla suddetta particella.

L'altezza interna è pari a circa 2,75 m nei vani a sud est, ed è variabile da 3,70 m a 2,95 m nel soggiorno ed è pari a 2,60 m nella zona pranzo; l'altezza del portico è pari a 2,50 m.

Il suddetto immobile, posto in Loc. Giannella, nel Comune di Orbetello (GR), risulta censito al N.C.E.U. della Provincia di Grosseto come segue:

- *Villino* sito nel Comune di Orbetello (GR), strada provinciale 36 della Giannella n.142, censita al Catasto Fabbricati al foglio 58 – part. 235 – sub. 1 – p.T – cat. A/7 – cl. 1 – cons. 6 vani – rendita € 1.239,50;
- *Confini Catastali*: Fg. 58, Part. 234 a nord est, Fg. 58, Part. 216 a sud est e sud ovest, Strada provinciale 36 della Giannella a nord ovest
- *Quota di proprietà*: **intera piena proprietà (1/1)**
- *Intestato a*:  
[REDACTED]  
[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 insiste *Vincolo ambientale di tipo idrogeologico* ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923.

N.B. ⇒ L'aera in cui è sito l'immobile risulta soggetta a *vincolo paesaggistico* (D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico - D.M. 04/12/1964 Zona del "Tomolo di Giannella" - Art. 142 Aree tutelate per legge. Lett. a) I territori costieri; Lett. b) I territori contermini ai laghi; Lett. c) I parchi e le riserve nazionali o regionali - Laguna di Orbetello - area contigua).

N.B. ⇒ l'immobile NON presenta difformità dal punto di vista Urbanistico-Edilizio;

N.B. ⇒ le finestre delle camere lato sud-est e della cucina hanno superficie inferiore ad 1/12 della superficie abitabile dei vani;

N.B. ⇒ l'altezza interna del locale pranzo è pari a 2,60 m e pertanto inferiore all'altezza minima prevista per i locali di abitazione permanente, pari a 2,70 m;

N.B. ⇒ La cucina non costituisce vano indipendente ed autonomo, avendo una superficie pari a circa 6,80 mq e si configura come "spazio di cottura ubicato in locale autonomo" cfr. art.123.3.4 del Regolamento Edilizio del Comune di Orbetello;

N.B. ⇒ Il bagno piccolo non rispetta i minimi dimensionali previsti dall'art.123.4.4 del R.E., essendo inferiore a mq 1,20;

N.B. ⇒ al 18/09/2024 risultavano debiti condominiali scaduti pari a € 7.005,05;

N.B. ⇒ dal punto di vista condominiale, non ci sono delibere per lavori straordinari approvati al 25/09/2024.

### **PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO:**

**€ 480.000,00**

**quattrocentottanta mila/00**

**In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva**

Alla presente relazione si allegano

- ALLEGATO 1: Documentazione catastale Villino;
- ALLEGATO 2: Documentazione catastale Corte fg.58, Part.216
- ALLEGATO 2: Elaborati Tecnici Villino;
- ALLEGATO 4: Attestazione Agenzia delle Entrate;
- ALLEGATO 5: Comunicazioni Amministratore di Condominio;
- ALLEGATO 6: Documentazione Urbanistica;
- ALLEGATO 7: Documentazione Fotografica Villino;
- ALLEGATO 8: Regolamento Condominio allegato all'atto Notaio Galgani del 08/05/1968, rep. 13360/3524;
- ALLEGATO 9: Nota di trascrizione acquisto immobile del 1977;
- ALLEGATO 10: Attestato di prestazione energetica dell'immobile 0000801077.

Grosseto, li 30/09/2024

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

## Sommario

<b>SVOLGIMENTO DELL'INCARICO – QUESITI .....</b>	<b>1</b>
<i>Premessa</i> .....	5
<b>1. QUESITO N.1 .....</b>	<b>7</b>
<b>1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE .....</b>	<b>7</b>
<b>1.2 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO .....</b>	<b>7</b>
<b>2. QUESITO N.2 .....</b>	<b>11</b>
<b>3. QUESITO N.3 .....</b>	<b>11</b>
<b>3.2 CORRISPONDENZA CATASTALE .....</b>	<b>12</b>
<b>3.3 PORZIONI NON PIGNORATE COMPRESSE NELL'IDENTIFICATIVO CATASTALE .....</b>	<b>13</b>
<b>4. QUESITO N.4 .....</b>	<b>13</b>
<b>4.1 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....</b>	<b>13</b>
<b>4.2 PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE .....</b>	<b>14</b>
<b>5. QUESITO N.5 .....</b>	<b>15</b>
<b>5.1 MAPPE CENSUARIE E CDU .....</b>	<b>15</b>
<b>5.2 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE. ....</b>	<b>15</b>
<b>5.3 REGOLARITA' EDILIZIA-AGIBILITA'/ABITABILITA' .....</b>	<b>25</b>
<b>VILLINO .....</b>	<b>25</b>
<b>5.4 CONFORMITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE .....</b>	<b>27</b>
<b>6. QUESITO N.6 .....</b>	<b>28</b>
<b>7. QUESITO N.7 .....</b>	<b>28</b>
<b>7.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO .....</b>	<b>29</b>
<b>7.1.1 CARATTERISTICHE GENERALI .....</b>	<b>29</b>
<b>7.1.2 INDICI METRICI .....</b>	<b>32</b>
<b>8. QUESITO N.8 .....</b>	<b>36</b>
<b>8.1. DIVISIONE IN LOTTI .....</b>	<b>37</b>

---

8.2	DIVISIBILITA' DEL BENE .....	37
9.	QUESITO N.9 .....	37
9.1	STATO LOCATIVO .....	37
10.	QUESITO N.10 .....	37
10.1	VINCOLI, DIRITTI, SERVITU' .....	38
10.2	ONERI CONDOMINIALI.....	38
11.	QUESITO N.11 .....	39
11.1	CRITERIO DI STIMA ADOTTATO .....	39
	<i>Villino</i> .....	40
11.2	VALORE LOTTO – PREZZO BASE.....	41
	LOTTO UNICO .....	41

In data 01/10/2024 la sottoscritta CTU ha inviato copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, 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.